

R O M A N I A
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
CONSILIUL LOCAL
PROIECT DE HOTĂRÂRE

=====

din data de 23 iulie 2024

privind: însusirea rapoartelor de evaluare pentru unele bunuri imobile situate în intravilanul localității, din domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

INITIATOR : Costel Gheorghe, primarul comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Nr. de inregistrare si data depunerii proiectului: 7005/23 iulie 2024 ;

Consiliul local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați intrunit in sedinta ordinara in data de 30 IULIE 2024;

Avand in vedere referatul de aprobare prezentat de primarul localitatii Tudor Vladimirescu, județul Galați, inregistrată sub nr. 7005 din 23.07.2024;

Avand in vedere raportul de specialitate intocmit de compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu , județul Galați , inregistrat sub nr. 7006 din 23.07.2024;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.1 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.2 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați;

Avand in vedere raportul de avizare al comisiei de specialitate nr.3 din cadrul consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați nr.____/30.07.2024, privind trecerea din domeniul public în domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, a unui teren în suprafață de 956 m.p. situat în Tarlaua 18, Parcela 123-12, nr.cadastral 100074 intravilanul comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați ;

Având în vedere Hotărârea Consiliului Local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați nr.35/28.06.2019, privind atestarea la domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați a suprafeței de 1039 m.p. situate în Cv.1, parcela 32/1;

Avand in vedere Raportul de evaluare nr.182/19.07.2024 și nr.183/19.07.2024 intocmite de catre expert evaluator proprietatii imobiliare Floarea Savin, membru corporativ ANEVAR 0137/2024 ;

Avand in vedere prevederile art.129, alin.(2),lit."c" si ale alin.(6), lit."b", art.364, alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul art.196, alin.(1), lit.a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art. 1. – Se însușesc Rapoartele de evaluare intocmite de expert evaluator proprietatii imobiliare Floarea Savin, membru corporativ ANEVAR 0137/2024, anexă la prezenta hotărâre, după cum urmează :

- nr.182/19.07.2024 - bunul imobil – teren intravilan în suprafață de 316 m.p., identificată în cvartal I, parcela 32/1, aparținând domeniului privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați, valoarea de piață a activelor estimată prin metoda comparației directe este de 20.700 lei la data de 19.07.2024 ;

- nr.183/19.07.2024 – bun imobil- teren în suprafață de 956 m.p. situat în Tarlaua 18, Parcela 123-

12. nr.cadastral 100074 intravilanul comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galați valoarea de piață a activelor estimată prin metoda comparației directe este de 50.700 lei la data de 19.07.2024 ; conform anexei care face parte integranta din prezenta hotărâre.

Art. 2. - Cu ducere la indeplinire a prezentei hotarari se imputerniceste primarul comunei și compartimentul de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Tudor Vladimirescu, judetul Galati în vederea înregistrării în evidența contabilă a acestor active fixe.

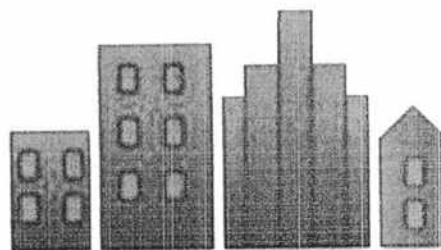
Art.3. Secretarul general delegat al comunei Tudor Vladimirescu va publica si comunica prevederile prezentei hotarari.

INIȚIATOR

PRIMARUL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU, JUDEȚUL GALAȚI

Gheorghe Costel

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gheorghe Costel', is written over the printed name. The signature is stylized and somewhat cursive.



GALATI TIGLINA I, BL.A5, AP.19, PARTER

• EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE, CERTIFICATE ENERGETICE

Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925

unikasaexpert@yahoo.com

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0137/2024

Nr. 183 /19.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan 956 mp
Loc. Tudor Vladimirescu, T18, P 123-12, Jud Galati

Proprietatea: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU
Solicitant: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU

Valoarea de piata: $V_p = 50.700$ lei respectiv 10.200 euro

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL GALATI, al clientului –DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU si al destinatarului –DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU

19.07.2024

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusă din : *teren intravilan 956 mp* , având categoria de folosință „curți construcții”, situată în Loc. Tudor Vladimirescu, T18, P 123-12, Jud Galati, proprietatea lui DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU , imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Centralizator						
Nr. Crt.	Adresa	Carte funciara	Suprafata (mp)	VALOARE PIATA (lei)	VALOARE PIATA (EUR)	VALOARE PIATA UNITARA (EUR/MP)
1	TEREN INTRAVILAN	100074	956	50700	10200	10.67
	TOTAL		956	50700	10200	

înscrisă în CF 100074

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

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- DOCUMENTARE SI CONFORMARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE (IVS 400)
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a terenului, situat în Loc. Tudor Vladimirescu, T18, P 123-12, Jud Galati, proprietatea lui DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU , este de:

Valoarea de piață a imobilului, estimată prin **METODA COMPARATIEI DIRECTE**
la data de 19.07.2024 (fără TVA) este de:

50.700 lei respectiv 10.200 euro,

la cursul valutar 4.9709 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

Nota: Terenul a fost evaluat în ipoteza specială că este în domeniul privat la cererea clientului, deși el apare în extrasul de Carte funciara în domeniul public.

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

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea estimata se refera la un imobil;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- Valoarea este o predictie ;

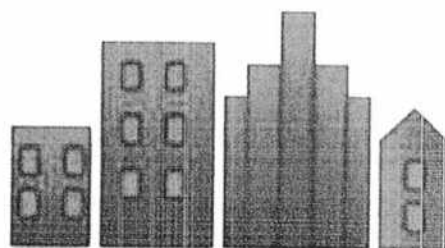
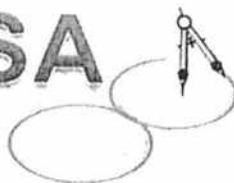
Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

*Cu stima,
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM*



Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	956	1,250	2,300	1,250
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		10.00	9.00	8.00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-2%	-2%	-2%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.20	-0.18	-0.16
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	7.84
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	7.84
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	7.84
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	7.84
4	Conditii de piata (data)	1 iulie-24	1 iulie-24	1 iulie-24	1 iulie-24
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	7.84
5	Localizare	Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati	Loc. Tudor Vladimirescu	Loc. Tudor Vladimirescu	Loc. Tudor Vladimirescu
	Valoare ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.98	0.88	0.78
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10.78	9.70	8.62
		Caracteristici fizice			
6	Suprafata (mp)	956	1,250	2,300	1,250
	Valoare ajustare (%)		3%	10%	3%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.32	0.97	0.26
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.10	10.67	8.88
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.10	10.67	8.88
8	Utilitati	energie electrica, apa	la limita proprietatii	energie el, apa	la limita proprietatii
	Valoare ajustare (%)		25%	0%	25%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		2.78	0.00	2.22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.88	10.67	11.10
9	Acces / deschidere / orientare	d = 20,45 ml	d= 14 ml	d= 20 ml	d= 15 ml
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1.39	0.00	1.11
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		15.27	10.67	12.21
10	Forma regulata	da	da	da	da
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		15.27	10.67	12.21
	ajustare totala bruta absoluta (Euro)		6	2	5
	ajustare totala bruta absoluta (%)		57%	23%	57%
	Numar ajustari		3	3	3
	Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	2			
	VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) -	10.67			
	Valoare de piata totala propusa (Euro)	10,200			
	Valoare de piata totala propusa (Lei)	50700			

UNIKASA



GALATI, TIGLINA I, BL.A5, AP.19, PARTER

• EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE, CERTIFICATE EERGETICE

Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925

unikasaexpert@yahoo.com

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR 0137/2024

Nr. 182/ 19.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare compusa din:

Teren intravilan in suprafata de 316 mp Lotul 3, situat in Comuna Tudor Vladimirescu, CF 104049, NR,

CADASTRAL 104049, CV1 P P32/1, Lot 3

Jud. Galati

Proprietatea: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU

Solicitant: DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU

Valoarea de piata: $V_P = 20.700$ LEI respectiv 4.170 Euro(13.19 euro/mp)

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC UNIKASA 8 SRL GALATI, al clientului -DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU si al destinatarului -DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU

19 IULIE 2024

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie Teren intravilan în suprafața de 316 mp Lotul 3 situat în Comuna Tudor Vladimirescu, CF 104049,

NR, CADASTRAL 104049, CV1 P P32/1, Jud. Galați, proprietatea DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU, descrise în cuprinsul raportului de evaluare.

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

Tipul valorii estimate este – „**Valoare de Piață**”

“**Valoarea de piață** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022 :
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a imobilului situat în Comuna Tudor Vladimirescu, CF 104049, NR, CADASTRAL 104049, CV1 P P32/1, Jud. Galați, proprietatea lui DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU, este de:

**Valoarea de piață a imobilului estimată prin METODA COMPARATIEI DIRECTE,
la data de 19.07.2024 (fără TVA) este de:**

$V_p = 20.700 \text{ LEI}$ respectiv **4.170 Euro (13.19 euro/mp)**

la cursul valutar 4.9709 lei/ eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție ;

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

Cu stima,
Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI și EBM

SC UNIKASA 8 SRL



reprezentanta, 1500-3000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5000 mp pentru complexe comerciale si spatii industriale sau depozitare.

Potentialul de dezvoltare- un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea ajustarilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare. Pe langa vanzarile inregistrate, evaluatorii iau in considerare si ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Conform GEV, „*cand nu exista tranzactii efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin cererile decumparare de terenuri comparabile*”. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

Estimarea valorii de piata prin comparatie se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte, identificate de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat.


Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona, precum si la datele furnizate de o serie de agenti imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Caracteristicile importante ale comparabilelor selectate au fost introduse in grila de comparatii prezentata mai jos, in functie de acestea aplicandu-se ajustarile corespunzatoare pentru determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

Analizand proprietatile imobiliare considerate si facandu-se ajustarile necesare a rezultat urmatoarea valoare de piata:

Centralizator						
Nr. Crt.	Adresa	Carte funciara	Suprafata (mp)	VALOARE PIATA (lei)	VALOARE PIATA (EUR)	VALOARE PIATA UNITARA (EUR/MP)
1	TEREN INTRAVILAN	104049	316	20700	4170	13.19
	TOTAL		316	20700	4170	

$V_p = 20.700 \text{ LEI}$ respectiv 4.170 Euro (13.19 euro/mp)

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	316	1,250	2,300	1,036
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		10.00	9.00	10.00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-2%	-2%	-2%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0.20	-0.18	-0.20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	9.80
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	9.80
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	9.80
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	9.80
4	Conditii de piata (data)	iulie-24	iulie-24	iulie-24	iulie-24
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		9.80	8.82	9.80
5	Localizare	Loc. Tudor Vladimirescu, Jud. Galati	Loc. Tudor Vladimirescu	Loc. Tudor Vladimirescu	Loc. Tudor Vladimirescu
	Valoare ajustare (%)		10%	10%	10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.98	0.88	0.98
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10.78	9.70	10.78
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	316	1,250	2,300	1,036
	Valoare ajustare (%)		3%	10%	3%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.32	0.97	0.32
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.10	10.67	11.10
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.10	10.67	11.10
8	Utilitati	energie electrica, apa	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Valoare ajustare (%)		25%	25%	25%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		2.78	2.67	2.78
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.88	13.34	13.88
9	Acces / deschidere / orientare	d = 12 ml	d= 25 ml	d= 15 ml	d= 40 ml
	Valoare ajustare (%)		-5%	0%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0.69	0.00	-1.39
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.19	13.34	12.49
10	Forma regulata	da	da	da	da
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		13.19	13.34	12.49
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5	5	6
ajustare totala bruta absoluta (%)			50%	52%	57%
Numar ajustari			3	3	3
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			1		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) -			13.19		
Valoare de piata totala propusa (Euro)			4,170		
Valoare de piata totala propusa (Lei)			20700		

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -2% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferite si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

Suprafata: s-au aplicat ajustari intre, 3%, 10%, 3% comparabilelor fiind in suprafata mai mica sau mai mare decat subiectul de evaluat.

Deschidere- s-au aplicat ajustari de -5%, 0%, -10%, la toate comparabilele

5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Imobilul evaluat este situat în comuna Comuna Tudor Vladimirescu, CF 104049, NR, CADASTRAL 104049, CV P P32/1, Lot 3, Jud. Galati, si sunt in proprietatea DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TUDOR VLADIMIRESCU conform documentelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatiei directe: **4.170 Euro**

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea imobilului este cea estimata prin metoda comparatiei. Potrivit acestei metode, valoarea imobilului este de (rotund):

Valoarea de piata a imobilului estimata prin METODA COMPARATIEI DIRECTE, la data de 19.07.2024 (fara TVA) este de:

20.700 LEI respectiv 4.170 Euro(13.19 euro/mp)

la cursul de 4.9709 lei/ eur, valabil la data evaluarii.



Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si EBM

SC UNIKASA 8 SRL

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
Nr. 7005 din 23 iulie 2024

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind însusirea însusirea rapoartelor de evaluare pentru unele bunuri imobile situate în intravilanul localității, din domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Subsemnatul Gheorghe Costel, primarul localității Tudor Vladimirescu, județul Galați va rog să dispuneți spre avizare și aprobare proiectul de hotărâre privind: însusirea însusirea rapoartelor de evaluare pentru unele bunuri imobile situate în intravilanul localității, din domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Avându-se în vedere că pentru bunurile imobile sunt solicitări de cumpărare de către proprietarii construcției edificate pe acest teren, în conformitate cu prevederile art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare : *prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.*

Drept urmare am procedat la întocmirea rapoartelor de evaluare de către un expert evaluator - membru corporativ ANEVAR respectiv d.na Floarea Savin, după cum urmează :

- teren intravilan în suprafață de 956 m.p. situat în T.18, parcela 123-12, CF 100074 , rezultând o valoare de piață de 50.700 lei ;
- teren intravilan în suprafață de 316 m.p. situat în CV 1, parcela 32/1 CF 104049, lot.3, rezultând o valoare de piață de 20.700 lei.

Rapoarte de evaluare le supun analizării în vederea însușirii de către membrii Consiliului local, în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați din data de 30 iulie 2024.

PRIMAR
Costel Gheorghe

ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA TUDOR VLADIMIRESCU
PRIMAR
COMPARTIMENT FINANCIAR-CONTABIL
Nr. 7006 din 23.07.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind: însusirea rapoartelor de evaluare pentru unele bunuri imobile situate în intravilanul localității, din domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați

Prezentul raport de specialitate este întocmit în conformitate cu art.136 (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare

Primarul localității, domnul Gheorghe Costel, prezintă un referat propunând analizarea și însusirea rapoartelor de evaluare pentru unele bunuri imobile situate în intravilanul localității, din domeniul privat al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați.

Avându-se în vedere că pentru bunurile imobile sunt solicitări de cumpărare de către proprietarii construcției edificate pe acest teren, în conformitate cu prevederile art.364 alin.(1) din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare: prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Rapoartele de evaluare vor fi supuse analizării și însușirii în cadrul ședinței ordinare a Consiliului local al comunei Tudor Vladimirescu, județul Galați de către consilierii locali, din data de 30 iulie 2024.

INSPECTOR

Palade Iuliana-Daniela

