

ROMANIA
JUDETUL GALATI
ORAS TARGU BUJOR
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE nr 128
din 16.12.2021

privind: aprobarea vanzarii prin negociere directa a terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.12A

INITIATOR : ION ANDONE –PRIMARUL ORASULUI TARGU BUJOR
Numarul si data depunerii Proiectului de hotarare nr.10368/12.11.2021

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.10369/ 13.12.2021

Avand in vedere Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului inregistrat sub numarul 10370 /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.10486 /2021 ;

Avand in vedere Extrasul de carte funciara nr.102288 ;

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 SC DICOLEX SRL - a suprafetei de teren din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu ,nr12A. -, cu numar cadastral 102288 numar de carte funciara 102288 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 cheltuiuala integrala a SC DICOLEX SRL

(3) Contractul de concesiune existent incheiat pentru aceasta suprafata de teren cu SC DICOLEX SRL 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 32026 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 si 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,

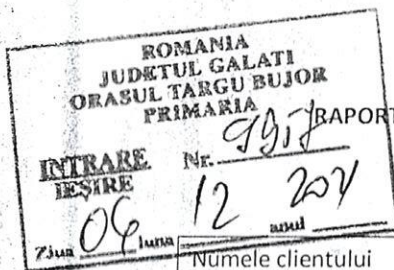
INA ARHIP



ANEXA NR.1

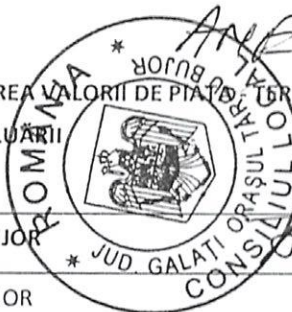
HCL NR. 128 /16.12.2021

Teren intravilan din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.12 A-, cu numar cadastral 102288 numar de carte funciara 102288 , suprafata 722. mp



RAPORT DE EVALUARE PENTRU DETERMINAREA VALORII DE PIATA - TEREN INTRAVILAN

SINTEZA EVALUĂRII



ANEXA NR 2

ACL NR 128
09.07.2021

16/12/2021

Numele clientului	PRIMARIA TARGU BUJOR		
Utilizatori desemnati	PRIMARIA TARGU BUJOR		
Data evaluarii	09.07.2021		
Tipul proprietatii	Teren intravilan utilizat pentru construire		
Adresa proprietatii, nr CF, lista actelor de proprietate	Strada Gral Eremia Grigorescu nr 12A, nr cad 102288. Teren concesionat conform informatii primite de la beneficiar.		
Proprietari	Persoana juridica: PRIMARIA TARGU BUJOR		
Numar carte funciara	102288		
Lista actelor de proprietate	ORDIN 133/2011 INSTITUTIA PREFECTULUI GALATI		
Utilizarea actuala a imobilelor	Teren intravilan curti-constructii		
Cea mai buna utilizare	Curti constructii, comercial		
Ocupanti:	Proprietar: ☐	Concesionar: ☒	Libera: ☐
Suprafete (mp)	722 mp		
Teren	Conform Anexe 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 preciere a valorii in lei determinata de cursul valutar. Accesul la proprietati se face pe drum de acces asfaltat. Proprietatile sunt imprejmuite, cu utilitati.		
Accesul catre proprietate:	Tip drum de acces	☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Abateri de la cartea funciara:	Nu		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de constuire	☐ DA ☒ 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".		

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 piata
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA	32.026 lei
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9270

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LAURENTIU VIERU

CEAROM EVALUARI SRL
VIERU LAURENTIU



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

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 ca nu avem 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, 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 si concluziile prezentate in 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 DESEMNAȚI

1.2.1 CLIENTUL: PRIMARIA TARGU BUJOR

1.2.2 Utilizatori desemnați: PRIMARIA TARGU BUJOR

Evaluatorul își asuma răspunderea 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

Evaluarea¹ este cerută de catre Client pentru **informarea clientului cu privire la valoarea de tranzactionare.**

Evaluarea² 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-constructii situat Targu Bujor, Gral Eremia Grigorescu nr 12A.

1.4.2 Identificare cadastrala

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

Obiectul evaluarii il constituie dreptul de proprietate asupra terenului:

nr crt	suprafata	adresa	doc de proprietate	observatii	valoare de piata/lei
1	269	Gral Eremia Grigorescu 12A	HCL 24/25.03.2021	teren in zona centrala	32,026

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 orasul Targu Bujor.
- ii. Identificarea oricărui drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează: extrasele prezentate evaluatorului au mențiuni cu privire la ipotece și/sau grevări ale dreptului de proprietate, respectiv concesiunea în favoarea utilizatorului.

¹ prin "evaluare" se intelege activitatea de evaluare prin care se determina valoarea estimata

² prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si 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, definita în SEV 100 - Cadrul general, dupa cum urmeaza:

"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 romanesc si euro. Echivalentul valorii între cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluării: **1 euro = 4,9270 lei**

1.6. DATA EVALUARII

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată este: **09.07.2021.**

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA REALIZARII EVALUARII

³Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. 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 si/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării dupa cum urmeaza:

- dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- amplasarea inspecției interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si 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 situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna 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 piata – site-uri imobiliare si publicatii de specialitate: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, site-urile primariilor comunelor din judetul Galati.

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 aceasta 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 acuratețea 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 si structura solului, prezenta substantelor periculoase si/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 (SEV⁴) 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 09.07.2021.

⁴ 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 Radu Cristean, în data de 06.04.2021. Inspectia s-a efectuat în prezența reprezentantului PRIMĂRIEI TARGU BUJOR în calitate de client. 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 legii⁵, 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 înștiințat, 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 neobisnuite 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 Targu Bujor, județ Galați zona centrală comercială. Accesul în zona amplasamentelor se realizează din drum asfaltat.



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

⁵ 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 piete 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 km² 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 penticostali (1,79%). Pentru 3,81% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.

Analiza cererii

Cererea efectiva este redusa. Orasul Targu Bujor are populatia in scadere, preponderent peste 45 de ani, nu ofera conditii de dezvoltare in perioada urmatoare. Constructiile amplasate pe terenul din centru sunt utilizate pentru depozitarea materialului lemnos necesar pentru incalzirea cu sobe de teracota a apartamentelor. Dpdv cerere potentiala, aceasta este greu de cuantificat raportat la cererea efectiva redusa.

Din studiul de piata realizat de evaluator au rezultat urmatoarele:

1. Valorile de oferta a terenurilor au trend descrescator in ultimul an determinate de scaderea populatiei, lipsa de investitii/locuri de munca, aparitia Covid 19 – din cele 12 oferte existente pe siteurile de specialitate, singura tranzactie efectiva dupa 6 luni de publicitate a fost realizata la o valoare diminuată cu 70% fata de oferta (oferta 3,78 eur/mp teren intravilan median liber de constructii cu toate utilitatile, tranzactie efectuata la 1,5 eur/mp).
2. marjele de negociere se inscriu in intervalul 10 – 20% in conditiile in care tranzactiile efective nu se realizeaza in aceasta marja.
3. ofertele se incadreaza in limitele 6 – 9 eur/mp, tranzactiile efective se incadreaza in limitele 1,5 – 2,73 eur/mp pentru terenuri amplasate in plan secund, 5 -9,2 eur/mp terenuri cu deschidere la strada principală sau amplasate in zona comerciala.

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	x	x	x	x	c
2	1000 mp Umbraresti, periferic, liber, 5 eur/mp			x		p
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	x	x	p
5	str Recoitei, 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	m
7	Mecanizatorilor nr 1, 2409 mp, 78.000 lei/6,7 eur/mp	x	x	x	x	m
8	Umbraresti periferic, fara racordare la apa si canalizare, utilitati la limita, 1000 mp, 3 eur/mp			x		p
9	Boresti, 1100 mp, dr principal, utilitati, partial amenajat, 5200 eur respectiv 4,7 eur/mp	x	x	x	x	m
10	Targu Bujor median, racordat la lumina si posibilitate canalizare, 615 mp, 6000 eur - amenajat			x		m
11	Targu Bujor Mestesuganilor, 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	x	x	x	m
13	Teren Moscu, Recoitei nr 3, 2895 mp, 14.500 eur respectiv 5 eur/mp	x	x	x		p
14	casa taraneasca centrala, 1571 mp, utilitati, 12.000 eur respectiv 7,6 eur/mp	x	x	x	x	m
15	teren Recoitei 16, 696 mp platforma betonata, zona industriala, 6,4 eur/mp teren amenajat	x	x	x	x	p

studiu de piata ref tranzactii terenuri si imobile Targu Bujor						
1	imobil teren si constructie Eremia Grigorescu 67, 2019, 6,8 eur/mp - prim plan	x	x	x	x	c
2	imobil teren si constructie Constructorilor 47, 2020, 6,2 eur/mp - plan secund	x	x	x	x	c
3	imobil teren si constructie Independentei 4, 2019, 2,73 eur/mp - plan secund	x	x	x	x	p
4	imobil teren si constructie Primaverii 1, 2020, 7,7 eur/mp - plan secund	x	x	x	x	c

	of	depr imobiliara	neg		
valori teren	c	9,3	0%	15%	7.905 eur/mp
	m	3,78	0%	15%	3.213 eur/mp
	p	3	0%	15%	2.55 eur/mp

4.9254

2.3. DATE DESPRE PROPRIETATI COMPARABILE

Proprietatile comparabile au amplasare similara, pe raza UAT Targu Bujor sau UAT alaturate si suprafata comparabila.

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

Proprietatile imobiliare comparabile sunt amplasate in UAT Targu Bujor, zone similare. Din studiul de piata realizat de evaluator, terenurile ofertate la vanzare pe site-urile primariilor cu amplasament similar au valori cuprinse intre 2,73-9,2eur/mp, diferenta de valoare fiind data de utilitati, deschiderea la drum principal.

In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate in Anexa 2. Orice informatii suplimentare sau neconcordanțe identificate in urma verificarilor sunt prezentate in 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 evaluarii⁶.

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.⁷

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.

⁶ SEV 100 - Cadrul general, par. 10, 11 si 13

⁷ 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 piete 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 crestere 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.⁸

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 ½ 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:

⁸ 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 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 acesteia si rezultatele obtinute sunt expuse in cele ce urmeaza.

4.1. COMPARATIA DIRECTA

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/ tipul acesteia.

In Anexa 1 este prezentata grila de calcul pentru estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei directe.

4.2. EXTRACTIA DE PE PIATA

Este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Aceasta metoda a fost utilizata pentru realizarea studiului de piata. In Anexele de calcul sunt prezentate valorile determinate, respectiv 33 lei mp de teren cu amplasare centrala, 18 lei terenurile mediane si 13 lei terenurile amplasate la periferie.

4.3. METODA ALOCARII

Este cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.4. METODA REZIDUALA

Poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- a) valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- d) daca exista autorizatie de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitata deoarece pe piata interna, in prezent, exista putine informatii despre chirii pentru terenuri si despre rate de capitalizare numai pentru teren si, respectiv, numai pentru cladiri.

Aceasta metoda nu a fost utilizata.

4.5. METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCiare

Reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

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	valoare de piata/lei
1	269	Grat Eremia Grigorescu 12A	HCL 24/25.03.2021	teren in zona centrala	32,026

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.

- 5.3.2. Dacă în prezentul raport se regăsesc mențiuni cu privire la derogări de la Standardele de evaluare, impuse în scris de către client și ele au fost aplicate de către evaluator, prejudiciile cauzate prin impunerea acestor derogări de către client, vor atrage răspunderea acestuia.
- 5.3.4. Verificarea raportului de evaluare, pentru uzul intern al instituției de credit, poate fi realizată de către evaluatori interni sau de către evaluatori externi, la solicitarea clientului. Această acțiune va fi realizată de către evaluatori autorizați, membri titulari ANEVAR, care nu pot fi aceiași cu evaluatorii care au elaborat prezentul raport.
- 5.3.5. Pretul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit comparator sau vânzător, pretul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.
- 5.3.6. Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Pretul este corelat cu costul deoarece pretul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru un cumpărător.
- 5.3.7. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:
- fie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;
 - fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

ANEXE

- Anexa Nr. 1 - Estimarea valorii
- Anexa Nr. 2 - Proprietăți comparabile
- Anexa Nr. 3 - Fotografii
- Anexa Nr. 4 - Acte

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- m²	722.00	1,571.00	1,100.00	615.00
Pret oferta €/m²		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 - 15%		
Pret ajustat		6.05	4.27	7.80
Drept de proprietate	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		
Conditii de finantare	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		
Conditii de vanzare	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		
Conditii de piata	Jul-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		
Pret ajustat		6.05	4.27	7.80
Localizare	central blv	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%		
Acces/ Vizibilitate	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		
Utilizare	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		
Incadrare/ Indicatori urbanistici	P+2E	Similar	Similar	Similar
Ajustare		0.0%	0.0%	0.0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare		Nu au fost introduse ajustari		

<i>Deschidere</i>	10	30	25	20
procentul laturilor	0.14	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			
<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>	722	1,571	1,100	615
Ajustare		5%	5%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
<i>Alte ajustari</i>	pp liber	liber	liber	constr demolabila
Ajustare		0.00%	0.00%	5.00%
Valoarea ajustare		0	0	0.39
Explicatie ajustare	Nu au fost introduse ajustari			
		da	da	da
Ajustare neta		3	3	1
		45%	65%	15%
ajustare bruta		2.72	2.78	1.17
		45.00%	65.00%	15.00%
Pret ajustat		8.77	7.05	8.98
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	9.0	44		
Valoare teren	6,480	31,929		nr crt 1
rotunjit la	6,500	32,026		
Curs Euro	4.9270	2		
		9	7	9
		-36.32%		

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (7,05 E/mp la 8,98E/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 acesteia este 9 euro/mp.

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

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 carte	indice 2018 - 2019	cost actualizat 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 drișcuită 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				936,552
total lei fva/mp				3,381
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 finaliza re %	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%	Instalati	18%	Anvelopa	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%	12.92%	22,319 €		
TOTAL														39,104			22,319 €		

Costul de nou a fost preluat din Costuri de reconstrucție – 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	6.92 €
Valoare totala proprietat	34,080 €	164,934 Lei	RON

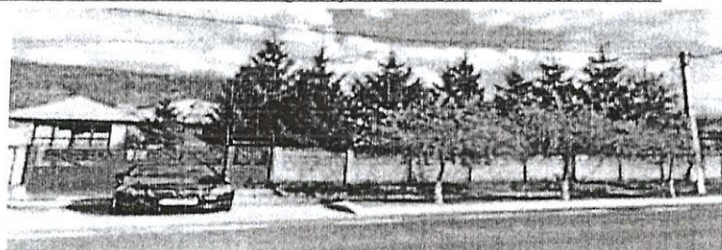
Curs Euro 4.8396

Crt	Oferta
a Pret oferta proprietate similara	75,000.00 Euro
b Ajustare pentru negociere (%)	20%
c Pret oferta negociat ($1 \times (1-b)$)	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 (estimata 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>



Fotografie mare

Vand casa Targu Bujor

75 000 €



Loc de intalnire
Targu Bujor, Ialova



2. teren median

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

Casa - Vile de vânzare din

Județul Galați

Târgu Bujor

Galați

Tecuci

Sandruș

Vânători

Tulucești

Cosmesti

Casă formată din două corpuri în Târgu Bujor

Târgu Bujor, Galați

25.000 EUR

3/8





Robertt George

0745412910

TRIMITE MESAJ

determinarea valorii terenurilor mediane prin extracție

CLĂDIRE DIN PAIANTĂ

100

Denumire	pret carte	indice 2019 - 2020	cost actualizat 2019 - 2020	
Fundații și structura	705.4	1.1352	800.8	80,077
Finisaj	486.1	1.2864	625.3	62,532
Instalația electrică și 3 sobe	65.0	1.1538	75.0	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 carte	indice 2019 - 2020	cost actualizat 2019 - 2020	
Fundații și structura	705.4	1.1352	800.8	77,675
Finisaj	486.1	1.2864	625.3	60,656
Instalația electrică și 3 sobe	65.0	1.1538	75.0	7,275
				122,357

magazie

STRUCT.CARAMIDA				66
GARAJZID	479.2	1.4641	701.6	38,912

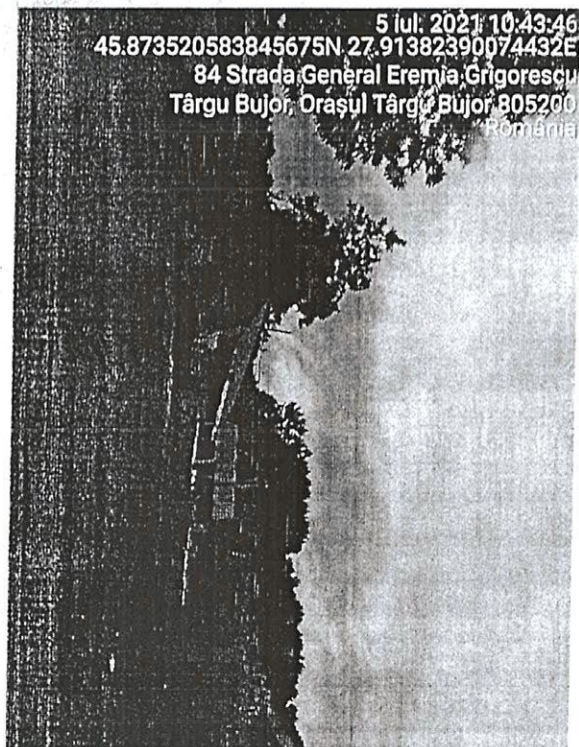
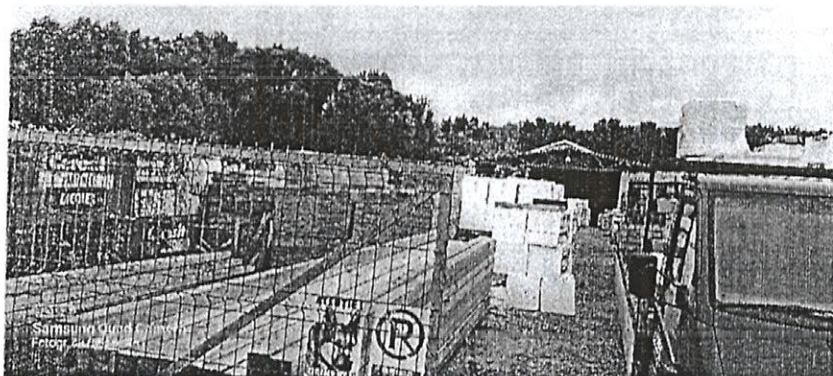
sursa info:

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





10005696126

Carte Funciară Nr. 102288 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Bujor

Nr.	17608
Ziua	16
Luna	03
Anul	2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCARA
PENTRU INFORMARE****Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galati**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Târgu Bujor, Str General Eremia Grigorescu, Nr: 12A, Jud. Galati, CVARTAL 47, PARCELA 490/3

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	102288	722	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscisa in CF 102288-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17608 / 16/03/2017		
Act Administrativ nr. Ordinul 133, din 03/02/2011 emis de Institutia Prefectului- Judetul Galati;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) ORAS TARGU BUJOR, CIF:4393204, proprietate publica		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
17608 / 16/03/2017		
Act Administrativ nr. contract de concesiune 1601, din 06/03/2017 emis de Primaria Orasului Tg. Bujor;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 16 ani incepand cu data de 16.03.2017	A1
1) SC DICOLEX SRL, CIF:15874025		

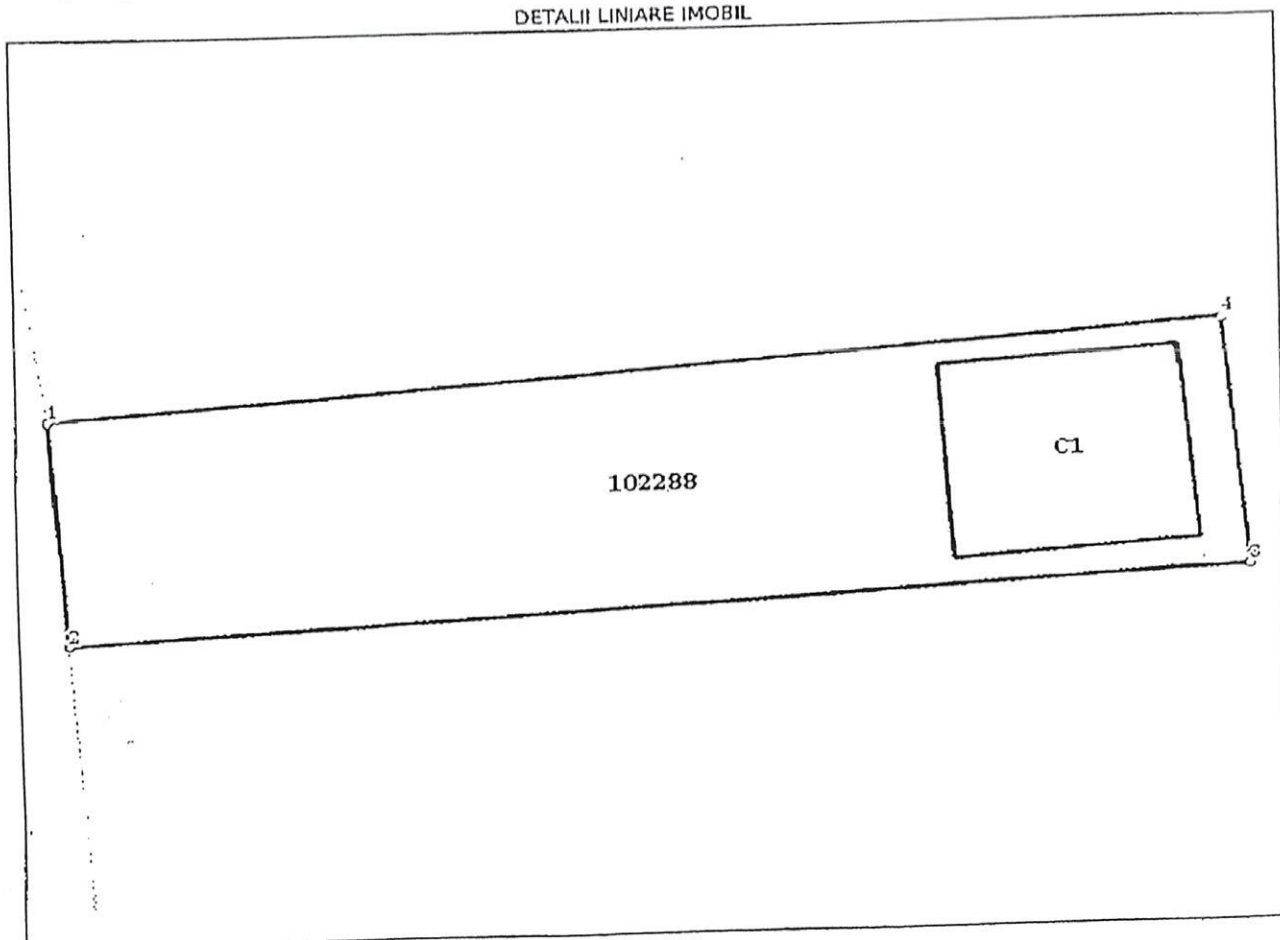
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
102288	722	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	722	47	490/3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.485
2	3	59.846
3	4	12.722
4	1	59.548

** 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.

ROMANIA
JUDETUL GALATI
ORASUL TARGU BUJOR
PRIMAR

Nr. 10369 /13.12.2021

REFERAT DE APROBARE

Ion Andone – primarul orasului Targu Bujor, judetul Galati ;

D DUMITRU NICOLAE in calitate de reprezentant al SC DICOLEX SRL a solicitat vanzarea terenului din orasul Targu Bujor strada General Eremia Grigorescu, nr.12A- ,in suprafata de 722 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.10370/13.12.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectul prezentului proiect de hotarare il constituie vanzarea fara licitatie publica a unui teren in suprafata de 722 mp., situat in orasul Tg. Bujor, str.G-ral Eremia Grigorescu nr.12A , jud. Galati,nr. Carte funciara 102288 catre SC DICOLEX SRL Tg. Bujor.

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 722 mp. situat administrativ in Tg. Bujor , str.G-ral Eremia Grigorescu nr.12A , jud. Galati,inscris in Carte funciara 102288 solicitat spre cumparare, apartine domeniului privat al Orasului Tg. Bujor-HCL nr.101/28.10.2021 si a facut obiectul contractului de concesiune in favoarea SC DICOLEX SRL din Tg.Bujor.

Pe acest teren, concesionarul are construit un depozit pentru materiale de constructii inscise in cartea funciara nr.102288-C1..

Conform Raportului de evaluare inregistrat sub nr.9957/06.12.2021 si aprobat prin hotararea consiliului local intocmit de catre evaluator autorizat Laurentiu Vieru , valoarea de vanzare a terenului concesionat in suprafata de 722 mp., inscris in Cartea funciara nr.102288 Tg. Bujor este de **32026** lei.Valoarea identificata de expert in cadrul raportului de evaluare se incadreaza in plaja de valori de piata ce se regasesc oferate 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 în 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), în 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 722 mp.situat in Orasul Tg. Bujor str. G-ral Eremia Grigorescu nr.12A, inscris in Cartea Funciara nr.102288 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



ROMANIA
JUDETUL GALATI
ORASUL TÂRGU BUJOR
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE A nr. 129

din 16.12.2021

privind: declararea in domeniul privat al orasului Targu Bujor ale unor bunuri- terenuri-

INITIATOR : ION ANDONE –primarul orasului Targu Bujor
Numarul si data depunerii proiectului de hotarare 10372/ 13.12.2021

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. 10373/ 13.12.2021

Avand in vedere Raportul de specialitate al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului inregistrat sub numarul 10374/ 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 art.129(14) , art.354 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

In baza art., 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) **Bunurile – terenuri** - prevazute in anexa la prezenta hotarare -se declara in domeniul privat al orasului Targu Bujor .

(2) Bunurile mentionate la alineatul precedent nu sunt revendicate, nu fac obiectul legilor fondului funciar si nici ale Legii nr.165/2013 si nu fac obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul instantelor judecatoresti. si vor face obiectul inventarierii aprobate de Consiliul local .

Art.2. Cu ducerea la indeplinire se imputerniceste primarul orasului Târgu Bujor.

Art.3. Comunicarea prezentei hotarari se asigura de catre secretarul general al orasului Targu Bujor.

PRESEDINTE DE SEDINTA

CIOLACU ALEXANDRU



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL,

INA ARHIP

ANEXA

LA HOTARIREA CONSILIULUI LOCAL

NR. 129/1.16.12.2021



IVENTARUL

BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PRIVAT AL ORAȘULUI TG.BUJOR

INTRAVILAN

Nr. cri	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Situația Juritica actuala denumire act proprietate sau sau alte acte doveditoare	Observatii inchirieri/concesiuni
1.	Teren Intravilan	Oras Tg.Bujor, strada General Eremia Grigorescu nr. 74A, Cvaral 13, parcela 108/7, județul Galați, suprafața de 63 mp.	F11	Pe teren se află o construcție.
2.	Teren intravilan	Oras Tg.Bujor strada Nucilor nr.2 bis ,Cvartal 17 parcela 155/1, suprafața de 264 mp, Județul Galați.	F11	-
3.	Teren intravilan	Oras Tirgu Bujor strada Recoltei nr.116, T132 Parcela 1325 ,Județul Galați	F11	Pe teren se află o construcție.

ROMANIA
JUDETUL GALATI
ORAS TARGU BUJOR
PRIMAR
NR. 10373/ 13.12.2021

REFERAT DE APROBARE

Ion Andone –primarul orasului Targu Bujor, judetul Galati;

Este necesar sa fie declarate in *domeniului **privat al** orasului Targu Bujor*, figurand in *evidentele noastre, nefiind revendicate si nu fac nici obiectul vreunui litigiu ..*

Prin proiectul de hotarare initiat bunurile –i terenuri- se declara in *domeniul privat al orasului* - realizandu-se astfel actele de proprietate conform legislatiei de la aceasta data.

Consiliului local urmeaza sa analizeze si sa hotarasca cu privire la Proiectul de hotarare .



ROMANIA
JUDETUL GALATI
ORASUL TARGU BUJOR
PRIMAR
ADMINISTRATOR PUBLIC
NR. 10374/ 13.12.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind: declararea în domeniul public și domeniul privat al orașului a
~~de~~ unor suprafețe de teren

Compartimentul de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului având în vedere art.136(8), lit. « b » din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, actualizat ;
Având în vedere Referatul de aprobare înregistrat sub numărul 10373/ 13.12.2021;

Având în vedere art.354 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Domeniul privat

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Bunurile - suprafețe de teren prevăzute în anexa proiectului de hotărâre se declară în domeniul privat al orașului Targu Bujor.

Aceste terenuri sunt în evidențele Primăriei, nu sunt revendicate în prezent prin vreo cerere nesoluționată și nu fac obiectul nici unui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.

Având în vedere art.129(14) din Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

Considerăm ca proiectul de hotărâre întrunește condițiile prevăzute de lege asigură încadrarea în drept a stării de fapt și poate fi discutat în ședința Consiliului local.

ADMINISTRATOR PUBLIC,

CRISTIAN RADU

