

ROMANIA  
JUDETUL GALATI  
ORAS TARGU BUJOR  
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA nr 126  
din 16.12.2021

privind: aprobarea vanzarii prin negociere directa a terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.28A

INITIATOR : ION ANDONE –PRIMARUL ORASULUI TARGU BUJOR  
Numarul si data depunerii Proiectului de hotarare nr1030713.11.2021

Consiliul local al orasului Targu Bujor, judetul Galati, intrunit in sedinta extraordinara in sistem c videoconferinta on-line convenit - data de 16.12.2021 ;

Avand in vedere Referatul de aprobare a initiatorului inregistrata sub nr.10308/13.12.2021

Avand in vedere Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din cadrul aparatului specialitate al primarului inregistrat sub numarul 10309/13.12.2021;

Avand in vedere Rapoartele de avizare ale Comisiilor pe domenii de specialitate nr.1 si inregistrate sub nr. 10485 /2021 si respectiv nr.10487 /2021 ;

Avand in vedere Extrasul de carte funciara nr.105432 ;

Avand in vedere art.129(6),lit."b",art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare ;

In baza art.139(2), art.196(1),lit."a:", din OUG nr.57/2019 Privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ,

HOTARASTE:

Art.1.(1) Se aproba vanzarea directa catre d PLOPEANU GIGI si d. PLOPEANU BERTY IULIANA - a suprafetei de teren din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu ,nr28A. -, cu numar cadastral 103523 numar de carte funciara 103523 conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare- intrucat sunt ridicate constructii proprietatea acestora si beneficiaza de un drept de preempsiune la cumpararea terenului aferent constructiilor..

(2) Perfectarea actelor notariale se va face pe cheltuiala integrala a d PLOPEANU GIGI si d PLOPEANU BERTY IULIANA .

(3) Contractul de concesiune incheiat pentru aceasta suprafata de teren cu se reziliaza la data perfectarii actului de vanzare.

Art.2. (1) Se aproba Raportul de evaluare intocmit de Evaluator autorizat dl Laurentiu Vieru, prevazut in anexa nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Se aproba pretul minim de pornire a negocierii directe 11822 lei, conform Raportului de evaluare intocmit de Evaluator autorizat dl Laurentiu Vieru.

Art.3. Se aproba Comisiei de negociere in urmatoarea componenta :

PRESEDINTE : ION ANDONE - PRIMAR

MEMBRI :DAJBOC ADRIAN- CONSILIER JURIDIC

GANCEF RODICA -INSPECTOR

CIOLACU ALEXANDRU -CONSILIER LOCAL PSD

MAROLA ION -CONSILIER LOCAL PSD

Art. 4. Se imputerniceste dl Dajboc Andrei –consilier juridic pentru reprezentarea intereselor :  
semnarea actului de vanzare cumparare la Notariat.

Art.5. Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se imputerniceste primarul orasului  
Targu Bujor.

Art.6. Comunicarea prezentei hotarari se asigura de secretarul general al orasului Targu Bujor.

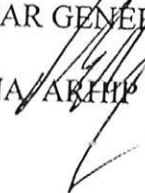
PRESEDINTE DE SEDINTA,

CIOLACU ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL,

INA ARHIP





ANEXA NR  
LA HCL NR.126 /16.12.20

Teren intravilan din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.28 A-, c  
numar cadastral 103523 numar de carte funciara 103523 , suprafata 269. mp



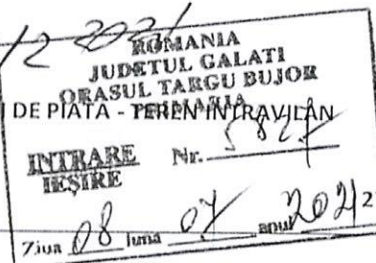
ANEXA NR  
HCL NR.126 /16.12.20

RAPORT EVALUARE



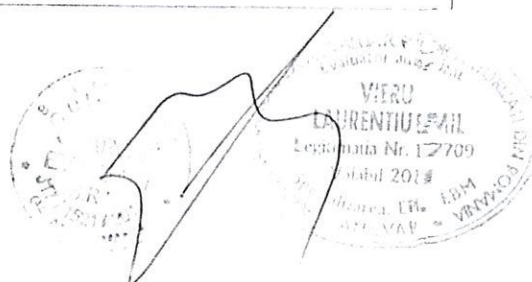


ANEXA NR 2  
LA HCL NR. 126/16.12.2021



RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA - TEREN INTRAVILAN  
SINTEZA EVALUĂRII

|                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Numele clientului                                                                                                                                  | PRIMARIA TARGU BUJOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Utilizatori desemnati                                                                                                                              | PRIMARIA TARGU BUJOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Data evaluarii                                                                                                                                     | 27.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Tipul proprietatii                                                                                                                                 | Teren intravilan utilizat pentru construire                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate                                                                                           | Strada Gral Eremia Grigorescu nr 28A, nr cad 103523.<br>Teren concesionat conform informatii primite de la beneficiar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Proprietari                                                                                                                                        | Persoana juridica: PRIMARIA TARGU BUJOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Numar carte funciara                                                                                                                               | 103523                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Lista actelor de proprietate                                                                                                                       | Titlu 1493/2003 CJSIPT, HCL 24/25.03.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Utilizarea actuala a imobilelor                                                                                                                    | Teren intravilan curti-construcții                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Cea mai buna utilizare                                                                                                                             | Curti constructii, comercial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Ocupanti:                                                                                                                                          | Proprietar: <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                | Libera: <input type="checkbox"/> |
| Suprafete (mp)                                                                                                                                     | 269 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Teren                                                                                                                                              | Conform Anexa si Adresa proprietatii                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Descrierea zonei si a amplasamentului                                                                                                              | Imobilele evaluate sunt amplasate in intravilanul orasului Targu Bujor jud. Galati. Zona are caracter agricol, valorile terenurilor au un trend usor descendent, limitat in perioada ordonantelor de urgenta de scaderea tranzactiilor si o usoara de precie a valorii in lei determinata de cursul valutar. Accesul la proprietati se face pe drum de acces asfaltat.<br>Proprietatile sunt imprejmuite, cu utilitati. |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Accesul catre proprietate:                                                                                                                         | Tip drum de acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <input checked="" type="checkbox"/> Public<br><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)<br><input type="checkbox"/> Servitute<br><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat<br><input type="checkbox"/> Altele |                                  |
| Abateri de la cartea funciara:                                                                                                                     | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire                                                                          | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute) | Terenul este concesionat la data evaluarii. Evaluarea este realizata in ipoteza "liber de sarcini".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103523 Târgu Bujor

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 24368 |
| Ziua       | 10    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2021  |

Cod verificare  
100099056515



Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

**TEREN** Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**Adresa:** Loc. Târgu Bujor, Cvatral 48, P 500, Str G-Ral. Eremia Grigorescu, Nr. 28A, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinta                                                                                                                                                                                          |
|---------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 103523                          | 269             | Teren neimprejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 103523-C1;<br>Imobilul este imprejmuit intre pct. 1-2 cu gard de lemn+tabla, intre pct. 2-3 cu<br>tabla, iar intre pct. 3-4-1 Imobilul este neimprejmuit. |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                         | Referinta |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>84401 / 08/10/2020</b>                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                         |           |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr. 394, din 07/10/2020 emis de Avram Laura Roxana;                                                                                               |                                                                                                                                                                                                         |           |
| B1                                                                                                                                                                                         | Se infiinteaza cartea funciara 103523 a imobilului cu numarul cadastral 103523/UAT Târgu Bujor, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 101090 inregistrat in cartea funciara 101090; | A1        |
| Act Administrativ nr. Titlul de proprietate nr. 1493, din 27/01/2003 emis de C.J.S.D.P.T. Galati (Hotararea nr. 351 din 30.07.2013 emis de Presedintele Consiliului jud. Galati si anexa); |                                                                                                                                                                                                         |           |
| B2                                                                                                                                                                                         | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                                                  | A1        |
| 1) <b>ORASUL TIRGU BUJOR</b> , CIF:4393204, domeniu public                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                         |           |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101090/Târgu Bujor, inregistrata prin incheierea nr. 54646 din 19/08/2013;                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |           |
| <b>24368 / 10/03/2021</b>                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                         |           |
| Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.10304, din 16/12/2010 emis de Primaria Tg. Bujor;                                                                                          |                                                                                                                                                                                                         |           |
| B4                                                                                                                                                                                         | Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru suprafata de 100mp, pe o durata de 49 de ani                                                                                                                     | A1        |
| 1) <b>PLOPEANU GIGI</b>                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                         |           |
| 2) <b>PLOPEANU BERTHY IULIANA</b> , soti                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                         |           |

### C. Partea III. SARCINI .

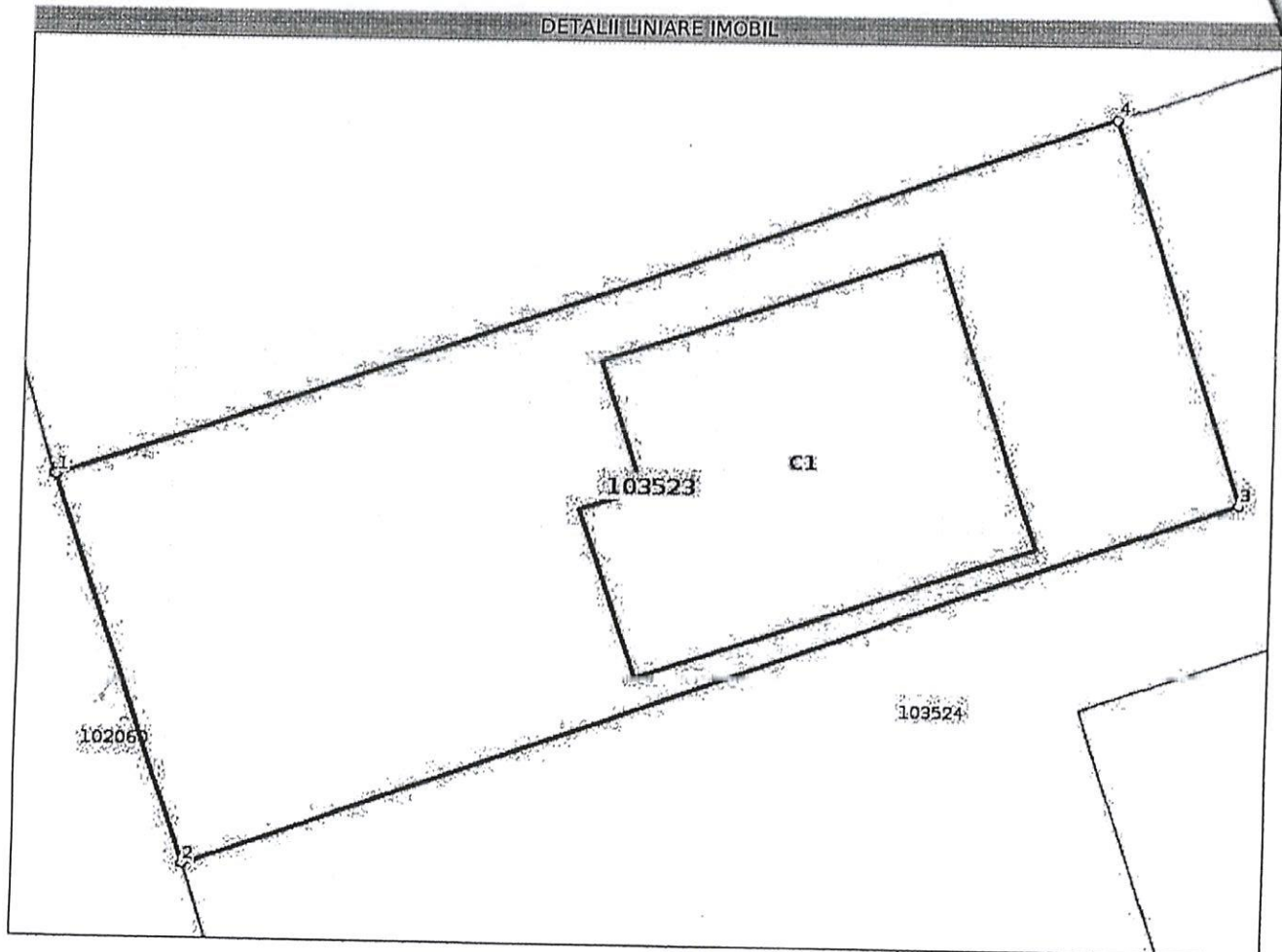
| Inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini | Referinta |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                         |           |



**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                                                                |
|--------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 103523       | 269             | Imobilul este împrejmuit între pct. 1-2 cu gard de lemn+tabla, între pct. 2-3 tabla, iar între pct. 3-4-1 imobilul este neîmprejmuit. |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA         | 269            | 48    | 500     | -        | LOT 1                  |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 9.94                |
| 2             | 3             | 27.186              |
| 3             | 4             | 9.84                |
| 4             | 1             | 27.19               |

\*\* 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.

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

#### EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2021. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

CEAROM EVALUARI SRL (CEAROM), este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705/01.01.2021, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declarăm ca ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

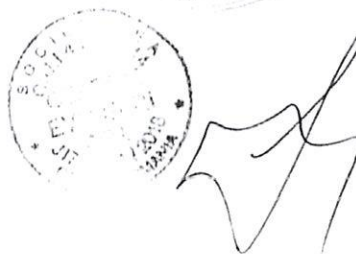
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU



CEAROM EVALUARI SRL

VIERU LAURENTIU





Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage rasunderea.

#### 1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definita în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9260 lei**

#### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **27.06.2021.**

#### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea include toate cercetările, informațiile, rationamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Aceasta activitate începe atunci când evaluatorul accepta o evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea către client a concluziilor evaluării. Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

**Termenii de referință ai evaluării** cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;



- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

#### **Ipoteze speciale:**

Nu este cazul

#### **1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

#### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Se convine si se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

#### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 27.06.2021.

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630



## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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 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 numerar, 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.

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 si restrictiile 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 segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini. Pe langa oraşul propriu-zis, Târgu Bujor conţine şi satele Umbrăreşti şi Moscu.

Oraşul Târgu Bujor se poziţionează după altitudine, poziţie şi particularităţi de relief în unitatea geomorfologică numită Podişul Covurluiului. Acesta este alcătuit din pietrişuri şi nisipuri cu intercalaţii de argile, caracterizat prin paralelismul dealurilor şi văilor cu direcţia nord-sud. Văile au fundul plat, destul de larg şi mlăştinos. Se remarcă şi văi cu versanţi abrupti care sunt supuşi puternic degradării la torente. Suprafaţa oraşului Târgu Bujor este de 2 km<sup>2</sup> şi conţine 2.338 de gospodării. Zona este dominată de terenuri agricole, culturi de câmp şi culturi de viţă de vie, pajişti puternic modificate de firuţa cu bulb, peliniţă, şi bărbosă. Vegetaţia arborescentă e alcătuită din păduri de salcâm şi păduri de stejar. Apele curgătoare din Târgu Bujor se încadrează în tipul de regiune continental accentuat. Specific dealurilor şi podişurilor Moldovei, acestea au scurgere predominantă în sezonul de primăvară şi viituri în timpul verii şi al toamnei. Cea mai importantă apă curgătoare din zonă este pârâul Chineja, care se varsă în lacul Brateş. Dintre apele stătătoare menţionăm două lacuri cu suprafeţe de 5ha, respectiv 4ha. De-a lungul pârâului Chineja se desfăşoară un şes format din terase locale de luncă, ce conţin plantaţii de salcie şi plop.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia oraşului Târgu Bujor se ridică la 6.299 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.486 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,92%); cu o minoritate de romi (4,29%). Pentru 3,75% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (93,79%), cu o minoritate de penticostali (1,79%). Pentru 3,81% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii<sup>6</sup>.

*Piata specifica* tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane amplasate in zona rurala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

##### 3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>7</sup>

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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 sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele 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.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) 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;
- e) 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.

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19



*"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."*

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizările alternative.

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber cu destinatie intravilan curti constructii.

#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECTIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa**, **extractia de pe piata**, **alocarea**, **metoda reziduala**, **capitalizarea rentei funciare**, **analiza parcelarii si dezvoltarii**.

**Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe piata**, **alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala** si **capitalizarea rentei funciare** si **metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acestora si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adequate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata

| nr crt | suprafata | adresa                     | doc de proprietate | observatii                          | valoare de piata/lei |
|--------|-----------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 1      | 269       | Gral Eremia Grigorescu 28A | HCL 24/25.03.2021  | teren in zona centrala, judecatorie | 11,894               |

### 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

#### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea *abordarii prin piata* s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. *Abordarea prin venit* si *abordarea prin cost* nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea *abordarii prin piata* s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

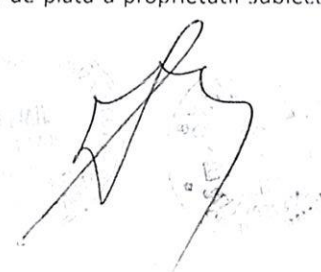
#### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca *abordarea prin piata* este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – *valoarea de tranzactionare*.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

CEAROM EVALUARI SRL



#### 5.3. MENTIUNI TRANZITORII

5.3.1. Concluzia asupra valorii, estimata in cadrul raportului de evaluare, este independenta de orice presiune din partea clientului sau a unei terte parti.



## 1. Estimarea valorii

### Determinarea valorii de piata a terenurilor

|                                          |                       |                                                                                                                                                              |                             |                       |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Ajustare                                 |                       | 0%                                                                                                                                                           | 0%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0.0                                                                                                                                                          | 0.0                         | 0.0                   |
| Pret ajustat                             |                       | 6                                                                                                                                                            | 4                           | 8                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                |                             |                       |
| <b>Conditii de piata</b>                 | Jun-21                | mai 2021                                                                                                                                                     | mai 2021                    | mai 2021              |
| Ajustare                                 |                       | 0%                                                                                                                                                           | 0%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0.0                                                                                                                                                          | 0.0                         | 0.0                   |
| Explicatie ajustare                      |                       | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                |                             |                       |
| <b>Pret ajustat</b>                      |                       | <b>6.05</b>                                                                                                                                                  | <b>4.27</b>                 | <b>7.80</b>           |
| <b>Localizare</b>                        | Judecatorie           | central plan secund                                                                                                                                          | central plan secund Beresti | central               |
| Ajustare                                 |                       | 30%                                                                                                                                                          | 60%                         | 10%                   |
| Valoarea ajustare                        |                       | 1.81                                                                                                                                                         | 3                           | 1                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | analiza de piata nu indica o diferenta pentru localizare, daca terenurile sunt in Centru de 20%                                                              |                             |                       |
| <b>Acces/ Vizibilitate</b>               | Bun/bun               | inf/inf                                                                                                                                                      | similar                     | similar               |
| Ajustare                                 |                       | 10%                                                                                                                                                          | 0%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0.60                                                                                                                                                         | 0.00                        | 0.00                  |
| Explicatie ajustare                      |                       | analiza de piata indica ajustare de 10 %pentru terenuri cu acces si/sa u vizibilitate diferita                                                               |                             |                       |
| <b>Utilizare</b>                         | rezidential/comercial | rezidential                                                                                                                                                  | rezidential/comercial       | rezidential/comercial |
| Ajustare                                 |                       | 0.00%                                                                                                                                                        | 0.00%                       | 0.00%                 |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0.00                                                                                                                                                         | 0                           | 0                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | analiza pe perechi de date, comp 1 si 2 a indicat o diferenta de valoare intre proprietatile comerciale si cele rezidentiale                                 |                             |                       |
| <b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b> | P+2E                  | Similar                                                                                                                                                      | Similar                     | Similar               |
| Ajustare                                 |                       | 0.0%                                                                                                                                                         | 0.0%                        | 0.0%                  |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0                                                                                                                                                            | 0                           | 0                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                |                             |                       |
| <b>Deschidere</b>                        | 5                     | 30                                                                                                                                                           | 25                          | 20                    |
| procentul laturilor                      | 0.09                  | 0.57                                                                                                                                                         | 0.57                        | 0.65                  |
| Ajustare                                 |                       | 0%                                                                                                                                                           | 0%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0                                                                                                                                                            | 0                           | 0.0                   |
| Explicatie ajustare                      |                       | Comparabilele nu au fost ajustate pentru diferentele dintre procentul laturilor, deschiderea permite dezvoltarea terenului in scop rezidential sau comercial |                             |                       |
| <b>Utilitati</b>                         | toate - specific zona | toate                                                                                                                                                        | toate                       | toate                 |
| Ajustare                                 |                       | 0%                                                                                                                                                           | 0%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0                                                                                                                                                            | 0                           | 0                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                |                             |                       |
| <b>Suprafata</b>                         | 269                   | 1.571                                                                                                                                                        | 1.100                       | 615                   |
| Ajustare                                 |                       | 5%                                                                                                                                                           | 5%                          | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                       | 0                                                                                                                                                            | 0                           | 0                     |
| Explicatie ajustare                      |                       | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                |                             |                       |

# Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

## 1. teren central

4.84

277

CLĂDIRE DIN CARAMIDA CU FUNDATIE SI SUBSOL PARTIAL, STRUCTURĂ, ÎNVELITOARE, FINISAJ REZIDENTIAL

| Denumire                                                  | pret     | Indice      | cost actualizat  |         |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------------|------------------|---------|
|                                                           | carte    | 2018 - 2019 | 2019 - 2020      |         |
| fundatii FSUBSPAR                                         | 1,178.60 | 1.1667      | 1,375.1          | 380,895 |
| suprastructura 8ZIDCAR30PFS                               | 670.1    | 1.3473      | 902.8            | 250,083 |
| Învelitoare tablă zincată (INVTZ)                         | 226.4    | 1.8299      | 414.3            | 52,200  |
| FOBFS                                                     | 918.1    | 1.5975      | 1,466.7          | 184,800 |
| ELINGR                                                    | 82.4     | 1.6529      | 136.2            | 17,161  |
| Finisaj cu tencuială drăscuită și vinarom FVINAR progr. K | 149.4    | 1.4626      | 218.5            | 10,489  |
| încalzire si ventilatii IVSPBA                            | 125.7    | 0.9461      | 118.9            | 32,942  |
| sanitare SASPBA                                           | 63.6     | 0.9961      | 63.4             | 7,982   |
| Scară superioară cu trepte stejar și balustradă din inox  |          |             |                  |         |
| SCASTEJACL                                                | 10,887.6 | 1.1443      | 12,458.7         |         |
|                                                           |          |             | total lei fva    | 938,552 |
|                                                           |          |             | total lei fva/mp | 3,351   |
|                                                           |          |             | total eur fva    | 193,503 |
|                                                           |          |             | total eur fva/mp | 699     |

| Constructie | SC mp  | Cost de nou E/mp | Cost E/mp fara TVA | Grad de finalizare % | Valoare la stadiul final | Cost E/mp la stadiul actual | Valoare la stadiul actual | Uzura fizica |                |              |              |           |        | Valoare depreciata fizic | Deprec funct | Deprec ext | Valoare ramasa Euro |
|-------------|--------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|----------------|--------------|--------------|-----------|--------|--------------------------|--------------|------------|---------------------|
|             |        |                  |                    |                      |                          |                             |                           | Structura    | 40% Instalatii | 18% Amvelops | 17% Finisaje | 25% TOTAL |        |                          |              |            |                     |
| casa        | 277.00 | 699 €            | 698.57 €           | 100%                 | 193,503 €                | 698.57 €                    | 193,503 €                 | 81.25%       | 87.50%         | 87.50%       | 66.67%       | 79.79%    | 39,104 | 0.00%                    | 42.97%       |            | 22,319 €            |
| TOTAL       |        |                  |                    |                      |                          |                             |                           |              |                |              |              |           | 39,104 |                          |              |            | 22,319              |

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstruție – costuri de înlocuire clădiri comerciale, Corneliu Schiopu, editura IROVAL Bucuresti

|                           |          |             |                                                                |
|---------------------------|----------|-------------|----------------------------------------------------------------|
| Val ramasa constructie    | 22,319 € | 108,015 Lei | valoare teren zona centrala determinata prin metoda extractiei |
| Valoare teren             | 11,761 € | 56,919 Lei  |                                                                |
| Valoare totala proprietat | 34,080 € | 164,934 Lei | RON                                                            |

Curs Euro 4.8396



## 2. teren median

<https://lajumate.ro/casa-formata-din-doua-corpuri-in-targu-bujor-11575879.html>

Casa - Vile de vânzare/dire

Județul Galați

Târgu Bujor

Galați

Tecuci

Sandru

Valea

Târgu

Comunei

## Casă formată din două corpuri în Târgu Bujor

Târgu Bujor, Galați

25.000 EUR

3/8



Robert Gheorghe

0745412910

TRIMITE MESAJ

SALESAZEA ANIMAT

determinarea valorii terenurilor mediane prin extracție

### CLĂDIRE DIN PAIANTĂ

100

| Denumire                       | pret<br>carte | indice<br>2019 - 2020 | cost actualizat<br>2019 - 2020 |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|
| Fundații și structură          | 705.4         | 1.1352                | 800.8                          |
| Finisaj                        | 486.1         | 1.2864                | 625.3                          |
| Instalația electrică și 3 sobe | 65.0          | 1.1538                | 75.0                           |

80,077  
62,532  
7,500  
126,142

sursa info:

catalog Schiopu

proprietar/interviu telefonic

calcul evaluator determinat prin interviu direct

|                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| val constructii brut |     | 126,142 |
| uzura                | 28% | 34,689  |
| depr ext             | 43% | 14,890  |
| valoare proprietate  |     | 90750   |
| valoare teren        |     | 14,187  |
| valoare teren/mp     | lei | 18      |
| valoare teren/mp     | eur | 3.66    |

## 3. teren periferic

determinarea valorii terenurilor periferice prin extracție

### CLĂDIRE DIN PAIANTĂ

97

| Denumire                       | pret<br>carte | indice<br>2019 - 2020 | cost actualizat<br>2019 - 2020 |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|
| Fundații și structură          | 705.4         | 1.1352                | 800.8                          |
| Finisaj                        | 486.1         | 1.2864                | 625.3                          |
| Instalația electrică și 3 sobe | 65.0          | 1.1538                | 75.0                           |

77,675  
60,656  
1,275  
122,357

magazie

### STRUCT. CARAMIDA

66

|          |       |        |       |
|----------|-------|--------|-------|
| GARAJZID | 479.2 | 1.4641 | 701.6 |
|----------|-------|--------|-------|

38,912

sursa info:

catalog Schiopu

proprietar/Impozite si Taxe Tg Bujor

calcul evaluator determinat prin interviu direct

|                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| val constructii brut |     | 161,270 |
| uzura                | 70% | 112,889 |
| depr ext             | 43% | 20,710  |
| valoare proprietate  |     | 45000   |
| valoare teren        |     | 17,329  |
| valoare teren/mp     | lei | 13      |
| valoare teren/mp     | eur | 2.67    |



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati**

Dosarul nr. 117485 / 09-12-2021

**INCHEIERE Nr. 117485**

Registrator: GABRIEL BOBOC

Asistent: MIHAELA TUDOR

Asupra cererii introduse de ORASUL TIRGU BUJOR domiciliat in Loc: Târgu Bujor, Strada: EREMIA GRIGORESCU, Nr: 105 privind Notare in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.Hotararea 102/28-10-2021 emis de Consiliul Local Oras TARGU BUJOR;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 241

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 103523, inscris in cartea funciara 103523 UAT Târgu Bujor avand proprietarii: ORASUL TIRGU BUJOR in cota de 1/1 de sub B.2;
- Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat. asupra A.1 sub B.8 din cartea funciara 103523 UAT Târgu Bujor;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORASUL TIRGU BUJOR

ORAS TARGU BUJOR

GANCEF RODICA

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

Data soluționării,

16-12-2021

Registrator,

GABRIEL BOBOC

Asistent Registrator,

MIHAELA TUDOR

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103523 Târgu Bujor

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 117485 |
| Ziua       | 09     |
| Luna       | 12     |
| Anul       | 2021   |

Cod verificare  
100110370010



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Bujor, Cvartal 48, P 500, Str G-Ral. Eremia Grigorescu, Nr. 28A, Jud. Galati

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                                                                                             |
|---------|------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 103523                       | 269             | Teren neîmprejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 103523-C1; Imobilul este împrejmuit între pct. 1-2 cu gard de lemn+tabla, între pct. 2-3 tabla, iar între pct. 3-4-1 imobilul este neîmprejmuit. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 84401 / 08/10/2020                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut. nr. 394, din 07/10/2020 emis de Avram Laura Roxana;                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                                      | Se înființează cartea funciara 103523 a imobilului cu numărul cadastral 103523/UAT Târgu Bujor, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 101090 înscris în cartea funciara 101090; | A1        |
| Act Administrativ nr. Titlul de proprietate nr.1493, din 27/01/2003 emis de C.J.S.D.P.T. Galati (Hotararea r 351 din 30.07.2013 emis de Presedintele Consiliului jud. Galati si anexa); |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                                              | A1        |
|                                                                                                                                                                                         | 1) <b>ORASUL TIRGU BUJOR</b> , CIF:4393204, domeniul privat                                                                                                                                         |           |
|                                                                                                                                                                                         | OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 101090/Târgu Bujor, inscrisa prin incheierea nr. 54646 din 19/08/2013;                                                                                        |           |
| 24368 / 10/03/2021                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.10304, din 16/12/2010 emis de Primaria Tg. Bujor;                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B4                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de CONCESIUNE pentru suprafata de 100mp, pe o durata de 49 de ani                                                                                                                 | A1        |
|                                                                                                                                                                                         | 1) <b>PLOPEANU GIGI</b>                                                                                                                                                                             |           |
|                                                                                                                                                                                         | 2) <b>PLOPEANU BERTHY IULIANA</b> , soti                                                                                                                                                            |           |
| 117485 / 09/12/2021                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. Hotararea 102, din 28/10/2021 emis de Consiliul Local Oras TARGU BUJOR;                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B8                                                                                                                                                                                      | Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat.                                                                                                                              | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |

ROMANIA  
JUDETUL GALATI  
ORASUL TARGU BUJOR  
PRIMAR

Nr. 10308/13.12.2021

### REFERAT DE APROBARE

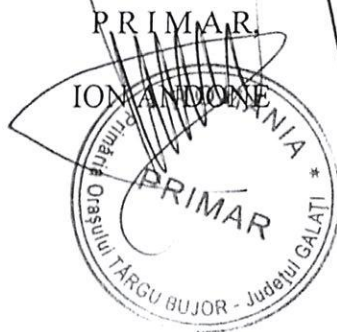
Ion Andone – primarul orasului Targu Bujor, judetul Galati ;

D PLOPEANU GIGI si d PLOPEANU BERTY au solicitat vanzarea terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.28A- ,in suprafata de 269 mp – pe care au construite cladiri ..

Propun aprobarea vanzarii directe cu pretul *Raportului de evaluare privind stabilirea preturilor minime a unor terenuri* care deasemeni se supune aprobarii/insusirii Consiliului local Vanzarea terenului aduce bani la bugetul local .

Este de competenta Consiliului local sa aprobe.

Va invit sa analizati si sa hotarati.





ORASUL TG. BUJOR  
PRIMAR  
COMPARTIMENT CADASTRU

ANEXA NR. \_\_\_\_\_

LA HCL NR. 10309/13.12 2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 269 mp., situat in orasul Tg. Bujor, str.G-ral Eremia Grigorescu nr.28A , jud. Galati,nr. Carte funciara 103523 catre Plopcanu Berthy Iuliana si Plopcanu Gigi.

**1.Necesitatea:** Compartimentul Urbanism are inclus in activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului privat al Orasului Tg. Bujor, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Orasului Tg. Bujor.

Pe acest teren in suprafata de 269 mp. situat administrativ in Tg. Bujor, str.G-ral Eremia Grigorescu nr.28A, inscris in cartea funciara nr. 103523 Tg. Bujor, solicitat spre cumparare, apartine domeniului privat al Orasului Tg. Bujor si a facut obiectul contractului de concesiune in favoarea Plopcanu Berthy Iuliana si Plopcanu Gigi.

din.

Pe acest teren, concesionarul are construit spatiu comercial inscris in cartea funciara nr.103523-C1.

Conform Raportului de evaluare inregistrat sub nr.5827/08.07.2021 si aprobat prin hotararea consiliului local intocmit de catre evaluator autorizat Laurentiu Vieru , valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 269 mp., inscris in Cartea funciara nr.103523 Tg. Bujor este de **11822 lei**.Valoarea identificata de expert in cadrul raportului de evaluare se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces,etc.

Pretul de vanzare va fi achitat la data perfectarii actelor de vanzare.

Cumparatorul va putea solicita intabularea dreptului de proprietate in cartea funciara numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea actelor de vanzare si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre cumparator.

**2.Oportunitatea:** Orice comunitate urbana moderna trebuie sa asimileze si sa promoveze o viziune strategica in ceea ce priveste dezvoltarea sa viitoare.Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT. Tg. Bujor, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiilor catre proprietarii acestora, deliberativul bujorean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificare a terenului.

**3.Legalitatea :** Proiectul de hotarare propus spre dezbatere si aprobarea Consiliului Local al Orasului Tg. Bujor este justificat si sustinut din punct de vedere legal de dispozitiile at.129 alin.1,alin.2 lit.c),alin.6 lit.b),art.136 al.(1),art.139 alin.2, art.196 alin1 lit.a) art.364 al.1 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, conform caruia”Prin exceptie de la prevederile art.363 alin.(1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrative-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz”.

Avand in vedere faptul ca titularul dreptului de concesiune sunt de buna-credinta, constructiile realizate in baza autorizatiei de construire, aplicarea textului mentionat la cazul analizat este o masura legala.De asemenea, respectarea disciplinei contractului de concesiune, prin achitarea integrala a redeventei datorate, fapt atestat de serviciul de specialitate, precum si de indeplinirea obligatiilor fata de bugetul local, in mod similar dovedita, constituie criterii care dovedesc buna-credinta a concesionarului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vanzare fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 269 mp.situat in Orasul Tg. Bujor str G-ral Eremia Grigorescu nr.28A, inscris in Cartea Funciara nr.103523 Tg. Bujor, este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Administrator public

Radu Cristiean



Intocmit : Inspector,Rodica Gancef



ROMANIA  
JUDETUL GALATI  
ORAS TARGU BUJOR  
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA nr 127  
din 16.12.2021

privind: aprobarea vanzarii prin negociere directa a terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.44A

INITIATOR : ION ANDONE –PRIMARUL ORASULUI TARGU BUJOR  
Numarul si data depunerii Proiectului de hotarare nr10378/13.11.2021

Consiliul local al orasului Targu Bujor, judetul Galati, intrunit in sedinta extraordinara in sistem de videoconferinta on-line convenit - data de 16.12.2021 ;

Avand in vedere Referatul de aprobare a initiatorului inregistrata sub nr. 10379/13.12.2021

Avand in vedere Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din cadrul aparatului specialitate al primarului inregistrat sub numarul 10380/13.12.2021;

Avand in vedere Rapoartele de avizare ale Comisiilor pe domenii de specialitate nr.1 si inregistrate sub nr10485 /2021 si respectiv nr. 10486 /2021 ;

Avand in vedere Extrasul de carte funciara nr.107359 ;

Avand in vedere art.129(6),lit."b",art.362,art.363 si art.364 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificarile si completarile ulterioare ;

In baza art.139(2), art.196(1),lit."a", din OUG nr.57/2019 Privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare ,

HOTARASTE:

Art.1.(1) Se aproba vanzarea directa catre d CALIN GACRIEL si CALIN MARIANA LUCRETIA - a suprafetei de teren din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu ,nr44A. -, cu numar cadastral 107359 numar de carte funciara 107359 conform anexei nr.1 care face parte integranta din prezenta hotarare- intrucat sunt ridicate constructii proprietatea acestora si beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor..

(2) Perfectarea actelor notariale se va face pe cheltuiala integrala a d CALIN GACRIEL si CALIN MARIANA LUCRETIA

(3) Contractul de concesiune existent incheiat pentru aceasta suprafata de teren cu d CALIN GACRIEL si CALIN MARIANA LUCRETIA se reziliaza la data perfectarii actului de vanzare.

Art.2. (1) Se aproba Raportul de evaluare intocmit de Evaluator autorizat dl Laurentiu Vieru prevazut in anexa nr.2 care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Se aproba pretul minim de pornire a negocierii directe 24296 lei, conform Raportului de evaluare intocmit de Evaluator autorizat dl Laurentiu Vieru.

Art.3. Se aproba Comisiei de negociere in urmatoarea componenta :

PRESEDINTE : ION ANDONE - PRIMAR

MEMBRI :DAJBOC ADRIAN- CONSILIER JURIDIC

GANCEF RODICA -INSPECTOR

CIOLACU ALEXANDRU -CONSILIER LOCAL PSD

MAROLA ION -CONSILIER LOCAL PSD

Art. 4. Se imputerniceste dl Dajboc Andrei –consilier juridic pentru reprezentarea intereselor s  
semnarea actului de vanzare cumparare la Notariat.

Art.5. Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se imputerniceste primarul orasului  
Targu Bujor.

Art.6.Comunicarea prezentei hotarari se asigura de secretarul general al orasului Targu Bujor.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

CIOLACU ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZA,  
SECRETAR GENERAL,

INA ARHIP

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'INA ARHIP', is written over the printed name.





ANEXA NR  
HCL NR. 127 /16.12.202

Teren intravilan din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.44 A-, c  
numar cadastral 107359 numar de carte funciara 107359 , suprafata 615. mp

INTRARE  
IESIRE

Nr.

03 luna 12 anul 2021

RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA - TEREN INTRAVILAN

SINTEZA EVALUĂRII

ANEXA



23.11.2021

|                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Numele clientului                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CALIN GABRIEL                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                   |
| Utilizatori desemnati                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | PRIMARIA TARGU BUJOR, DL. CALIN GABRIEL SI CALIN MARIANA-LUCRETIA                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
| Data evaluarii                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 23.11.2021                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                   |
| Tipul proprietatii                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Teren intravilan utilizat pentru construire                                                                                                                                                                                                     |                                                                                   |
| Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Strada Gral Eremia Grigorescu 44A, nr cad 107359.<br>Teren concesionat in favoarea dlui CALIN conform informatii primite de la beneficiar si documente atasate in Anexe.                                                                        |                                                                                   |
| Proprietari                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Persoana juridica: PRIMĂRIA TARGU BUJOR                                                                                                                                                                                                         |                                                                                   |
| Numar carte funciara                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 107359                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                   |
| Lista actelor de proprietate                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | HCL 24/25.03.2021                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                   |
| Utilizarea actuala a imobilelor                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Teren intravilan curti-construcții                                                                                                                                                                                                              |                                                                                   |
| Cea mai buna utilizare                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Curti constructii, comercial                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                   |
| Ocupanti:                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Proprietar: <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                            | Concesionar: <input checked="" type="checkbox"/> Libera: <input type="checkbox"/> |
| Suprafete (mp)                                                                                                                                      | 615 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
|                                                                                                                                                     | Teren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Conform Anexe si Adresa proprietatii                                                                                                                                                                                                            |                                                                                   |
| Descrierea zonei si a amplasamentului                                                                                                               | Imobilul evaluat este amplasat in intravilanul orasului Targu Bujor jud. Galati. Zona are caracter agricol, valorile terenurilor au un trend usor descendent, limitat in perioada ordonantelor de urgenta de scaderea tranzactiilor si o usoara de preciere a valorii in lei determinata de cursul valutar. Accesul la proprietate se face pe drum de acces asfaltat.<br>Proprietatile sunt imprejmuite, cu utilitati. |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| Accesul catre proprietate:                                                                                                                          | Tip drum de acces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Public<br><input type="checkbox"/> Privat (cota indiviza din drumul de acces)<br><input type="checkbox"/> Servitute<br><input type="checkbox"/> Nu are acces reglementat<br><input type="checkbox"/> Altele |                                                                                   |
| Abateri de la cartea funciara:                                                                                                                      | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire                                                                          | <input type="checkbox"/> DA <input checked="" type="checkbox"/> NU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |
| Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abilitate, folosinta, servitute) | Terenul este concesionat la data evaluarii. Evaluarea este realizata in ipoteza "liber de sarcini".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                   |



|                                                               |                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Concluzie privind imobilul evaluat                            | Specific unor terenuri curti constructii intravilane, cu acces la utilitatile orasului targu Bujor – apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat |
| Abordari in evaluare:                                         | S-a aplicat abordarea prin metoda extractiei                                                                                                           |
| <b>VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA</b>                          | 24296 lei                                                                                                                                              |
| Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR) | 4,9491                                                                                                                                                 |

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

CEAROM EVALUARI SRL

VIERU LAURENTIU

## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

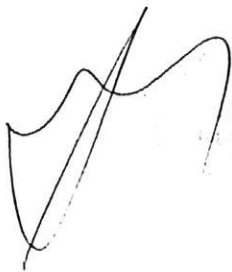
#### EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul LAURENTIU VIERU declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare), EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 17709 valabila pentru 2021. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului Raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

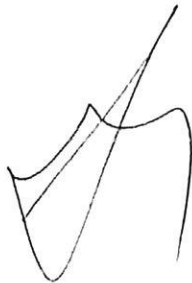
CEAROM EVALUARI SRL (CEAROM), este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0705/01.01.2021, calitate dobandita in conditiile OG 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Declaram că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, CEAROM semneaza si parafeaza prezentul Raport, impreuna cu evaluatorul autorizat identificat la 1.1., care are competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client. Declaram ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM  
LAURENTIU VIERU



CEAROM EVALUARI SRL  
VIERU LAURENTIU





## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNATI

### 1.2.1 CLIENTUL: PRIMARIA TARGU BUJOR

### 1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA TARGU BUJOR

Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client si evaluator.

### 1.2.3 Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:

- i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.
- ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor.

## 1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea<sup>1</sup> este cerută de catre Client pentru informarea clientului cu privire la valoarea de tranzactionare.

Evaluarea<sup>2</sup> nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate.

## 1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SUPUSE EVALUARII

### 1.4.1. Adresa postala

Teren intravilan curti-construcții situat Targu Bujor, Gral Eremia Grigorescu 44A, P 141/1.

### 1.4.2 Identificare cadastrala

Dreptul de proprietate asupra imobilelor este inregistrat in CF. UAT Targu Bujor.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului:

| nr crt | suprafata | adresa                     | doc de proprietate              | observatii                      | valoare de plata/lei |
|--------|-----------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|----------------------|
| 1      | 615,00    | Gral Eremia Grigorescu 44A | extras CF 84272/2021, Cf 107359 | teren amplasat in zona centrala | 24,298               |

### 1.4.3 Drept de proprietate

- i. Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept absolut, ce conferă titularului PRIMARIA TARGU BUJOR dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții, așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de proprietar, respectiv ipoteza specială – prezumția de proprietate pentru orașul Targu Bujor.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasele prezentate evaluatorului au mențiuni cu privire la ipotecă și/sau grevări ale dreptului de proprietate, respectiv concesiunea în favoarea utilizatorului.

<sup>1</sup> prin "evaluare" se înțelege activitatea de evaluare prin care se determină valoarea estimată

<sup>2</sup> prin "evaluare" se înțelege atât valoarea estimată (concluzia asupra valorii) cât și raportul de evaluare

Identificarea problemelor de natura juridica ale documentelor care atesta dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competenta evaluatorului autorizat si nu ii va atrage rasunderea.

### 1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat că tipul adecvat al valorii estimate este valoarea de piață, definită în SEV 100 - Cadrul general, după cum urmează:

*"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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."*

Moneda în care se va raporta valoarea este leu românesc și euro. Echivalentul valorii între cele două monede se va face la cursul de schimb afișat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9491 lei**

### 1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **23.11.2021.**

### 1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

<sup>3</sup>Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimate. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si ia sfarsit odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

**Termenii de referință ai evaluării** cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispoziție de către client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amploarea inspecției interioare și exterioare a proprietății și amplasamentului; *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;*
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului revine clientului;
- responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții este a clientului; evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului și a fundației provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;



- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare.

## 1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Au fost convenite și consemnate natura și sursa informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea, precum și documentarea necesară pentru orice verificări necesare pe durata evaluării sau ulterior acesteia. Astfel, au fost utilizate informații:

- **furnizate de către client:**

titlul de proprietate conform:

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente:

- extras de carte funciara puse la dispozitie de utilizator
- HCL Targu Bujor

### ii. din surse publice:

- iii. analiza de plată – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), site-urile primăriilor comunelor din județul Galați.

## 1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

**1.9.1 Ipotezele** luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

**1.9.2 Ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze și ipoteze speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

### Ipoteze:

- evaluarea s-a realizat în ipoteza ca toate informațiile și documentele furnizate de către client sunt reale, corecte și neviciate; orice abatere de la această ipoteza poate conduce la modificarea rezultatelor evaluării, fără a atrage reponsabilitatea evaluatorului.
- informațiile culese de la terți și utilizate în evaluare s-au presupus a fi de încredere, fără a acorda garanții pentru acuritatea acestora.
- în elaborarea raportului de evaluare nu au fost luate în calcul elemente care tin de condițiile ascunse sau neaparente ale proprietății (*inclusiv, dar fara a se limita la starea și structura solului, prezenta substanțelor periculoase și/sau toxice*) și care ar putea influența evaluarea; evaluatorul nu a efectuat investigații complexe și suplimentare în acest sens, iar dacă ele au existat fără ca evaluatorul să fi știut, acesta nu poate fi făcut responsabil de acest lucru, neavând nici calificarea și nici obligația obținerii unor astfel de informații.
- s-a convenit ca evaluarea să se realizeze în ipoteza ca amplasamentul îndeplinește toate condițiile legale privind mediul înconjurător, dacă pe parcursul misiunii de evaluare nu se constată contrariul; aspectele care se vor identifica în acest caz, vor fi prezentate în cadrul raportului.



- nu au fost luate in considerare modificari legislative sau conditii de piata ulterioare datei evaluarii care ar putea influenta valoarea estimata; de aceea, valoarea de piata estimata in prezentul raport este valabila doar la data evaluarii.

#### **Ipoteze speciale:**

Nu este cazul

### **1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE**

- utilizarea este permisa doar clientului si utilizatorilor desemnati, precizati explicit in raport si doar pentru scopul declarat, in forma prezentata clientului, fara utilizarea partiala sau a unor extrase din Raport; in caz contrar, rapoartele in integralitatea lor sunt lovite de nulitate absoluta;
- prezentul raport este realizat in scopul determinarii valorii de piata si nu poate fi utilizat in alte scopuri (precum raportare financiara, impozitare, asigurare, etc.); pentru aceste scopuri exista Standarde specifice.
- instrainarea rapoartelor si/sau citirea voita sau intamplatoare de catre terte persoane dupa predarea acestora catre client, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, nu atrage responsabilitatea semnatarilor rapoartelor de evaluare in niciun fel si in nicio circumstanta, privind modul de interpretare sau utilizare a datelor si informatiilor cuprinse in cadrul rapoartelor;
- distribuirea si/sau publicarea in spatiul public dupa predarea catre client, prin mijloace media de orice natura, inclusiv medii online, a rapoartelor de evaluare, in integralitatea lor sau doar a unor parti din acestea, inclusiv informatii cu privire la Prestator (nume, adresa, contact, etc) asociate cu rapoartele de evaluare ce fac obiectul Contractului, este permisa doar cu acordul prealabil si scris al evaluatorului autorizat in calitate de semnatar al raportului.

### **1.11. CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE**

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV<sup>4</sup>) in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), rapoartele de evaluare pot fi verificate oricand de catre evaluatorii autorizati cu specializarea VE si/sau de catre comisile de specialitate ale ANEVAR. Orice concluzii sau opinii rezultate prin verificarea rapoartelor de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, nu pot atrage raspunderea acestuia, in nicio circumstanta.

### **1.12. FORMA RAPORTULUI**

Se convine si se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta al evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza datelor; Cap.4 – Aplicarea abordarilor in evaluare; Cap.5 – Concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.*

### **1.13. DATA RAPORTULUI**

Data la care este emis raportul de evaluare este 23.11.2021.

<sup>4</sup> SEV: 100, 101, 102, 103, 230 | GEV 630

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETATII IMOBILIARE

#### 2.1.1 INSPECTIA PROPRIETATII

Terenurile au fost inspectate de către Vieru Laurentiu împreună cu dl CALIN în data de 21.11.2021. Inspectia s-a efectuat în prezența clientului. Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante în contextul evaluării, ținând cont de scopul acesteia și tipul de valoare estimată. În acest sens, evaluatorul a luat în considerare informațiile precizate în documentele cadastrale care, potrivit legii<sup>5</sup>, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor, reprezentate pe hărțile și planurile cadastrale.

Din discuțiile cu clientul și din observațiile evaluatorului la data inspectiei, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care ar putea să afecteze valoarea proprietății subiect. Dacă totuși se va dovedi ulterior că au existat, dar evaluatorul nu a fost instițat, valoarea estimată ar putea fi diminuată. În acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind în măsură să ofere garanții explicite sau implicite pentru existența unor astfel de situații sau/si a eventualelor consecințe. Asemenea informații depășesc sfera acestui raport, care nu trebuie înțeles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății.

În urma investigațiilor, nu s-a constatat că există aspecte neobișnuite și contrastante între utilizarea proprietății subiect și utilizările proprietăților imobiliare învecinate. Analizând informațiile din documentele puse la dispoziție de către client, nu au fost identificate aspecte care diferă între situația scriptică și situația faptică a proprietății subiect.

#### 2.1.2. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT SI TEREN

- **Localizarea amplasamentului:** Amplasamentul proprietății subiect - întravilanul localității Târgu Bujor, jud. Galați zona mediană. Accesul în zona amplasamentelor se realizează din drum asfaltat.



- **caracteristici fizice ale terenurilor, (suprafață, formă, pantă, deschideri, etc)**
  - Formă: regulată
  - Planeitate: terenuri plane, pregătite pentru utilizare/utilizate curți construcții
  - Alte informații:
- **utilizarea actuală a amplasamentului:** utilizat în scop comercial și rezidențial
- **utilități** - apă, canalizare, energie electrică
- **utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului:** curți construcții (rezidențial, industrial, comercial)

<sup>5</sup> Legea nr 7/1996 cu modificările ulterioare



## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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 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 numerar, 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.

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 si restrictiile 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 segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini. Pe langa oraşul propriu-zis, Târgu Bujor conţine şi satele Umbrăreşti şi Moscu.

Oraşul Târgu Bujor se poziţionează după altitudine, poziţie şi particularităţi de relief în unitatea geomorfologică numită Podişul Covurluiului. Acesta este alcătuit din pietrişuri şi nisipuri cu intercalaţii de argile, caracterizat prin paralelismul dealurilor şi văilor cu direcţia nord-sud. Văile au fundul plat, destul de larg şi mlăştinos. Se remarcă şi văi cu versanţi abrupti care sunt supuşi puternic degradării la torente. Suprafaţa oraşului Târgu Bujor este de 2 km<sup>2</sup> şi conţine 2.338 de gospodării. Zona este dominată de terenuri agricole, culturi de câmp şi culturi de viţă de vie, pajişti puternic modificate de firuţa cu bulb, peliniţă, şi bărboasă. Vegetaţia arborescentă e alcătuită din păduri de salcâm şi păduri de stejar. Apele curgătoare din Târgu Bujor se încadrează în tipul de regiune continental accentuat. Specific dealurilor şi podişurilor Moldovei, acestea au scurgere predominantă în sezonul de primăvară şi viituri în timpul verii şi al toamnei. Cea mai importantă apă curgătoare din zonă este pârâul Chineja, care se varsă în lacul Brateş. Dintre apele stătătoare menţionăm două lacuri cu suprafeţe de 5ha, respectiv 4ha. De-a lungul pârâului Chineja se desfăşoară un şes format din terase locale de luncă, ce conţin plantaţii de salcie şi plop.

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia oraşului Târgu Bujor se ridică la 6.299 de locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.486 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,92%), cu o minoritate de romi (4,29%). Pentru 3,75% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (93,79%), cu o minoritate de pentecostali (1,79%). Pentru 3,81% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.



## 2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIATA

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 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 numerar, 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.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe plata 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 si restrictiile 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 segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pieti, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditelele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini. Pe langa orasul propriu-zis, Targu Bujor contine si satele Umbrărești și Moscu.

Orașul Târgu Bujor se poziționează după altitudine, poziție și particularități de relief în unitatea geomorfologică numită Podișul Covurluiului. Acesta este alcătuit din pietrișuri și nisipuri cu intercalații de argile, caracterizat prin paralelismul dealurilor și văilor cu direcția nord-sud. Văile au fundul plat, destul de larg și mlăștinos. Se remarcă și văi cu versanți abrupti care sunt supuși puternic degradării la torente. Suprafața orașului Târgu Bujor este de 2 km<sup>2</sup> și conține 2.338 de gospodării. Zona este dominată de terenuri agricole, culturi de câmp și culturi de viță de vie, pașuni puternic modificate de firuța cu bulb, peliniță, și bărboasă. Vegetația arborescentă e alcătuită din păduri de salcâm și păduri de stejar. Apele curgătoare din Târgu Bujor se încadrează în tipul de regiune continental accentuat. Specific dealurilor și podișurilor Moldovei, acestea au scurgere predominantă în sezonul de primăvară și viituri în timpul verii și al toamnei. Cea mai importantă apă curgătoare din zonă este pâraul Chineja, care se varsă în lacul Brateș. Dintre apele stătătoare menționăm două lacuri cu suprafețe de 5ha, respectiv 4ha. De-a lungul pâraului Chineja se desfășoară un șes format din terase locale de luncă, ce conțin plantații de salcie și plop.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Târgu Bujor se ridică la 6.299 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.486 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,92%), cu o minoritate de romi (4,29%). Pentru 3,75% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,79%), cu o minoritate de penticostali (1,79%). Pentru 3,81% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.



## Analiza cererii

Cererea efectivă este redusă. Orașul Targu Bujor are populația în scădere, preponderent peste 45 de ani, nu oferă condiții de dezvoltare în perioada următoare. Construcțiile amplasate pe terenul din centru sunt utilizate pentru depozitarea materialului lemnos necesar pentru încălzirea cu sobe de teracota a apartamentelor. Dpdv cerere potențială, aceasta este greu de cuantificat raportat la cererea efectivă redusă.

Din studiul de piață realizat de evaluator au rezultat următoarele:

1. Valorile de ofertă a terenurilor au trend descrescător în ultimul an determinate de scăderea populației, lipsa de investiții/locuri de muncă, apariția Covid 19 – din cele 12 oferte existente pe siteurile de specialitate, singura tranzacție efectivă după 6 luni de publicitate a fost realizată la o valoare diminuată cu 70% față de ofertă (oferta 3,78 eur/mp teren intravilan median liber de construcții cu toate utilitățile, tranzacție efectuată la 1,5 eur/mp).
2. marjele de negociere se înscriu în intervalul 10 – 20% în condițiile în care tranzacțiile efective nu se realizează în această marja.
3. ofertele se încadrează în limitele 6 – 9 eur/mp, tranzacțiile efective se încadrează în limitele 1,5 – 2,73 eur/mp pentru terenuri amplasate în plan secund, 5 -9,2 eur/mp terenuri cu deschidere la strada principală sau amplasate în zona comercială.

| studiu de piata ref oferte terenuri Targu Bujor |                                                                                                                                 |                      |     |         |            |                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----|---------|------------|-------------------|
| nr crt                                          | Info anunt                                                                                                                      | desch la dr asfaltat | apa | energie | canalizare | amplasare c, m, p |
| 1                                               | zona centrala, utilizare comerciala, 855 mp, 12.500 eur, 14,6 eur/mp, oferta de 6 luni                                          |                      |     |         |            |                   |
| 2                                               | 1000 mp Umbraresti, periferic, liber, 5 eur/mp                                                                                  | x                    | x   | x       | x          | c                 |
| 3                                               | 5000 mp umbraresti, posibilitate racordare apa si canalizare, 14000 eur, 2, 8 eur/mp                                            |                      |     | x       |            | p                 |
| 4                                               | 1000 mp Umbraresti, la intrarea in comuna, apa si canalizare, drum neasfaltat, desch 23 ml, 4,7 eur/mp                          |                      |     | x       |            | p                 |
| 5                                               | str Recolet, teren cu utilizare industriala, 80000 mp, 55.000 eur - 6,9 eur/mp                                                  |                      | x   | x       | x          | p                 |
| 6                                               | median Tg Bujor, 1526 mp, 3,78 eur/mp respectiv 5800 eur, in apropiere de centru, apa si canalizare - tranz efectiva 1,5 eur/mp | x                    | x   | x       |            | p                 |
| 7                                               | Mecanizatorilor nr 1, 2409 mp, 78.000 lei/6,7 eur/mp                                                                            |                      | x   | x       | x          | m                 |
| 8                                               | Umbraresti periferic, fara racordare la apa si canalizare, utilitati la limita, 1000 mp, 3 eur/mp                               | x                    | x   | x       | x          | m                 |
| 9                                               | Beresti, 1100 mp, dr principal, utilitati, partial amenajat, 5200 eur respectiv 4,7 eur/mp                                      |                      |     | x       |            | p                 |
| 10                                              | Targu Bujor median, racordat la lumina si posibilitate canalizare, 615 mp, 6000 eur - amenajat                                  | x                    | x   | x       | x          | m                 |
| 11                                              | Targu Bujor Meleusuyului, posibilitate de racordare la lumina si canalizare, 1800 mp, 15000 eur - amenajat                      |                      |     | x       |            | m                 |
| 12                                              | Targu Bujor Abatorului, 1300 mp, desch de 18 mp, 12.000 eur                                                                     | x                    |     |         |            | m                 |
| 13                                              | Teren Moscu, Recolet nr 3, 2896 mp, 14.500 eur respectiv 5 eur/mp                                                               | x                    | x   | x       | x          | m                 |
| 14                                              | casa taraneasca central, 1571 mp, utilitati, 12.000 eur respectiv 7,6 eur/mp                                                    | x                    | x   | x       |            | p                 |
| 15                                              | teren Recolet 16, 696 mp platforma betonata, zona industriala, 6,4 eur/mp teren amenajat                                        | x                    | x   | x       | x          | m                 |
|                                                 |                                                                                                                                 | x                    | x   | x       | x          | p                 |

| studiu de piață ref tranzacții terenuri și Imobile Targu Bujor |                                                                                |   |   |   |   |   |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|---|---|
| 1                                                              | Imobil teren și construcție Eremia Grigorescu 67, 2019, 6,8 eur/mp - prim plan | x | x | x | x | o |
| 2                                                              | Imobil teren și construcție Constructorilor 47, 2020, 6,2 eur/mp - plan secund | x | x | x | x | o |
| 3                                                              | Imobil teren și construcție Independenței 4, 2019, 2,73 eur/mp - plan secund   | x | x | x | x | p |
| 4                                                              | Imobil teren și construcție Primaverii 1, 2020, 7,7 eur/mp - plan secund       | x | x | x | x | c |

| valori teren | of |      | depr imobiliară |     | neg |             |
|--------------|----|------|-----------------|-----|-----|-------------|
|              | c  | 9.3  | 0%              | 15% |     |             |
|              | m  | 3.78 | 0%              | 15% |     |             |
|              | p  | 3    | 0%              | 15% |     | 2.55 eur/mp |

4.9495

## 2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietățile comparabile au amplasare similară, pe raza UAT Targu Bujor sau UAT alăturate și suprafața comparabilă.

- i. Informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate sau oferite spre vânzare sau închiriere

Proprietățile imobiliare comparabile sunt amplasate în UAT Targu Bujor, zone similare. Din studiul de piață realizat de evaluator, terenurile ofertate la vânzare pe site-urile primăriilor cu amplasament similar au valori cuprinse între 2,73-9,2eur/mp, diferența de valoare fiind dată de utilități, deschiderea la drum principal.

În urma verificărilor realizate de către evaluator cu vânzătorii, proprietățile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informațiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificări independente, contactele vânzătorilor sunt cele menționate de către aceștia în anunțurile analizate și prezentate în Anexa 2. Orice informații suplimentare sau neconcordanțe identificate în urma verificărilor sunt prezentate în Capitolul 2.



### 3. ANALIZA DATELOR

#### 3.1. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA

##### 3.1.1. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la data evaluarii<sup>6</sup>.

*Piata specifica* tipului de proprietate analizata este piata terenurilor intravilane amplasate in zona rurala. Analiza datelor culese din aria de piata definita la (2.2) a presupus examinarea cererii si ofertei pentru proprietati similare celei evaluate.

##### 3.1.2. CEREREA

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.<sup>7</sup>

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale.

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 sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele 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 pietele 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.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) 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;
- e) 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.

<sup>6</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 10, 11 si 13

<sup>7</sup> SEV 100 – Cadrul general, par. 18 si 19

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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii. Piata imobiliara specifica In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din terenuri intravilane cu destinatie curti constructii, situate in Targu Bujor. Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor intravilane din mediul rural din zona de nord a judetului Galati, piata a carei arie geografica se poate defini mai larg ca fiind judetul Galati. In analiza acestei pieti am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de terenuri intravilane proprietate delimitate.

### 3.1.3. OFERTA

In ceea ce priveste oferta de terenuri din zona analizata, preturile se situeaza in intervalul de valori de 3 eur/mp-12 eur/mp, ele variind in functie de marime, amplasare, utilitati, durata expunerii pe piata.

### 3.1.4. ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.<sup>8</sup>

### 3.1.5. CONCLUZII

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor intravilane curti constructii din Targu Bujor, balanta inclina in favoarea cererii.

(tranzactiile se realizeaza la  $\frac{1}{2}$  din valoarea terenurilor rurale din zona orasului Galati sau Tecuci, termenul de ofertare/publicitate este 6 luni – 1 an, vanzarea inainte de 1 an poate insemna o diminuare a valorii de oferta cu 60% in conditii de teren intravilan cu utilitati si acces pe drum asfaltat ofertat la 3,8 eur mp)

## 3.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE

### 3.2.1. ANALIZA CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) 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 raportului. CMBU este definita in Glosar SEV 2020 ca fiind:

<sup>8</sup> SEV 100 - Cadrul general, par. 14



*"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."*

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative.

#### CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI

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

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber cu destinatie intravilan curti constructii.

#### 4. APLICAREA METODELOR IN EVALUARE

##### RATIONAMENTUL ASUPRA SELECȚIEI METODELOR UTILIZATE

Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: **comparatia directa, extractia de pe plata, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.**

**Comparatia directa** este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

Atunci cand **nu exista** suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: **extractia de pe plata, alocarea (proportia)** si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: metodele capitalizarii directe – **metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii** – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

Alegerea metodelor a depins de tipul proprietatii imobiliare, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor de piata disponibile pentru analiza la data evaluarii. In cazul de fata a fost utilizata comparatie directa, iar prezentarea acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.6. ANALIZA PARCELARII SI DEZVOLTARII

Este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

#### 4.7. REZULTATELE OBTINUTE IN URMA APLICARII ABORDARILOR

Valoare determinata prin abordarea prin piata

| nr crt | suprafata | adresa                     | doc de proprietate              | observatii                      | valoarea de piata/lei |
|--------|-----------|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| 1      | 615.00    | Gral Eremia Grigorescu 44A | extras CF 84272/2021, Cf 107359 | teren amplasat in zona centrala | 24,296                |

### 5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII SELECTATE

#### 5.1. ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul determinarii valorii de tranzactionare, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea *abordarii prin piata* s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. *Abordarea prin venit* si *abordarea prin cost* nu au fost utilizate.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea *abordarii prin piata* s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere mediu al rezultatului.

#### 5.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca *abordarea prin piata* este cea mai relevanta si adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – *valoarea de tranzactionare*.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

LAURENTIU VIERU

CEAROM EVALUARI SRL



# **1. Estimarea valorii**

**Determinarea valorii de piata a terenurilor**

| Elemente de comparatie       | Subiect                                                                                               | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 4 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Pret oferta €                |                                                                                                       | 10,000        | 4,700         | 6,000         |
| Suprafata- m <sup>2</sup>    | 629.00                                                                                                | 1,571.00      | 1,100.00      | 615.00        |
| Pret oferta €/m <sup>2</sup> | 615                                                                                                   | 6.4           | 4.3           | 9.8           |
| Ajustare pentru negociere    |                                                                                                       | -5%           | 0%            | -20%          |
| Valoarea ajustare            |                                                                                                       | -0.3          | 0.0           | -2.0          |
| Explicatie ajustare          | In urma discutiilor telefonice, marja de negociere pentru proprietatile comparabile a fost de 5 - 20% |               |               |               |
| <b>Pret ajustat</b>          |                                                                                                       | <b>6.05</b>   | <b>4.27</b>   | <b>7.80</b>   |

|                              |                               |             |             |             |
|------------------------------|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Drept de proprietate</b>  | deplin                        | similar     | similar     | similar     |
| Ajustare                     |                               | 0%          | 0%          | 0%          |
| Valoarea ajustare            |                               | 0.00        | 0.00        | 0.00        |
| Pret ajustat                 |                               | 6.0         | 4.3         | 7.8         |
| Explicatie ajustare          | Nu au fost introduse ajustari |             |             |             |
| <b>Conditii de finantare</b> | la piata                      | similar     | similar     | similar     |
| Ajustare                     |                               | 0%          | 0%          | 0%          |
| Valoarea ajustare            |                               | 0.0         | 0.0         | 0.0         |
| Pret ajustat                 |                               | 6           | 4           | 8           |
| Explicatie ajustare          | Nu au fost introduse ajustari |             |             |             |
| <b>Conditii de vanzare</b>   | cash                          | similar     | similar     | similar     |
| Ajustare                     |                               | 0%          | 0%          | 0%          |
| Valoarea ajustare            |                               | 0.0         | 0.0         | 0.0         |
| Pret ajustat                 |                               | 6           | 4           | 8           |
| Explicatie ajustare          | Nu au fost introduse ajustari |             |             |             |
| <b>Conditii de piata</b>     | Nov-21                        | Nov-21      | Nov-21      | Nov-21      |
| Ajustare                     |                               | 0%          | 0%          | 0%          |
| Valoarea ajustare            |                               | 0.0         | 0.0         | 0.0         |
| Explicatie ajustare          | Nu au fost introduse ajustari |             |             |             |
| <b>Pret ajustat</b>          |                               | <b>6.05</b> | <b>4.27</b> | <b>7.80</b> |

|                                          |                                                                                                                                                                                                   |                     |                                |                       |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Localizare</b>                        | central                                                                                                                                                                                           | central plan secund | central plan secund<br>Berești | central               |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                   | 0%                  | 50%                            | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                   | 0.00                | 2                              | 0                     |
| Explicatie ajustare                      | analiza de piata nu indica o diferenta pentru localizare, daca terenurile sunt in Centru                                                                                                          |                     |                                |                       |
| <b>Acces/ Vizibilitate</b>               | Bun/bun                                                                                                                                                                                           | inf/inf             | similar                        | similar               |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                   | 10%                 | 0%                             | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                   | 0.60                | 0.00                           | 0.00                  |
| Explicatie ajustare                      | analiza de piata indica ajustare de 10 % pentru terenuri cu acces si/sau vizibilitate diferita                                                                                                    |                     |                                |                       |
| <b>Utilizare</b>                         | rezidential/comercial                                                                                                                                                                             | rezidential         | rezidential/comercial          | rezidential/comercial |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                   | 0.00%               | 0.00%                          | 0.00%                 |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                   | 0.00                | 0.00                           | 0.00                  |
| Explicatie ajustare                      | analiza pe perechi de date, comp 1 si 2 nu a indicat o diferenta de valoare intre proprietatile comerciale si cele rezidentiale                                                                   |                     |                                |                       |
| <b>Incadrare/ Indicatori urbanistici</b> | P+2E                                                                                                                                                                                              | Similar             | Similar                        | Similar               |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                   | 0.0%                | 0.0%                           | 0.0%                  |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                   | 0                   | 0                              | 0                     |
| Explicatie ajustare                      | Nu au fost introduse ajustari                                                                                                                                                                     |                     |                                |                       |
| <b>Deschidere</b>                        | 18                                                                                                                                                                                                | 30                  | 25                             | 20                    |
| procentul laturilor                      | 0.52                                                                                                                                                                                              | 0.57                | 0.57                           | 0.65                  |
| Ajustare                                 |                                                                                                                                                                                                   | 0%                  | 0%                             | 0%                    |
| Valoarea ajustare                        |                                                                                                                                                                                                   | 0                   | 0                              | 0.0                   |
| Explicatie ajustare                      | Comparabilele nu au fost ajustate pentru diferentele dintre procentul laturilor, deschiderea permite dezvoltarea terenului in scop rezidential sau comercial, analiza de piata nu indica ajustare |                     |                                |                       |



|                      |                                                                                                                      |             |             |             |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Utilitati</i>     | toate - specific zona                                                                                                | toate       | toate       | toate       |
| Ajustare             |                                                                                                                      | 0%          | 0%          | 0%          |
| Valoarea ajustare    |                                                                                                                      | 0           | 0           | 0           |
| Explicatie ajustare  | Nu au fost introduse ajustari                                                                                        |             |             |             |
| <i>Suprafata</i>     | 629                                                                                                                  | 1,571       | 1,100       | 615         |
| Ajustare             |                                                                                                                      | 10%         | 10%         | 0%          |
| Valoarea ajustare    |                                                                                                                      | 1           | 0           | 0           |
| Explicatie ajustare  | Au fost introduse ajustari de 5%, terenurile cu suprafata mai mare de 1000 mp suporta negociere superioara cu cca 5% |             |             |             |
| <i>Alte ajustari</i> | utilizabil 100% din suprafata                                                                                        | total       | total       | total       |
| Ajustare             |                                                                                                                      | 0.00%       | 0.00%       | 0.00%       |
| Valoarea ajustare    |                                                                                                                      | 0.00        | 0.00        | 0.00        |
| Explicatie ajustare  | Nu au fost introduse ajustari                                                                                        |             |             |             |
|                      |                                                                                                                      | da          | da          | da          |
| Ajustare neta        |                                                                                                                      | 1           | 3           | 0           |
|                      |                                                                                                                      | 20%         | 60%         | 0%          |
| ajustare bruta       |                                                                                                                      | 1.21        | 2.56        | 0.00        |
|                      |                                                                                                                      | 20.00%      | 60.00%      | 0.00%       |
| <b>Pret ajustat</b>  |                                                                                                                      | <b>7.26</b> | <b>6.84</b> | <b>7.80</b> |
|                      | Euro                                                                                                                 | Lei         |             |             |
| Valoare adoptata     | 7.8                                                                                                                  | 39          |             |             |
| Valoare teren        | 4,909                                                                                                                | 24,296      |             |             |
| rotunjit la          | 4,900                                                                                                                | 24,251      |             |             |
|                      |                                                                                                                      |             |             | nr crt 1    |
| Cure Euro            | 4.9491                                                                                                               | ?           |             |             |
|                      |                                                                                                                      | 7           |             |             |
|                      |                                                                                                                      | -36.32%     |             |             |

Evaluatorul a considerat intervalul de valori 6,844 E/mp la 7,8 E/mp) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari). Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabile 3 a indicat ca valoarea acestela este 7,8 euro/mp.

Suprafata imobilului subiect a fost asimilata terenurilor care fac obiectul unor tranzactii efective pe piata din Targu Bujor.

Determinarea valorii prin abordarea prin piata este utilizata pentru studiul de piata, ajustarile sunt improprii determinarii valorii de tranzactionare efective.

Determinarea valorii terenului prin metoda extractiei

|                                                                         |    |            |         |        |         |          |
|-------------------------------------------------------------------------|----|------------|---------|--------|---------|----------|
| Beton simplu                                                            |    | V1         | 359.3   | 1.2876 | 462.6   | 150      |
| Zidărie                                                                 | 24 | 8ZBCA24PFS | 649.0   | 1.3309 | 863.8   | 69395.2  |
| Învelitoare tablă zincată (INVTZ)                                       |    |            | 226.4   | 1.6956 | 383.9   | 129563.1 |
| Instalații electrice de iluminat, prize monofazate și trasee de curenți |    |            |         |        |         | 57582.58 |
| slabi (ELINGR)                                                          |    |            | 82.4    | 1.8204 | 150.0   | 22500.14 |
| Chiuvetă fontă + baterie amestec                                        |    |            |         |        |         |          |
| (sanitare obișnuite) CHFOBO                                             |    |            | 1,159.7 | 1.3257 | 1,537.4 | 3074.829 |
|                                                                         |    |            |         |        |         | 282115.9 |
|                                                                         |    |            |         |        |         | 1880.772 |
|                                                                         |    |            |         |        |         | 379.9924 |

calcul extractie

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| valoare propusa           | 18181.82    |
| valoare negociata         | 15454.55    |
| val cld                   | 56998.86    |
| uzura fizica cld          | 0.25        |
| val cld actual            | 42749.15    |
| depr ext                  | 63%         |
| val cld actual            | 15817.18    |
| val teren                 | 2364.634    |
| <b>val teren/mp - eur</b> | <b>2.96</b> |

| Crt                                                                   | Oferta         |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| a Pret oferta proprietate similara                                    | 18,181.82 Euro |
| b Ajustare pentru negociere (%)                                       | 0%             |
| c Pret oferta negociat ( $1 \times (1-b)$ )                           | 18,181.82 Euro |
| d Suprafata teren                                                     | 800.00 mp      |
| e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)               | 6.20 Euro/mp   |
| f Total valoare teren ( $d \times e$ )                                | 4,960.00 Euro  |
| g Pret oferta ramasa pentru constructii ( $c - f$ )                   | 13,221.82 Euro |
| h CIB constructie (estimat de evaluator)                              | 380.00 Euro/mp |
| i Suprafata desfasurata constructie                                   | 150.00 mp      |
| j Total CIB constructie ( $h \times i$ )                              | 57,000.00 Euro |
| k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)  | 38%            |
| l Depreciere functionala                                              | 0%             |
| m CIB depreciat fizic si functional ( $j \times (1-k) \times (1-l)$ ) | 35,340.00 Euro |
| n Depreciere externa ( $(m-g)/m$ )                                    | 63%            |
| Depreciere externa pentru proprietatea evaluata                       | 63%            |



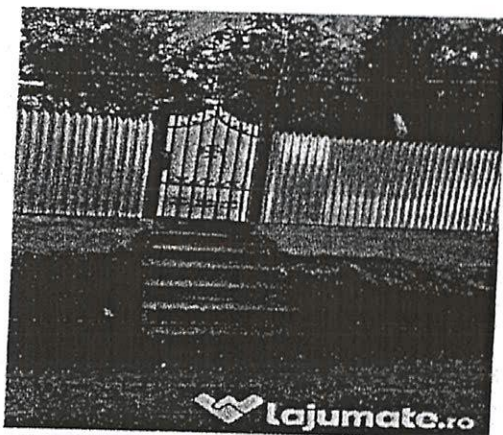
## Casă formată din două corpuri în Târgu Bujor

📍 Târgu Bujor, Galați

🕒 Acum o lună

**90.000 LEI**

1/8



**lajumate.ro**



|                             |                  |                                  |               |
|-----------------------------|------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Zona</b>                 | <b>Periferie</b> | <b>Număr camere</b>              | <b>4</b>      |
| <b>Suprafață utilă (m²)</b> | <b>150</b>       | <b>An finalizare construcție</b> | <b>2000</b>   |
| <b>Suprafață teren (m²)</b> | <b>800</b>       | <b>Mobilat/Utilat</b>            | <b>Fațial</b> |

Vând casă formată din două corpuri, exterior la gata iar interior la gri în unul și-n corpuri.

Utilități: apă, curent, puț forat, canalizare.

Teren: 800 m²

Suprafață construcții: 150 m²

Preț negociabil



**Robert Georglar**  
ECONOMIA FIECĂRUI

Anunț



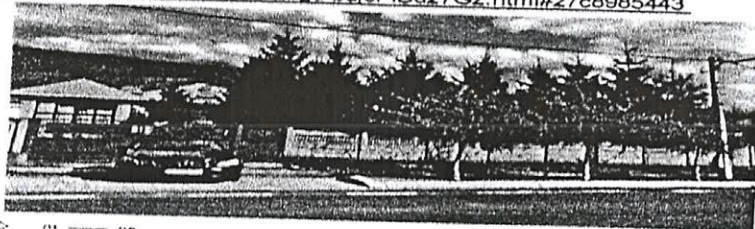
**Mașini Industriale de Călcăt**

Goodstyle

Contactați-ne

| Crt                                                                     | Oferta         |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a Pret oferta proprietate similara                                      | 75,000.00 Euro |
| b Ajustare pentru negociere (%)                                         | 20%            |
| c Pret oferta negociat $(1 - x(1 - b))$                                 | 50,000.00 Euro |
| d Suprafata teren                                                       | 2,700.00 mp    |
| e Valoare estimata pentru teren (estimata de evaluator)                 | 7.00 Euro/mp   |
| f Total valoare teren $(d \times e)$                                    | 18,900.00 Euro |
| g Pret oferta ramasa pentru constructii $(c - f)$                       | 31,100.00 Euro |
| h CIB constructie (estimati de evaluator)                               | 698.57 Euro/mp |
| i Suprafata desfasurata constructie                                     | 130.00 mp      |
| j Total CIB constructie $(h \times i)$                                  | 90,813.46 Euro |
| k Depreciere fizica (estimata de evaluator folosind durata de viata)    | 40%            |
| l Depreciere functionala                                                | 0%             |
| m CIB depreciat fizic si functional $(j \times (1 - k) \times (1 - l))$ | 54,488.08 Euro |
| n Depreciere externa $((m - g)/m)$                                      | 43%            |
| Depreciere externa pentru proprietatea evaluata                         |                |
|                                                                         | 43%            |

<https://www.olx.ro/oferta/vand-casa-targu-bujor-IDdz7Gz.html#27c8985443>



Vând casă Târgu Bujor

75 000 €

PRIMULIATA ANUNTIU ALIATIZAREA ANUNTIU

LA RE

### 1. teren central

CLĂDIRE DIN CARAMIDA CU FUNDATIE SI SUBSOL PARTIAL, STRUCTURĂ, ÎNVELITOARE, FINISAJ REZIDENTIAL

4.84  
277

| Denumire                                                  | pret<br>carte | indice<br>2018 - 2019 | cost actualizat<br>2019 - 2020 |         |
|-----------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|---------|
| fundatii FSUBSPAR                                         | 1,178.60      | 1.1667                | 1,375.1                        | 380,895 |
| suprastructura 8ZIDCAR30PFS                               | 670.1         | 1.3473                | 902.8                          | 250,083 |
| Învelitoare tablă zincată (INVTZ)                         | 226.4         | 1.8299                | 414.3                          | 52,200  |
| FOBFS                                                     | 918.1         | 1.5975                | 1,466.7                        | 184,800 |
| ELINGR                                                    | 82.4          | 1.6529                | 136.2                          | 17,161  |
| Finisaj cu tencuială drăscultă și vînărom FVINAR progr. K | 149.4         | 1.4626                | 218.5                          | 10,489  |
| Încalzire și ventilații IVSPBA                            | 125.7         | 0.9461                | 118.9                          | 32,942  |
| sănitare SASPBA                                           | 63.6          | 0.9961                | 63.4                           | 7,982   |
| Scară superioară cu trepte stejar și balustradă din inox  |               |                       |                                |         |
| SCASTEJACL                                                | 10,887.6      | 1.1443                | 12,458.7                       |         |
| total lei fiva                                            |               |                       |                                | 936,552 |
| total lei fiva/mp                                         |               |                       |                                | 3,381   |
| total eur fiva                                            |               |                       |                                | 193,503 |
| total eur fiva/mp                                         |               |                       |                                | 699     |





### 3. teren periferic

determinarea valorii terenurilor periferice prin extractie

#### CLĂDIRE DIN PAIANTĂ

| Denumire                       | pret<br>carte | indice<br>2019 - 2020 | cost actualizat<br>2019 - 2020 |
|--------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|
| Fundații și structură          | 705.4         | 1.1352                | 800.8                          |
| Finisaj                        | 486.1         | 1.2864                | 625.3                          |
| Instalația electrică și 3 sobe | 65.0          | 1.1538                | 75.0                           |

77,675  
60,656  
7,275  
122,357

magazie

#### STRUCT. CARAMIDA

| GARAJZID | 479.2 | 1.4641 | 701.6 |
|----------|-------|--------|-------|
|----------|-------|--------|-------|

66

38,912

sursa info:

catalog Schiopu

proprietar/Impozite si Taxe Tg Bujor

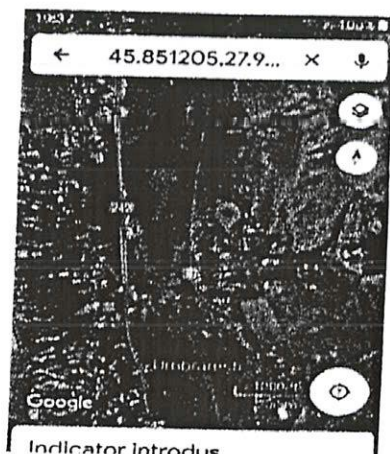
calcul evaluator determinat prin interviu direct

|                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| val constructii brut |     | 161,270 |
| uzura                | 70% | 112,889 |
| depr ext             | 43% | 20,710  |
| valoare proprietate  |     | 45000   |
| valoare teren        |     | 17,329  |
| valoare teren/mp lei |     | 13      |
| valoare teren/mp eur |     | 2.67    |

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-put-casa/anunt/teren-pentru-constructie-casa/2373i2fh6f1g784dd2e9fegd6gf80d94.html>

#### Teren pentru construcție casa

Galati, Umbraresti (Targu Bujor) • Vezi pe harta



5 RON

0748878730

Message

Alte imagini 7

Te avertiza

Visualizare: 500

Repetare

Dezbo

Telefon validat  
Vezi toate anunțurile

Un anunț

#### Specificatii

Suprafata terenului 1000.0 m<sup>2</sup>

#### Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 1000 metri pătrați în satul Umbraresti (oras Tg Bujor) jud Galati terenul este liber nu are construcții acces facil la utilități canalizare, apa curentă și energie electrică

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-casa-teren-umbraresti-tg-bujor-jud-galati/7808647f79696450.html>

#### Vand casa +teren umbraresti-tg.bujor jud.galati

Galati, Umbraresti (Targu Bujor) • Vezi pe harta

14 000 EUR

0743397642

Message

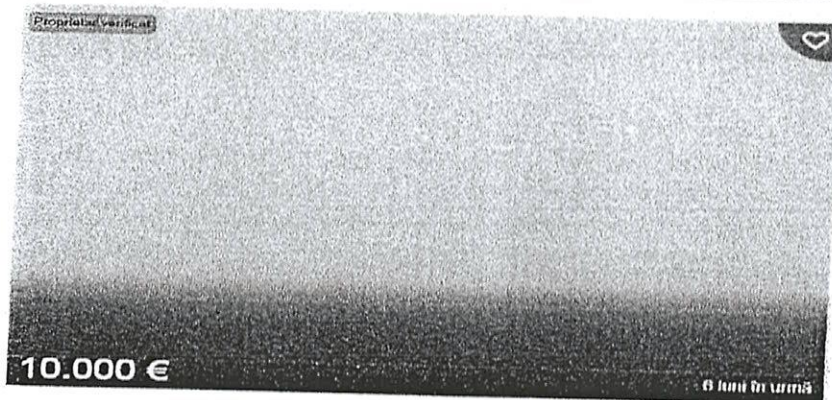
Alte imagini 7

Te avertiza

#### Descriere Imobiliare

Vand casa intravilan la localitate Umbraresti Tg Bujor Teren 5000mp din care 80% sunt pomi fructiferi si pe Surse de apa potabila cu prosolatori de cocorilor apa si canalizare centralizata Localizata la 200m de soseaua principala in apropierea lacului de agrement si statia de epurare Pret 65.000€ negociabil Tel 0743397642 suprafata totala 5000





## Casa cu teren la Targu Bujor

Semnalează o problemă

### Detalii

|                      |           |                     |         |
|----------------------|-----------|---------------------|---------|
| Camere               | 4         | Suprafață utilă     | 70 m²   |
| Construit            | 1075      | Suprafața terenului | 1571 m² |
| Stadiul construcției | Finalizat |                     |         |

### Facilitati

✓ Electricitate

### Descriere

Casa taraniasca, panoramica cu 4 camere, bucatarie si garage in zona apropiata de centrul orasului Targu Bujor 1571 mp de teren Ocazional



ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
ORAȘUL TÂRGU BUJOR  
PRIMARIA

Str. G-ral Eremia Grigorescu 105, Tel. 0236 340339; Fax: 0236 340561; e-mail: primariatgbujor@yahoo.com  
NR. 3518 din 26/05/2020

CĂTRE,  
VIERU LAURENȚIU EMIL – EVALUATOR  
SC CEAROM EVALUĂRI

Urmare a adresei dumneavoastra cu numarul 3518 din 19/05/2020 prin care ne solicitați să va comunicăm valorile de tranzacționare a terenurilor din zonele: Piață, Judecătorie, Abatorului, în vederea realizării unei analize de piață vă transmitem următoarele date pe care le deținem conform documentelor înregistrate în baza de date :

| Nr. crt. | Adresa imobilului              | Zona | Data contractului de vânzare cumpărare | Suprafata terenului mp | Suprafata construcțiilor mp | Prețul -lei |
|----------|--------------------------------|------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1        | G-ral Eremia Grigorescu nr. 67 | A    | 06/06/2019                             | 1.725                  | 277                         | 160.800     |
| 2        | Constructorilor nr.47          | A    | 03/03/2020                             | 1.000                  | Fară construcții            | 30.000      |
| 3        | Independenței nr. 4            | C    | 29/11/2019                             | 1.547                  | 163                         | 45.000      |
| 4        | Primăverii nr. 1               | A    | 13/03/2020                             | 1.341                  | 95                          | 85.000      |

6,10 €/mp

Cu stimă,



Întocmit,  
Inspector, Hristea Cecilia Lăcrămioara  
ES/2ex



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/van-d-casa-teren-umbraresti-tg-bujor-jud-galati/7808647f79696450.html>

Vand casa + teren umbraresti-tg.bujor jud.galati

Galati, Umbraresti, Targu Bujor, Vedeți poarta

14 000 EUR

0743 307642

#### Specificatii

Suprafata terenului 5000.0 m<sup>2</sup>

#### Descriere Imobiliare

Vand casa batraneasca locuibila Umbraresti, Tg Bujor. Teren 5000mp din care 80% sunt pomi fructiferi si vie. Surda de apa proprie cu posibilitati de racordare apa si canalizare centralizata. Localizata la 200m de soseaua principala in apropierea lacului de agrement si stalla de epurare. Pret 65000lei, negociabil Tel 0743397642 suprafata totala 5000

1. dr. exp. tot  
2. 4 p + 1 camera in loc  
3. curte  
12. aa. €.

Modul

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-vatra-de-casa-umbraresti-1000mp-la-intrarea-in-comuna/78086777786f635e.html>

vanzare vatra de casa, umbraresti, 1000mp, la intrar...

4 832 EUR

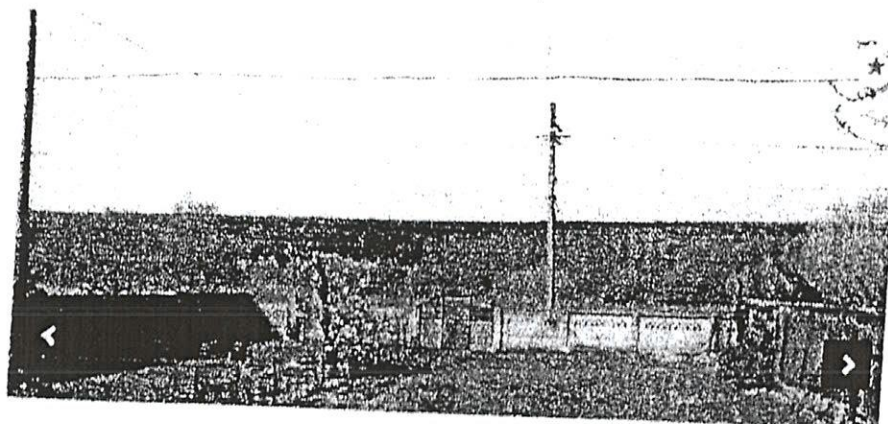
5252 EUR

Vanzare vatra de casa, umbraresti, 1000mp, la intrarea in comuna

Galati, Umbraresti, Targu Bujor, Vedeți poarta

23 000 RON

0744662064



Modul

Adauga fisier

Fisiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, xlsx, odt, mp4, cu o marime maxima de 10Mb.

Factura

Visualizati 453

Reporteaza

#### Specificatii

Suprafata terenului 1000.0 m<sup>2</sup>

Front stradal

22.00

#### Descriere Imobiliare

Agentia imobiliara Familia va propune spre vanzare un teren intravilan in localitatea Umbraresti, langa Tg. Bujor, cu o suprafata de 1000mp si o deschidere de 22m. terenul este initial plat pana la casa, dupa care urca usor cu o panta in spatele casei unde este plantata o vie.

Casa este batraneasca si necesita o consolidare sau daramarea acestora, in functie de necesitati. avantajul este ca terenul se afla aproape de strada principala, este proportional bine, are o curte mare in fata, casa batraneasca, via si gradina in spatele casei, o familie poate sa isi faca o gospodarie reusita.

Pentru mai multe detalii va rog sa contactati

Agentia Imobiliara Familia

Ionut Ganea

0744 662 064 suprafata totala 1000 Front stradal 22

4,7 a/ur, 4 p, camera, curte, dr. exp. tot, curte pentru curte.

[https://flatfy.ro/realty?geo\\_id=288&realty\\_id=67000064&section\\_id=4](https://flatfy.ro/realty?geo_id=288&realty_id=67000064&section_id=4)

## Baza depozitare cereale Tg. Bujor (licitatie publica)

1. Imobil situat in Tg Bujor, Str Recoltei, Nr. 16, Jud. Galati, compus din teren intravilan in suprafata de 23.714,29 mp, CF 100555 Tg Bujor, nr CF vechi 804, nr cadastral 836, si constructiile edificate pe acesta avand suprafata totala construita la sol de 15.482,34 mp – BAZA DE CEREALE - pret de pornire la licitatie 2.493.200,00 lei  
2. Imobil situat in Tg Bujor, Str Recoltei, Nr. 16, Jud. Galati, teren in suprafata de 696,32 mp, CF 100655 Tg Bujor, nr cadastral 100655 – PLATFORMA BETONATA - pret de pornire la licitatie 21.600,00 lei  
3. Imobil situat in Tg Bujor, Str Recoltei, Nr. 16, Jud. Galati, compus din teren intravilan in suprafata totala de 377,32 mp si constructiile edificate pe acesta, cu o suprafata totala construita la sol de 283,15 mp, nr cadastral 839, CF 100654 Tg Bujor – SEDIU ADMINISTRATIV - pret de pornire la licitatie 151.400,00 lei. Valorile de mai sus nu includ TVA si vor fi valorificate conform prevederilor fiscale! Bunurile se vor vinde in cadrul procedurii de insolventa!

6, 7 €/mp.  
fau amput  
platf. betonate

[https://www.licitatii-insolventa.ro/oc-content/uploads/digitalgoods/20180604164046\\_102987\\_PUBLICATIE%20DE%20VANZARE.pdf](https://www.licitatii-insolventa.ro/oc-content/uploads/digitalgoods/20180604164046_102987_PUBLICATIE%20DE%20VANZARE.pdf)

### PUBLICATIE DE VANZARE

Practician in Insolventa Tudose Roxana avand sediul in str. Unirii, nr. 176, bl. A. sc. 1, ap. 20, parter, Buzau, jud. Buzau Număr de înscriere în tabloul practicienilor în insolvență IB3730 Tel 0722674308, E-mail [tdsroxana@yahoo.com](mailto:tdsroxana@yahoo.com), scoate la vanzare prin licitatie publica bunurile apartinand Agroprest S.R.L. cu sediul social Tg. Bujor, str. Mecanizatorilor, nr. 1, jud. Galati, Număr de ordine în registrul comerțului J17/139/1999

I. Bunurile imobile supuse vânzării sunt

| Nr. Crt. | Denumire                                  | Valoare obținută în urma evaluării – lei |
|----------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1        | Teren intravilan – Targu Bujor – 2.409 mp | 78.500                                   |

6, 7 €/mp.



## Teren 855 mp ideal construcție casa sau deschidere afacere

1076579



GMG SPA

Nuovo OLC. Scopritelo da GMC SPA

1998-1999: 100% of the sample was used for the analysis.

*James*

### Ultrasonical

### Statistical analysis

MSA 05\*

**Abstract**

● **Source:** <http://www.fishbase.org>

$$x^* \in \arg \min_{x \in X} f(x) \text{ and } x^* \in \arg \min_{x \in X} g(x).$$

**intravital**

Vand teren situat pe str. Erenia Grigorescu ideal pentru deschiderea unei afaceri sau constructie casa suprafata terenului este de 855m2 cu deschidere mare la strada, curent electric, apa, pretul este de 125000negociabil



55 000 €

1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26



### Vand teren intravilan

Targu Bujor, județ Galați      *Publicat la 13.10.2023, ora 12:00, în număr de ord. 176/10.10.2023*

DATE: 10/13/2009 10:11 AM



### Proposition 9

**Interpretation:**

8 000 m<sup>2</sup>

Vanđi tečnu mješavinu Recoltera 3 i postojećih hersećih. Tvrđi Supor i odetol Galan

1992: Report model 1, state  
variables only.



2301014

1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 26

For  $\alpha \in \mathbb{N}$ , let  $\mathcal{A}_\alpha$  and  $\mathcal{B}_\alpha$  denote the

Learn as a foreigner now, a hundred times, 698<sub>y</sub>

functie efectuat;  
 coro - 4 x 3, 2800 mp, supot, u. h. k. r, op. t. cur  
<https://www.olx.ro/oferta/vatra-de-casa-de-vanzare-IDdgTRc.html#03a52c5cd3>

1) disch la dr. est.  
 2. [2800 mp] la. oca  
 [1,5 €/mp]

28 000 lei

Trimite mesaj  
 0741 561 114

**Vatră de casă de vânzare**

Targu Bujor, judet Galati  
 Numar anunt: 176120234

Imobiliare

Proprietar

1526 m<sup>2</sup>

oferta - 3,78 €/mp.  
 oferta - 1,5 €/mp.  
 pret cupul - mediu

Vand teren de casa intravilan, str Bujorilor, nr. 11, oraș Tg. Bujor, jud Galati cu iesire la strada.  
 (Daca nu raspund la numarul postat, puteti sa incercati si pe acesta 741422591)

Targu Bujor, judet Galati



Tecuta Solitara

Agentiile utilizate

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-constructie-casa/2373i2fh6f1g784dd2e9fegd6gf80d94.html>

**Teren pentru constructie casa**

9 Sabai Umbraresti Targ. Bujor, 9 Ag. p. p. a

**Specificatii**

Suprafata terenului 1000 G m<sup>2</sup>

**Descriere Imobiliare**

Vand teren intravilan 1000 metri patraj in satul Umbraresti oras Tg Bujor, jud Galati terenul este liber nu are constructii acrus la utilitat facit  
 canalizare apa curenta si energie electrica

Vezi detalii pe

17 ml de apa, 51 lungu.  
 3 EUR  
 dr. p. mediu,  
 u. m. o. p. l. t. m. p. e.  
 Canals de 2 m, ap. cur.  
 lotul pt. Case m. leas.

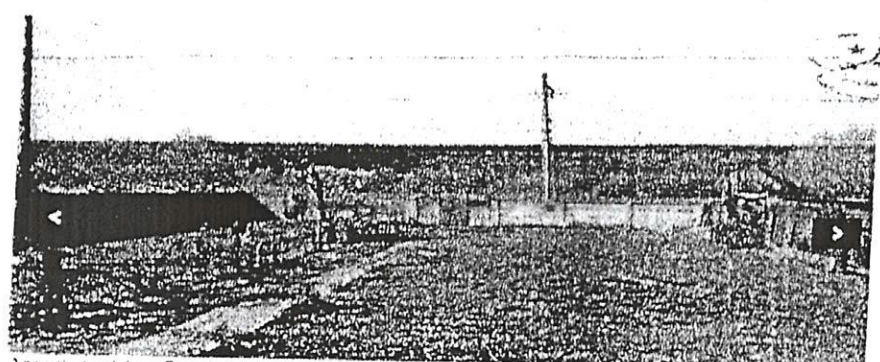
0748878730

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-vatra-de-casa-umbraresti-1000mp-la-intrarea-in-comuna/78086777786f635e.html>

**Vanzare vatra de casa, umbraresti, 1000mp, la intrarea in comuna**

28 000 RON

074882004



Agentia Imobiliara Familia va propune spre vanzare un teren intravilan in localitatea Umbraresti, langa Tg. Bujor, cu o suprafata de 1000mp, si o deschidere de 22m. terenul este initial plot pana la casa, dupa care urca usor cu o panta in spatele casei unde este plantata o cur.  
 Casa este batraneasca nelocuita, neexistă consolidare sau daramarea acesteia, in functie de necesitati. Acantajul este la terenul se afla aproape de strada principala, este proportional bine, are o curte mare in fata, casa batraneasca, la gradina in spatele casei o familie poate sa isi faca o gospodarie reusita.

Pentru mai multe detalii, va rog sa contactati

Agentia Imobiliara Familia

0744 072 094

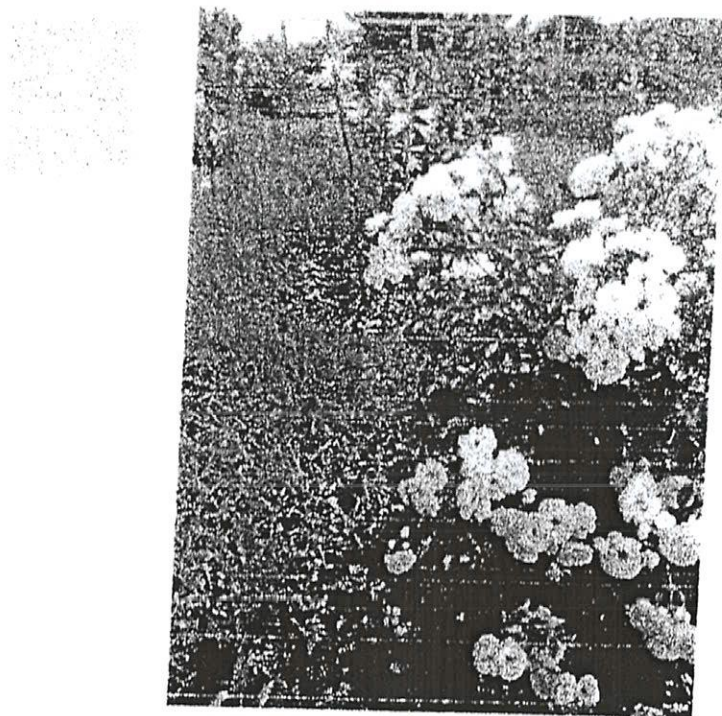
0744 072 094, suprafata totala 1000m, Front strada 22

Finisajele acceptate sunt: jpg, png, gif  
 cu o marime maxima de 10MB

Agentia Imobiliara  
 Familia



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-constructie-casa-ID7psA2.html#679e19c7fa>



5 200 €

Tranzacții

Trmite mesaj

0768 743 993

Beresti, Judet Galati  
Vezi pe harta



persoana fizic

My OLX

Anunțurile utilizat

## Teren intravilan constructie casa

Beresti, Judet Galati Adugat LA 08:46 19 Ianuarie 2020 Numar anunt 192502418

Imobiliare Cluj-Napoca



Imobiliare Cluj-Napoca



Imobiliare Cluj-Napoca

Proprietar

Proprietar

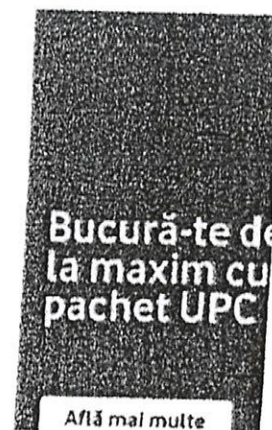
Imobiliare Cluj-Napoca

Intravilan

Suprafata teren

1 100 m<sup>2</sup>

Vind teren intravilan pt constructie casa situat la sosea TERENUL este imprejmuit cu gard din plasa bordurat sunt plantati 20 pomi fructiferi (ar. toate actele necesare pt vnzare) Mai multe detalii si relatii la numarul de telefon afisat!



19 ianuarie 2020 !

Tranzacție 2 pământ, 4500 € (oprx),  
do-ke culturale, 20 m<sup>2</sup> desch. la dr. sez.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/5000-mp-teren-inchiriat-galati-galati-2-29889768>

Inchiriez teren, vand teren

Amplasament: Cluj Napoca

Detalii

Pret / m<sup>2</sup>: 0,3 € Suprafață utilă: 5000 m<sup>2</sup>  
Comision: Nu Clasificare teren: Intravilan  
Tipul terenului: Constructii Etaj: Nespecificat



Descarcare

inchiriez teren Vand teren Mai multe detalii la telefon 0775636282 Am mai multe anunturi

Evolutie Pret

Maxim Minim

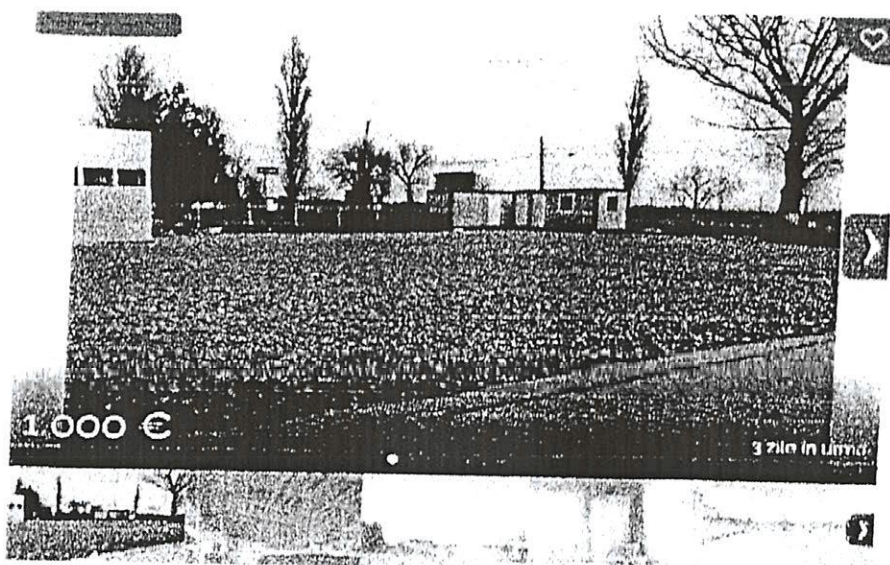


Valoare de vanzare 40 eur/mp, 200.000 eur, proprietate amenajata – imprejmuire gard, teren compactat, pietris. Deschidere la Dn, iesirea din GI catre Smardan

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1600-mp-teren-inchiriat-costi-29440194>

teren de inchiriat cu 1600 mp

Costi - 26 sat - inchiriere teren, teren de 1600 mp

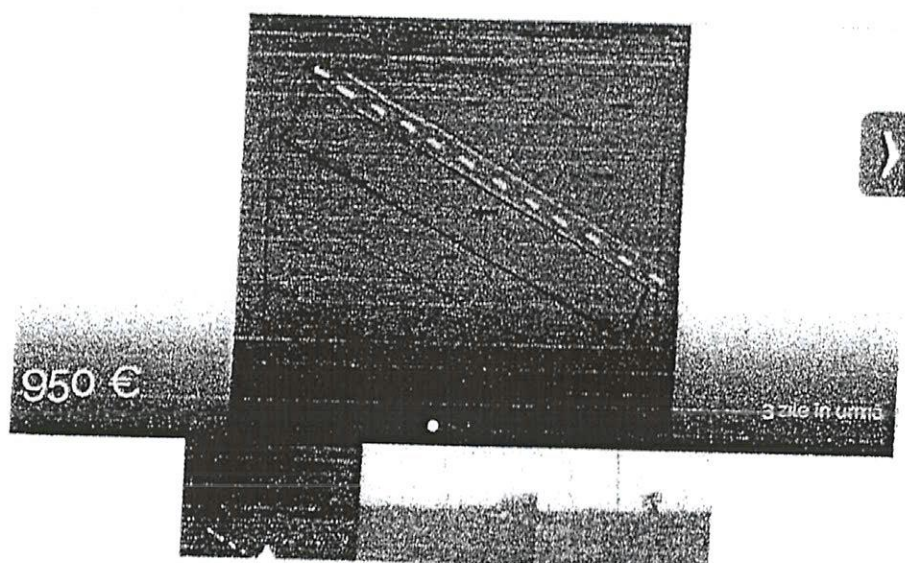


Inchiriez 1600 mp teren din 26 sat  
Costi

Pret / m<sup>2</sup>: 0,62 € Deschidere stradala: 11m  
Suprafata utila: 1.600 m<sup>2</sup> Comision: Nu  
Clasificare teren: Intravilan Tipul terenului: Nespecificat



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/9000-mp-teren-inchiriat-galati-galati-27484577>



Inchiriez teren extravilan 9000 mp.

Detalii

|                         |                     |                      |            |
|-------------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Pret / m <sup>2</sup> : | 9.11 €              | Deschidere stradala: | 240 m      |
| Suprafata utila:        | 9000 m <sup>2</sup> | Comision:            | Nu         |
| Clasificare teren:      | Extravilan          | Tipul terenului:     | Agricultor |
| Etaj                    | Nespecificat        |                      |            |

Descriere

Teren situat la ieșire din Calabrispe, Smardon, după colțul ferat, suprafață totală 9000 mp.  
Front strada 240 m

## Vand teren intravilan

Targu Bujor, judet Galati

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

8 000 m<sup>2</sup>

55 000 €

Trimite mesaj

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

0740 062 039

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-targu-bujor-IDcx0zP.html#03a52c5cd3>



Fotografie mare

Vanzator

Alex

Anunturile utilizatorului

0749 490 212

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Targu Bujor, judet Galati

Teren intravilan Targu Bujor

6 000 €

Descriere

Lot de teren intravilan in Targu Bujor, judet Galati, suprafata 6 000 mp, utilitate de la retea, la vanzare.

Deschis  
alb. def. - unchi  
Caracter, cupre, vop (fau  
renunt /  
de la 4000 m<sup>2</sup>)  
13  
Locu  
Speranta /  
Cult cu soare

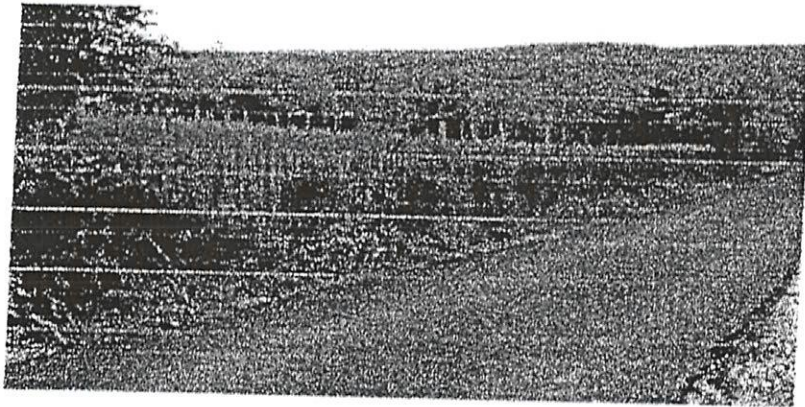


5000 €  
elaborat  
sub masura  
de la 4000 m<sup>2</sup>



plumb, asfalt, gavel, constructii, 6  
pauze, epuizant, canalizare.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-1800mp-tg-bujor-jud-galati-IDdEKop.html#03a52c5cd3>



**Victor**  
Anunturile utilizatorului

0729 896 844

Terminat

Loc de intalnire

Targu Bujor, judet Galati



asfalt, constructii pe teren, 7, 5 €/mp.

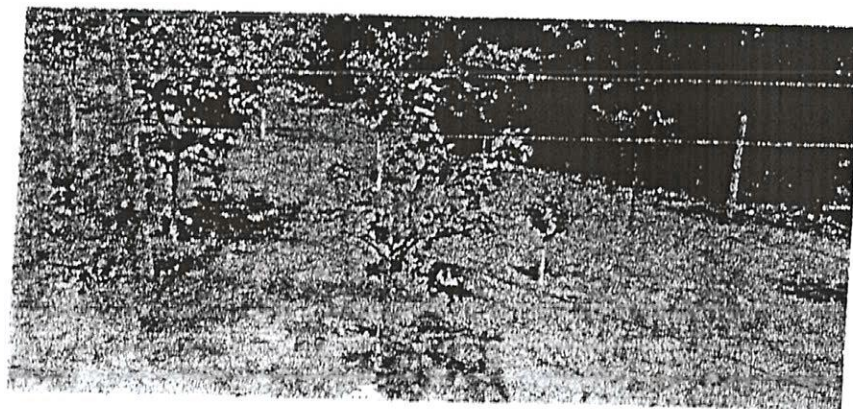
Vand loc de casa 1800mp Tg. Bujor, Jud Galati

15 000 €

Descriere

Vand loc de casa 1800mp pe Str. Mestesugarilor, Tg. Bujor, Jud Galati. Terenul este ingradit cu gard de lemn prezinta un front stradal de 30m. La de v. pomi fructiferi. Are acces la utilitati (apa curenta si canalizare).

<https://www.olx.ro/oferta/vand-loc-de-casa-1300mp-tg-bujor-jud-galati-IDdEKyW.html#03a52c5cd3;promoted>



**VICTOR**  
Anunturile utilizatorului

0729 896 844

Loc de intalnire

Targu Bujor, judet Galati



Vand loc de casa 1300mp Tg. Bujor, Jud Galati

12 000 €

Descriere

Vand loc de casa 1300mp pe strada Anghelului, Tg. Bujor, Jud Galati. Terenul prezinta un front stradal de 30m. La de v. pomi fructiferi.

asfalt  
gavel  
constructii  
canalizare



<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDd0oJN.html#03a52c5cd3>



**gabriela**

De încredere 100%

Anunturile utilizatorului

0740 062 039



Vand teren intravilan

**55 000 €** negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Proprietar

Extravilan Intravilan Intravilan

Suprafata totala 8 000 m<sup>2</sup>

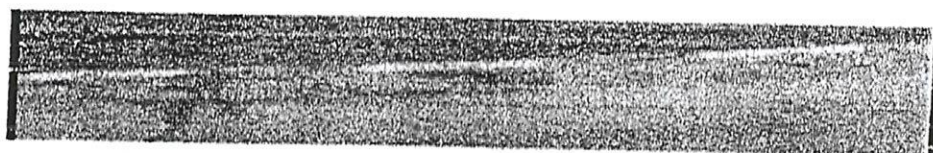
Mercedes-Benz Noul tau Mercedes-Benz.  
Primele 6 rate, gratuit.

## Descriere

Vand teren in strada Recoltei nr 3 (fosta locatie fier vechi) Terdu Bujor Judetul Galati

Isac61024 - vand teren MOSCU jud Galati

Modificat



## Detalii

Vand teren intravilan-vastră de casa în Moldova în Bujor în suprafața de 8000 mp cu documentație de teren și planșă cadastrală. Ampla proiectare, toate actele necesare statului. E.A. învaluită și înregistrată în cartea funciară. Tel: 0740 062 039 sau 0740 062 039

## Caracteristici

Proiectat

Proiectat

Da

Proiectat

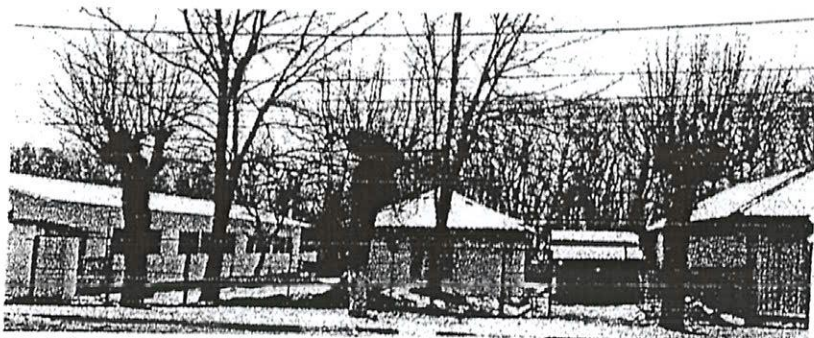
Da



<https://www.storia.ro/oferta/teren-ideal-afacere-sau-constructie-locuinta-IDhwpm.html#9e7183ba86>

### Teren ideal afacere sau constructie locuinta

9 Căminul de bătrâni, Târgu Bujor



12 500 €  
15 €/m²



Catalin

0756 795 257

Numele Tau \*

Email \*

Numărul tau de telefon

Am o ofertă de achiziție imobiliară și  
te dor să știi mai multe informații  
privind de a efectua vizita. Multumesc!

Am primit un mesaj de la Catalin și  
doreș să știu mai multe despre oferta.

### Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 855 m²

### Descriere anunt

Vand teren proprietate personala cu o suprafata de 855m2, cu deschidere mare (18 m) la strada (Str. Eremia  
Grigorescu) ideal pentru deschiderea unei afaceri sau constructia unei locuinte (apa, curent), pret 12500€ negociabil

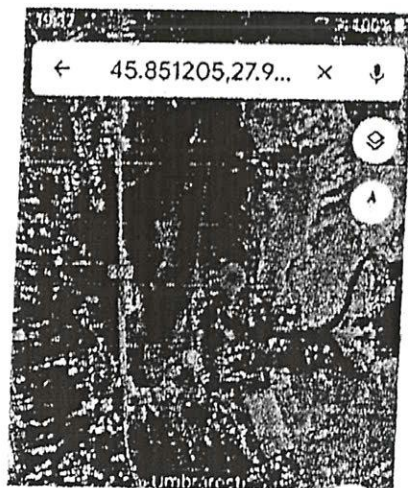
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-constructie-casa/2373i2fh6f1g784dd2e9fegd6gf80d94.html>

### Teren pentru constructie casa

9 Căminul de bătrâni, Târgu Bujor 9 Vizualizare

5 RON

074887873



Adauga

Adauga link

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png,  
gif, zip, rar, tar, txt, xls, docx, x  
mp3, cu o marime maxima de

Exista în

Vizualizare

Mapa

Dajboc

### Specificatii

Suprafata terenului 1000 0 m²

### Descriere Imobiliare

Vand teren intravilan 1000 metri patrati in satul Umbrărești Jorasi Jg Bujor jud Galati. Terenul este liber - nu are constructie acces facil la utilități  
canalizare, apa curentă și energie electrică.

ROMANIA  
JUDETUL GALATI  
ORASUL TARGU BUJOR  
PRIMAR

Nr. 10295 /13.12.2021

### REFERAT DE APROBARE

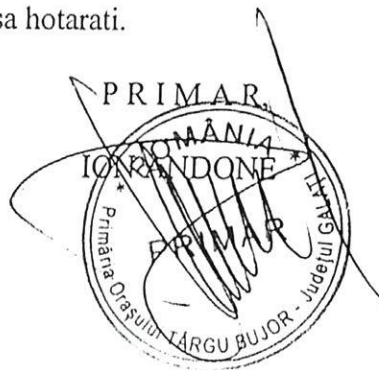
Ion Andone – primarul orasului Targu Bujor, judetul Galati ;

D CALIN GABRIEL si CALIN MARIANA LUCRETIA au solicitat vanzarea terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.44A- ,in suprafata de 615 mp – pe care au construite cladiri .

Propun aprobarea vanzarii directe cu pretul *Raportului de evaluare privind stabilirea preturilor minime a unor terenuri* care deasemeni se supune aprobarii/insusirii Consiliului local Vanzarea terenului aduce bani la bugetul local .

Este de competenta Consiliului local sa aprobe.

Va invit sa analizati si sa hotarati.





ROMANIA  
JUDETUL GALATI  
ORASUL TG. BUJOR  
PRIMAR  
ADMINISTRATOR PUBLIC

NR. 10380/13 12.2021

### RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 615 mp., situat in orasul Tg. Bujor, str.G-ral Eremia Grigorescu nr.44A , jud. Galati,nr. Carte funciara 107359 catre Calin Gabriel. si Calin Mariana – Lucretia.

**1.Necesitatea:** Compartimentul Urbanism are inclus in activitatea sa identificarea de imobile libere de orice sarcini care apartin domeniului privat al Orasului Tg. Bujor, pentru care se propune valorificarea rationala si eficienta din punct de vedere economic de catre Consiliul Local al Orasului Tg. Bujor.

Pe acest teren in suprafata de 615 mp. situat administrativ in Tg. Bujor , str.G-ral Eremia Grigorescu nr.44A , jud. Galati,inscris in Carte funciara 107359 solicitat spre cumparare, apartine domeniului privat al Orasului Tg. Bujor si a facut obiectul contractului de concesiune in favoarea d-lui Calin Gabriel. si Calin Mariana – Lucretia. din Tg.Bujor.

Pe acest teren, concesionarul are construit casa de locuit cu anexe inscrise in cartea funciara nr.107359-C1..

Conform Raportului de evaluare inregistrat sub nr.9911/03.12.2021 si aprobat prin hotararea consiliului local intocmit de catre evaluator autorizat Laurentiu Vieru , valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 615 mp., inscrise in Cartea funciara nr.107359 Tg. Bujor este de 24296 lei.Valoarea identificata de expert in cadrul raportului de evaluare se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc ofertate pe piata imobiliara pentru astfel de terenuri care au aceleasi caracteristici ca dimensiune, topografie, pozitionare, acces,etc.

Pretul de vanzare va fi achitat la data perfectarii actelor de vanzare.

Cumparatorul va putea solicita intabulara dreptului de proprietate in cartea funciara numai dupa achitarea integrala a pretului. Cheltuielile ocazionate cu perfectarea actelor de vanzare si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre cumparator.

**2.Oportunitatea:** Orice comunitate urbana moderna trebuie sa asimileze si sa promoveze o viziune strategica in ceea ce priveste dezvoltarea sa viitoare. Avand in vedere ca imobilul mentionat nu va putea fi altfel exploatat de catre UAT. Tg. Bujor, decat prin prelungirea concesiunii conform contractului sau prin vanzarea terenului aferent constructiilor catre proprietarii acestora, deliberativul bujorean poate hotara care este modalitatea adoptata de valorificare a terenului.

**3.Legalitatea :** Proiectul de hotarare propus spre dezbatere si aprobarea Consiliului Local al Orasului Tg. Bujor este justificat si sustinut din punct de vedere legal de dispozitiile at.129 alin.1,alin.2 lit.c),alin.6 lit.b),art.136 al.(1),art.139 alin.2, art.196 alin1 lit.a) art.364 al.1 din Ordonanta de Urgenta nr.57/2019 privind Codul Administrativ, conform caruia”Prin exceptie de la prevederile art.363 alin.(1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrative-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz”.

Avand in vedere faptul ca titularul dreptului de concesiune sunt de buna-credinta, constructiile realizate in baza autorizatiei de construire, aplicarea textului mentionat la cazul analizat este o masura legala.De asemenea, respectarea disciplinei contractului de concesiune, prin achitarea integrala a redeventei datorate, fapt atestat de serviciul de specialitate, precum si de indeplinirea obligatiilor fata de bugetul local, in mod similar dovedita, constituie criterii care dovedesc buna-credinta a concesionarului.

Raportat la aspectele detaliate, consideram ca propunerea de vanzare fara licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 615 mp.situat in Orasul Tg. Bujor str. G-ral Eremia Grigorescu nr.44A, inscris in Cartea Funciara nr.107359 Tg. Bujor, este necesara, oportuna si legala, drept pentru care supunem spre dezbatere si aprobare proiectul de hotarare in forma prezentata.

Administrator public

Radu Cristean



Intocmit : Inspector, Rodica Gancef