Membru corporativ

ANEVAR®

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com

ORGANISM DE CERTIFICARE PRECISO

ISO 9001: 9000

# RAPORT DE EVALUARE

## *ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM L. 255/2010 A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ*

## *"PODUL NOU DE LA COSMEȘTI, PESTE SIRET, PE DN 24 KM 7+620"*

## *U.A.T. TECUCI și COSMEȘTI - Jud. GALAȚI*

***Beneficiar:***
***Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.***

***TIMIȘOARA***

***APRILIE 2020***

## *SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARENR. 158/13.04 2020*

**OBIECTUL EVALUAT:** *Imobile aflate în intravilan și extravilan UAT Tecuci și Cosmești*

**TIPUL PROPRIETĂȚII:** *Proprietate imobiliară - terenuri*

**PROPRIETAR (I):** *Conform anexei*

**CLIENT:** *COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.*

**UTILIZATOR DESEMNAT:** *COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.*

**DATA INSPECȚIEI:** *10.04 2020*

**DATA RAPORTULUI:** *13.04 2020*

**SCOPUL EVALUĂRII:** ***Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilelor afectate de obiectivul de investiții "Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați.***

**TEREN:** *Conform tabelului anexat*

**REZULTATUL EVALUĂRII:**

| Nr. imob. | Categoria de folosință | Sup. (mp) | Valoare conform studiului de piață 2020 | Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei) | Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Curți construcții | 1.008,90 | 30.267,00 | 4.540,05 | ***34.807.05*** |
| 1 | Pădure | 33.972,14 | 47.561,00 | 7.134,15 | ***54.695,15*** |
| 2 | Arabil intravilan | 9.052,14 | 90.521,40 | 13.578,22 | ***104.099,62*** |
| 5 | Neproductiv intravilan | 3.896,32 | 1168,90 | 175,34 | ***1.344,23*** |
| 3 | Neproductiv extravilan | 7.644,02 | 1404,69 | 210,69 | ***1.615,33*** |
| 91 | Arabil extravilana | 39.981,57 | 79.963,50 | 11.994,50 | ***91.957,64*** |
| ***103*** | ***Total*** | ***95.555,09*** | ***250.886,49*** | ***37.632,95*** | ***288.519,02*** |

*NOTĂ:*

- *Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.;*

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Ec. Grădinaru Nicoleta
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și întreprinderi
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12964

SOCIETATEA COMERCIALĂ C.U.I. 17894584 EXPERTUS J35/2757/2005 TIMIȘOARA-ROMÂNIA

## CUPRINS


*1. TERMENI DE REFERINȚĂ ..... 4*
*1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia. ..... 4*
*1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați. ..... 4*
*1.3. Scopul evaluării. ..... 4*
*1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării. ..... 4*
*1.5. Tipul valorii. ..... 5*
*1.6. Data evaluării și data inspecției ..... 6*
*1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. ..... 6*
*1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea ..... 6*
*1.9. Ipoteze și ipoteze speciale. ..... 7*
*1.10. Restricții de utilizare difuzare sau publicare. ..... 9*
*1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV. ..... 9*
*1.12. Descrierea raportului. ..... 10*
*2. PREZENTAREA DATELOR. ..... 11*
*2.1. Descrierea investiției. ..... 11*
*2.2. Identificarea proprietății imobiliare ..... 11*
*2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate ..... 11*
*2.4. Descrierea proprietății imobiliare ..... 13*
*3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE ..... 18*
*3.1. Definirea pieței specifice ..... 18*
*3.2. Analiza cererii. ..... 18*
*3.3. Analiza ofertei ..... 19*
*3.4. Echilibrul pieței ..... 20*
*4.1. Analiza celei mai bune utilizări – CMBU. ..... 22*
*4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber ..... 22*
*4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit ..... 22*
*5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII ..... 23*
*5.1. Evaluare terenurilor ..... 23*
*5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe ..... 25*
*5.3. Evaluare teren agricol prin metoda rentei funciare ..... 27*
*5.4. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive 28*
*5.5. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață actualizat pentru Camera Notarilor Publici Galați aferent anului 2020" ..... 29*
*6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR ..... 34*
*7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII ..... 35*
*8. ANEXE ..... 36*

***Declarația de conformitate***

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al SC EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna aprilie 2020.

Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.

Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, ANEVAR.

Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.

Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http:/înotl.anevar.roipagini/tabloul-asociatiei).

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile art. 5, alin. 1 și art. 11, alin 7, 8 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la rezultatele evidențiate.

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru beneficiar.

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat pentru bunuri imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

# 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

## *1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.*

**EXPERTUS S.R.L.** a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

EXPERTUS S.R.L. este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2019. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile" și "Evaluări de întreprinderi", conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu nr. C 3468.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

**Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR – GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.**

## *1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.*

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.** fiind necesar pentru declanșarea procedurilor de expropriere pentru obiectivul de investiții ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați***, în calitate de **client** și **utilizator desemnat**.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

## *1.3. Scopul evaluării.*

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de despăgubire a imobilelor**, afectate de lucrarea de utilitate publică ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați .***

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexei, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierii lor de către statul român prin **Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.** pentru ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați***

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, **având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** – declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010).

## *1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de lucrarea de utilitate publică ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, ud. Galați***, în:

- **<u>teren extravilan</u>**
  - arabil
  - pășune – fâneață
  - neproductiv
  - ape, canale, șanțuri
  - vie hibridă și vie nobilă

- livadă clasică și intensivă
- pădure
- vegetație forestieră

- **<u>teren intravilan</u>**
  - curți construcții
  - construcții dig
  - arabil
  - pășune – fâneață
  - drum de exploatare

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin **persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexei și se află situate în intravilanul și extravilanul localităților Tecuci și Cosmești, jud. Galați**

### *1.5. Tipul valorii.*

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general - valoarea de piață – bază de evaluare – este definită după cum urmează:

*„**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau 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, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".*

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați.***

În consecință, nu este respectată definiția ***valorii de piață***, care prevede că ***„părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere***", ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o ***<u>valoare specială a imobilelor</u>***.

**În procedura de expropriere,** nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece ***exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului***, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

Conform standardului de evaluare general SEV 100 – Cadru general – o valoare diferită de valoarea de piață, care corespunde condițiilor de vânzare-cumpărare existente este valoarea de investiție definită astfel:

*„**Valoarea de investiție** este valoarea unui activ pentru proprietarul sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare".*

*Acest concept subiectiv face legătura dintre o proprietate anumită și un anumit investitor, grup de investitori sau entitate, care au obiective de investiții și/sau criterii pentru efectuarea investiției definite în mod clar. **Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă a unui activ al proprietății poate fi mai mare sau mai mică decât valoarea de piață a acelui activ.** Conceptul de valoarea de investiție sau valoarea subiectivă nu trebuie confundat cu valoarea de piață a unei investiții imobiliare.*

Totuși, valoarea de piață poate să reflecte o plajă de estimări individuale a valorii de investiție sau valorii subiective, a unui activ particular. Valoarea de investiție sau valoarea subiectivă este asociată cu valoarea specială.

***<u>Valoarea specială</u>*** *este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au o valoare numai pentru un cumpărător special. **Un cumpărător special** este un anumit cumpărător pentru care un anumit activ are **o valoare specială**, datorită avantajelor rezultate din deținerea dreptului de proprietate asupra acestuia, avantaje care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață. Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător. Valoarea specială ar putea fi asociată cu elemente ale valorii de exploatare continuă și cu valoarea de investiție, subiectivă, sau **<u>de expropriere (despăgubire)</u>**.*

***Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.***

Legea prevede că *„<u>La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia</u>".*

***Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A..***

### *1.6. Data evaluării și data inspecției*

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **aprilie 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada 09.04 2020–15.04 2020, la un curs valutar de 1 Euro = 4,8277 lei, din data de 13.04 2020.

### *1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.*

| | |
|---|---|
| Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile | *Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului extrasele de carte funciară, ci listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*<br>*Categoria de folosință din planul de amplasament* – este în responsabilitatea primăriei;<br>*Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament* – este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. jud. Galați;<br>*Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea* – este în responsabilitate *beneficiarului prezentului raport.* |
| Inspecția proprietăților imobiliare | Inspecția a fost executată la data de 10.04 2020 de către:<br>Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.; |
| Limitări | Nu este cazul |

### *1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea*

*Informații primite de la client:*

- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - *listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - *listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Planuri, schițe;
- Studiul de fezabilitate;
- Informații privind istoricul amplasamentului.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

*Informații colectate de evaluator:*

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;
- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

*Surse bibliografice:*

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EBM, EBI
ANEVAR

- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Preşedintelui României nr. 373/11.04.2013 şi publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2018;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. şi M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12 2010;**
- **Legea 233/2010, privind modificarea şi completarea L.255/2010;**
- **Legea 33/1994;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Galați pentru anul 2020;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru şi carte funciară;
- Studii pedologice şi de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste şi publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente şi materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva şi biblioteca personală a evaluatorului.

*Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile şi documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței şi a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu îşi asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.*

### *1.9. Ipoteze şi ipoteze speciale.*

Principalele ipoteze şi ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de lucrarea de utilitate publica ***"Podul nou de la Cosmeşti, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci şi Cosmeşti, jud. Galați.*** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate;
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile şi documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun şi marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- *Nu s-au pus la dispoziția evaluatorului extrasele de carte funciară, ci listele cu imobilele afectate însuşite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile şi materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-şi facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Evaluatorul nu a expertizat şi nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor urbanistice de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi naţionale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizaţiile, certificatele de funcţionare şi alte documente solicitate de autorităţile legale sau administrative locale sau naţionale sau de către organizaţii sau instituţii private au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existenţa unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuşi, evaluatorul nu are calitatea şi calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietăţii. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietăţii. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situaţia actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informaţiile pe carele-a avut la dispoziţie** fiind posibilă şi existenţa altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

*Ipoteze speciale.*

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori şi identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citeşte raportul a primit situaţiile legate de restricţii (dacă există);
- Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexată la valoarea din expertizele (studiul de piaţă) întocmite şi actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 şi art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire ;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerinţelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv ***"pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosinţă"***, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăţi afectate putând diferi semnificativ, cu variaţii de la cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce ţin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectaţiune şi alte caracteristici speciale ale proprietăţii ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate şi nici

cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia şi condiţionaltăţilor legale sus menţionate.

- Datele şi informaţiile prezentate în tabelele anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce priveşte estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcţie de categoria de folosinţă, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte informaţii intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentaţii cadastrale cu informaţii legate de proprietar/ deţinător, categorie de folosinţă, număr cadastral, suprafaţă de expropriat etc).
- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1)şi art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 şi ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:
  **- Art. 5 alin. (1):** ***În vederea realizării lucrărilor […], expropriatorul are obligaţia de a aproba prin hotărâre a Guvernului […], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camerele notarilor publici […];***
  **- Art. 11 alin. (8):** ***Raportul de evaluare se întocmeşte avându-se în vedere expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici […].***
  Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puţin o dată pe an studiile de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară specifică în anul precedent şi le comunică direcţiilor generale regionale ale finanţelor publice din cadrul A.N.A.F.*
- ***Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.***

### *1.10. Restricţii de utilizare difuzare sau publicare.*

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea niciodată şi în nicio altă circumstanţă sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

### *1.11. Declararea conformităţii evaluării cu SEV.*

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei şi stabilirea Termenilor de referinţă şi până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul şi cu respectarea prevederilor din ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018***, astfel:

- ***SEV 100Cadrul general***;
- ***SEV 101 Termeni de referinţă ai evaluării;***
- ***SEV 102 Implementare***;
- ***SEV 103 Raportare;***
- ***SEV 104 Tipuri ale valorii***;
- ***SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare;***
- ***SEV 400 Verificarea evaluărilor;***
- ***GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;***
- ***Glosar 2020.***

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) şi art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 şi ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

**- Art. 5 alin. (1):** ***În vederea realizării lucrărilor […], expropriatorul are obligaţia de a aproba prin hotărâre a Guvernului […], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite şi actualizate de Camerele notarilor publici […];***

- **Art. 11 alin. (8):** ***Raportul de evaluare se întocmește având-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].***

Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.;*

### *1.12. Descrierea raportului.*

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2(două) exemplare, pentru client.

### *1.13. Responsabilitatea fata de terți.*

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de "Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al localităților Tecuci și Cosmești, jud. Galați:

- teren extravilan
- arabil
- pășune – fâneață
- neproductiv
- ape, canale, șanțuri
- vie hibridă și vie nobilă
- livada clasică și intensivă
- teren intravilan
- curți construcții
- construcții dig
- arabil
- pășune – fâneață
- drum de exploatare

Notă :

- categoria de folosință din planul de amplasament – este în responsabilitatea primăriei / O.C.P.I.
- suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament – este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. jud. Galați;
- proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea – este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport (comisia de aplicare a legii 255/2010).

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar , evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate fată de altă persoană, în nici o circumstanță.



# 1. PREZENTAREA DATELOR.

## *2.1. Descrierea investiției.*

Noul proiect al podului de la Cosmești, din punct de vedere al amplasamentului face parte din Drumul National DN 24, Tișița — Tecuci — Bârlad — Vaslui — Crasna — Iași pe teritoriul administrativ al orașului Tecuci și localității Cosmești din județul Galați. Traversează râul Siret pe un pod mixt de șosea și cale ferată cu lungimea totala de 541.06 m. În forma actuală podul este dat în folosință din anul 1986. Zonele administrative ale localității Cosmești se întind până la intersecția drumului proiectat cu drumul județean DC252 și pe zonele administrative ale localității Tecuci între intersecția drumului proiectat cu drumul județean DC252 și racordarea traseului proiectat la DN24.

În vederea executării acestui proiect, au fost efectuate mai multe studii topografice realizate în sistemul național de coordonate STEREO 70 și cote cu plan de referință Marea Neagră și vizate de OCPI.

Studiile de teren care s-au realizat sau sunt în curs de realizare sunt:

- studii topografice;
- studii geotehnice cu privire la drum, consolidări și la lucrările de artă;
- studiu hidrologic care stă la baza calculelor hidraulice;
- studiu seismic

Suprafața totală afectată de proiect (159934,01 mp) poate fi diferențiată în funcție de unitățile teritorial administrative de care aparține, astfel în județul Galați avem UAT Cosmești - 123642.OO $m^2$ și UAT Tecuci - 36292.01 $m^2$;

Suprafețe de teren afectate de lucrări (ampriză drum) :

- 55871.00 $m^2$ - terenuri cu destinații speciale
- 49033.71 $m^2$ - arabil
- 1008.90 $m^2$ - CC
- 11540.34 $m^2$ — neproductivej
- 4460.08 $m^2$ — drum
- 33972.14 $m^2$ — pădure
- 4047.84 $m^2$ — ape

## *2.2. Identificarea proprietății imobiliare*

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr de **103 de imobile** situate în intravilanul și extravilanul UAT Cosmești și Tecuci, jud. Galați , cu diferite categorii de folosință a terenului, suprafețe diferite. Imobilele ce fac obiectul prezentului Raport de evaluare, au fost identificate pe hartă, cu ajutorul Planului cadastral de amplasare și delimitare a proiectului tehnic – vezi documentația și fotografiile (unde a fost cazul) anexate, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică "***Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați***. **Conform tabelului anexat.**




## *2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate*

**România** este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km2. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea partea de Sud-Est.

**Galați** este un județ în regiunea Moldova din România.

Județul Galați face parte din Regiunea de Dezvoltare Sud-Est (împreună cu județele Vrancea, Buzău, Brăila, Constanța și Tulcea).

Situat la extremitatea est-centrală a României, la confluența Dunării cu râurile Siret și Prut, județul Galați are

o suprafață de 4.466 km², ceea ce reprezintă 1,9 % din suprafața țării. Județul include patru localități urbane (municipiile Galați și Tecuci, orașele Tg. Bujor și Berești) și 56 comune cuprinzând 180 sate. Zonă de confluență între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafața județului), câmpiile Tecuci și Covurlui (34%) și lunca Siretului inferior și a Prutului la sud (16%), județul Galati reprezintă o structură unitară din punct de vedere fizico-geografic. Principalele cursuri de apă sunt Dunărea, Prutul și Siretul, principalele lacuri sunt Lacul Brateș (de luncă) 21 kmp și Lacul Tălăbasca (de luncă).

**Municipiul Tecuci** se află așezat aproape de limita sudică a Colinelor Tutovei (14 km), la contactul cu Piemontul Poiana-Nicorești, ambele subunități ale Podișului Moldovei, la confluența râului Bârlad cu pârâul Tecucel, aproape de valea Siretului (10 km), în cuprinsul câmpiei de terase care poartă numele orașului, Câmpia Tecuciului.

Este situat într-o zonă de câmpie, pe malul râului Bârlad afluent al râului Siret și pe malul râului Tecucel, afluent al Bârladului. Este un oraș mijlociu, cu un comerț în continuă dezvoltare. Așezată la o răspântie de drumuri vechi comerciale, localitatea s-a dezvoltat în vatra unei așezări geto-dacice și apoi daco-romane. Tecuciul a fost menționat pentru prima oară în hrisovul lui Iancu Rotisiavovici în anul 1134. În DescriptioMoldavie, Dimitrie Cantemir a pomenit localitatea ca fiind „... scaunul sărac a doi pârcălabi cărora le este dată în seamă oblăduirea acestui ținut". Zona geografică în mijlocul căreia s-a constituit ca așezare i-a conferit o formă distinctă și o viața socială și economică care s-a definit de-a lungul timpului ca o entitate aparte.

Atestat încă din 1435, târgul Tecuci era un important centru de tranzit și de schimb pentru negustorii din țările de la nordul și de la vestul Moldovei, ca și pentru cei din regiunile limitrofe.

Tecuciul este unul din puținele noduri feroviare ale țării care dispune de patru direcții de orientare a liniilor ferate (spre Galați, Iași, Mărășești și Făurei) si tot atâtea pentru șosele (spre Galați, Bârlad, Tișița, Tg. Bujor) cărora li se adaugă drumuri locale, spre localitățile rurale vecine, reliefându-se poziția de intersecție (răscruce) a orașului Tecuci.

Suprafața: 8676 ha
Intravilan: 1638 ha
Extravilan: 7038 ha

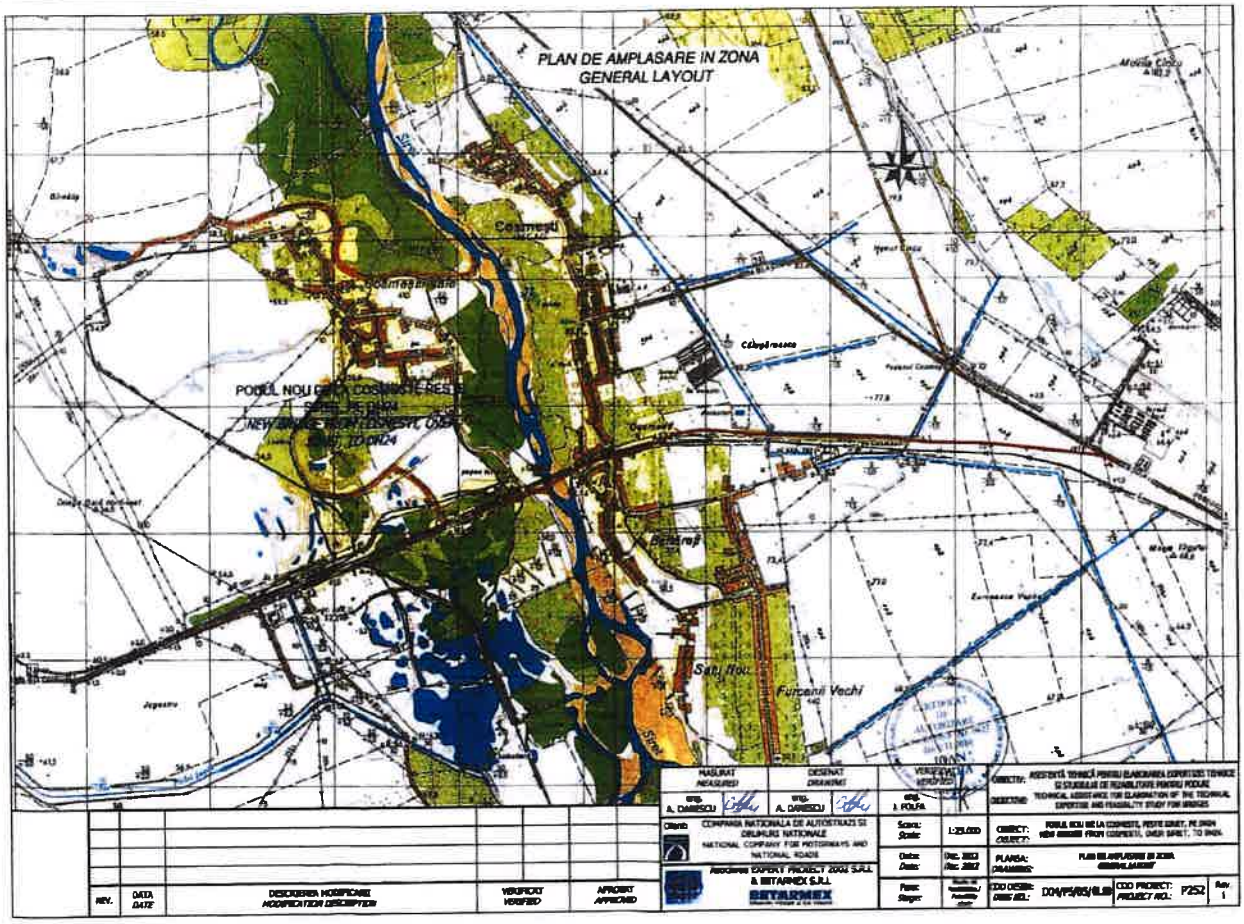
Comuna **Cosmești** se afla situata în partea de nord-vest a județului Galați, pe ambele maluri ale râului Siret, care formează hotarul cu județul Vrancea. Comuna se afla la 80 km fata de reședința de județ – municipiul Galați si la 9 km (vest) de municipiul Tecuci. In partea de nord la 7 km este comuna Nicorești la vest la 7 km se afla orașul Mărășești. La sud-vest la o distanta de 24 km pe șoseaua națională se află orașul Focșani, reședința județului Vrancea. Partea centrala a comunei – satele Băltărești și Cosmești – este străbătută de șoseaua națională, drumul național DN24 (E 581) - Tisita – Tecuci - Bârlad – Vaslui – Iași, precum si de calea ferata Focșani – Tecuci, Mărășești – Tecuci.

Din punct de vedere morfologic comuna este situată pe Câmpia Tecuciului, în marginea Câmpiei Române, în partea de nord, de aici începe Podișul Moldovei. Altitudinea din punctul Gara Cosmeștiului este de 50 m față de nivelul mării, iar în Valea Siretului altitudinea este de 25 m.

Satele comunei sunt înșiruite pe căile de comunicare. Forma vetrelor este liniară în satele Băltărești, Furcenii Vechi și Satu Nou, tentaculare în satul Cosmeștii Vale și geometrică la satele Cosmești și Furcenii Noi.

Suprafața comunie este de 4991 ha, din care intravilan 624 ha. Comuna fiind predominant agricolă.






## 2.4. *Descrierea proprietății imobiliare*

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri intravilane şi extravilane cu diferite categorii de folosință.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie "destinația" lor, de teren agricol, pădure, drum, construcție, ape, etc. fie "modul de folosință ", respectiv pe sectoare de activitate, după criterii economice. O astfel de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru şi facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, la noi se destind "cinci categorii de terenuri", fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe "categorii de folosință". După cum se vede, aceeaşi folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, serveşte implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic însă, categoriile de folosință se împart uneori şi în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.

Efectiv, categoriile de folosință au apărut şi s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca păşune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu mâl adus de ape şi apoi la desțelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, "arabilul". Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piața, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, aşadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

| Categorii de terenuri | Categorii de folosință | Subcategoria de folosință | Simbol (cod) | Categorii de terenuri | Categorii de folosință | Subcategoria de folosință | Simbol (cod) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI
Evaluator Autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: ap. ENM
ROMÂNIA

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **AGRICOLE (TDA)** | **1. Arabil (A)** | -arabil propriu-zis<br>-pajişti cultivate<br>-grădini de legume<br>-orezarii<br>-sere<br>-solarii şi răsadniţe<br>-căpşunarii<br>-alte culturi perene | A<br>AP<br>AG<br>AO<br>AS<br>ASO<br>AC<br>AD | **SUB APE (TDH)** | **7.Terenuri cu ape şi ape cu stuf (H)** | -ape curgătoare<br>-ape stătătoare<br>-lacuri de acumulare<br>-amenajări piscicole<br>-ape cu stuf<br>-canale<br>-marea teritoriala | HR<br>HB<br>HA<br>HP<br>HS<br>HC<br>HM |
| | **2. Păşuni (P)** | -păşuni curate<br>-păşuni împădurite<br>-păşuni cu pomi fructiferi<br>-păşuni cu tufărişuri şi mărăciniş | P<br>PP<br>PL<br>PT | **DESTINATIE SPECIALA (TDS)** | **8. Drumuri (DR) si cai ferate (CF)** | -autostrăzi<br>-drumuri naţionale<br>-drumuri judeţene<br>-drumuri comunale<br>-străzi şi ulite<br>-drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.)<br>-drumuri şi poteci turistice<br>-cai ferate | DA<br>DN<br>DJ<br>DC<br>DS<br>DE<br>DT<br>CF |
| | **3. Finețe (F)** | -finețe curate<br>-finețe cu pomi fructiferi<br>-finețe împădurite<br>-finețe cu tufărişuri şi mărăciniş | F<br>FL<br>FP<br>FT | | | | |
| | **4. Vii (V)** | -vii nobile<br>-vii hibride<br>-plantaţii hamei<br>-pepiniere viticole | VN<br>VH<br>VHA<br>VP | **INTRAVILAN (TDI)** | **9. Terenuri cu construcţii ( C )** | -construcţii<br>-curţi şi construcţii<br>-diguri<br>-cariere<br>-parcuri<br>-cimitire<br>-terenuri de sport<br>-piete şi târguri<br>-pajişti şi ştranduri<br>-taluzuri pietruite<br>-fişei de frontieră<br>-exploatări miniere şi petroliere<br>-alte terenuri cu construcţii | C<br>CC<br>CD<br>CA<br>CP<br>CI<br>CS<br>CT<br>CPJ<br>CTZ<br>CFF<br>CMP<br>CAT |
| | **5. Livezi (L)** | -livezi clasice<br>-livezi intensive şi super intensive<br>-plantaţii de arbuşti fructiferi<br>-plantaţii de duzi<br>-pepiniere pomicole | L<br>LI<br>LF<br>LD<br>LP | - | **10.Terenuri degradate şi neproductive (N)** | -nisipuri zburătoare<br>-bolovănişuri, stâncării, pietrişuri<br>-ripisi<br>-ravene | NN<br>NB<br>NR<br>NS |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **FORESTIERE (TDF)** | **6. Păduri şi alte terenuri cu vegetaţie forestiera (PD)** | -păduri<br>-perdele de protecţie<br>-tufărişuri şi mărăcinişuri<br>-răchitarii<br>-pepiniere silvice | PD<br>PDP<br>PDT<br><br>PDR<br>PDPS | | | torenţi<br><br>-sărătura cu crusta<br><br>-mocirle şi smârcuri<br><br>-gropi de împrumut, demonii<br>-halde | NM<br><br>NG<br><br>NH |

**A. Categorii de folosinţă agricolă (A)**

Terenurile cu destinaţie agricolă au cinci categorii de folosinţă, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulţi ani (2-6) şi care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice şi industriale, plante medicinale şi aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ş.a.;
- **Păşunile** sunt terenurile înierbate sau înţelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânţări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru păşunatul animalelor;
- **Fâneţele** cuprind terenuri înierbate sau înţelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânţări la 15-20 de ani, de pe care iarba se coseşte pentru fân;
- **Viile** includ terenurile plantate cu "vii hibride" (producători direcţi) sau "nobile", culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare şi pepinierele viticole. În alte ţări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la "alte categorii de folosinţă".
- **Livezile** sunt plantaţii cu pomi şi arbuşti fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive şi super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate şi mecanizarea lucrărilor de întreţinere şi recoltare), plantaţii de arbuşti fructiferi (zmeură, agrişe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ş.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reţinem:

- Deosebirea dintre păşuni şi fâneţe este data de modul în care se valorifică iarba. Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt şi păşuni propriu-zise (cele montane) respectiv fâneţe (cele joase, umede);
- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât păşuni, cât şi fâneţe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărişuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcţiilor, se înregistrau împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu "casă, curte şi grădină", impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcţii. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.

**B. Categorii de folosinţă forestiere (F)**

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde şi alte categorii de folosinţă, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantaţii, precum şi cele care au fost şi vor fi acoperite cu vegetaţie forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori şi arbuşti forestieri, destinate producţiei materialului lemnos şi protecţiei mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcţie de protecţie. În aceasta categorie intră şi plantaţiile tinere, lăstărişurile, ogoriturile de vânt şi pădurile parc.
- Perdelele de protecţie, ca benzi ordonate de plantaţii silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicaţie, a aşezărilor omeneşti, abisurilor, cu rol antiemoţional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărişurile şi mărăcinişurile, respectiv suprafeţele acoperite cu vegetaţie de arbuşti (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecţie contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează păşunile sau/şi fâneţele, ele sunt lichidate prin lucrări de curăţire.
- Răchitările sunt suprafeţe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.
- Pădure = terenuri cu vegetaţie forestieră având indicele de acoperire (consistenţa) mai mare de 10% şi suprafaţa mai mare de 0,5ha. Arborii trebuie să atingă înălţimea minimă de 5 m la maturitate în condiţii normale de vegetaţie (excepţie: jnepenişuri şi aninişuri de anin verde) terenuri împădurite

sau cu tinereturi, suprafețe exploatate, arse sau cu doborâtori produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20m. Include: pepinierele şi plantajele forestiere, drumurile forestiere, micile suprafețe goale din pădure, perdelele forestiere de protecție cu suprafața mai mare de 0,5ha şi lățimea mai mare de 20m. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

- Vegetație forestieră = terenuri cu suprafața mai mare de 0,5ha, lățimea mai mare de 20 m şi indicele de acoperire (consistența) fie de 5-10% pentru arborii capabili să atingă înălțimea minimă de 5,m la maturitate în condiții normale de vegetație, fie peste 10% pentru arborii care nu pot atinge 5m înălțime la maturitate (arbori pitici) şi arbuşti. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

**C. Categorii de terenuri cu ape şi ape cu stuf (H)**

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape şi cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

- Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele şi apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundişurile surpate de viiturile mari;
- Apele stătătoare, respectiv lacurile şi bălțile naturale cu sau fără trestiişuri şi păpurişuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;
- Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu heleşteu şi păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiune şi transport;
- Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde, cresc trestiişuri şi păpurişuri;
- Marea teritorială este dată de o fâşie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsa între țărmul mării şi aceeaşi linie de bază.

**D. Categorii de drumuri (DR) şi cai ferate (CF)**

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite şi gări. Din punct de vedere funcțional şi al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategorii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/97 şi regimul lor juridic;

- Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres şi naționale europene, principale şi/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, oraşele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice şi obiectivele importante, între ele şi cele de interes local, respectiv comunale şi vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum şi cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri şi numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble şi înguste, cu terenurile şi construcțiile aferente (gări, depouri, magazii, triaje şi altele).

**E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)**

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane şi rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare". Față de această formulare, se impun unele precizării şi anume :

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/şi silvice;
- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
- Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative şi social-culturale;
- Construcțiile industriale, incluse şi ele în aceasta categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
- Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate au regim economic şi juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii şi nu după bonitarea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile oraşe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar

decât a construcției existente;

- Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

### F. Categorii de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.

# 2. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

## *3.1. Definirea pieței specifice*

Piața imobiliară se poate definii ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **teren intravilan și extravilan**, piață a cărei localizare geografică este **județul Galați, localitățile Tecuci și Cosmești.**

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

## *3.2. Analiza cererii.*

Un studiu realizat anul 2018 de către **Transnațional Institute** pentru Comisia de Agricultură din cadrul Comisiei Europene atrage atenția asupra fenomenului de "acaparare" a terenurilor agricole din Europa de Est de către cetățeni străini din afara UE, analizând, totodată, și cât teren a fost cumpărat de cetățeni ai Uniunii Europene, dar din alte țări decât acelea în care se află terenurile.

Potrivit studiului, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria și Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raport. Menționăm că în România, potrivit negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și pe persoană fizică.

Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul ca prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Alexandru Gheorghe, unul dintre cei mai mari fermieri din sudul țării și proprietarul Solamex Slobozia, este cumpărătorul celei mai scumpe parcele de teren arabil mai mare de 30 de hectare tranzacționat anul acesta, indică datele publicate de către Ministerul Agriculturii consultate de ECONOMICA.NET Acesta, în calitate de preemptorarendaș, a cumpărat luna aceasta, pe persoană fizică, 30,1 hectare de teren în comuna Gheorghe Lazăr din Ialomița pentru care a plătit 10.000 de euro pe hectar. Vânzătorul este compania Lacosta SRL. Menționăm că în luna august 2018 a mai avut loc o tranzacție cu un teren de aproximativ 32 de hectare situat în extravilanul Aradului. Prețul a fost de 16.900 de euro pe hectar, iar terenul a ajuns, din posesia unei bănci, în proprietatea arădencei Ardenița Medințu, preemptor vecin. Cel mai probabil însă, terenul nu este folosit în scopuri agricole.

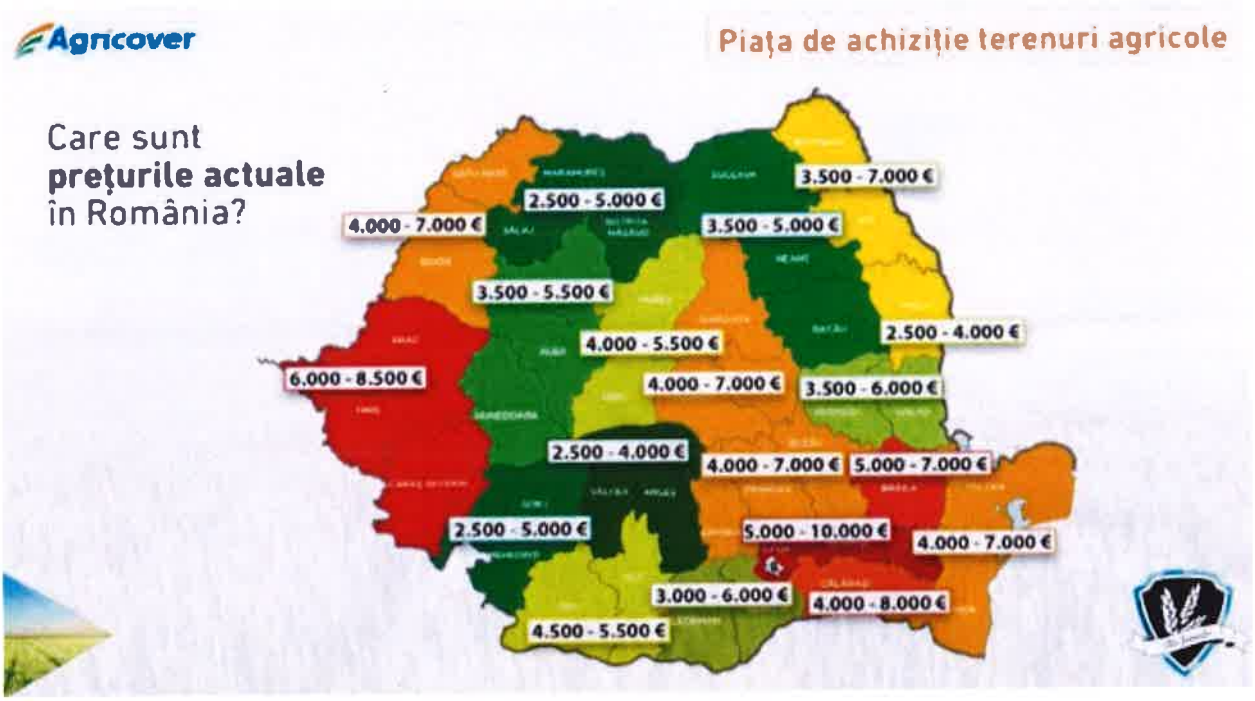
Ialomița este unul dintre județele cu cele mai scumpe terenuri arabile, din datele Agricover, preturile în județ, la începutul acestui an fiind între 5.000 și 10.000 de euro hectarul. Comparativ, din datele Ministerului Agriculturii consultate de ECONOMICA.NET, tranzacțiile cu terenuri agricole mai mari de 30 de hectare au pornit anul acesta de la 1.000 de euro hectarul (comuna Delta, județul Timiș), mare parte dintre ele costând în jur de 4.000 de euro hectarul.

De asemenea, din datele companiei Agricover, în 2018, prețul terenurilor agricole au variat între 2.500-4.000 de euro în județe precum Vâlcea, Argeș, Vaslui, până la 8.000-10.000 de euro în Ialomița și Ilfov, sau 6.000-8.500 în Caraș Severin, Timiș, Arad. "Așa cum era de așteptat, interesul pentru achiziția de teren agricol este în continuare crescut, ceea ce a făcut ca în 2018 să se păstreze trendul crescător al pieței

terenului agricol. În continuare există premise solide care să susțină interesul fermierilor de a investi în teren arabil

### *3.3. Analiza ofertei*

Analiza concurentei pe piața imobiliara datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers". Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, preturi rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piața si propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate in urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând in calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum si scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.




În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmițarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație .

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură, silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât

nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

### *3.4. Echilibrul pieței*

**Suprafața totală** a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

***Repartizarea pe zone geografice*** **este echilibrată**: 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară ( 300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).

Din punct de vedere al ***mărimii suprafeței***, **România este o țară medie** în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

**Solul** este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importantă în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al favorabilității terenului agricol (arabil, pajiști naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favor abilitate este mult mai echilibrată: favor abilitate bună și foarte bună - 39,3 % (3,67 mil. ha), mijlocie – 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută – 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

| | **agricol** | | **arabil** | |
|---|---|---|---|---|
| | **mii ha** | **%** | **mii ha** | **%** |
| **Categoria I d.c.** | **4079** | **27,5** | **3665** | **39,3** |
| ***- Foarte bună*** | 414 | 2,8 | 357 | 3,8 |
| ***- Bună*** | 3665 | 24,7 | 3308 | 35,5 |
| Categoria a II -a ***- Mijlocie*** | **3092** | **20,8** | **2373** | **25,5** |
| Categoriile I+II | **7171** | **48,3** | **6038** | **64,8** |
| **Categoria a III-a d.c.** | **7683** | **51,7** | **3283** | **35,2** |
| ***- Scăzută*** | 3628 | 24,4 | 1726 | 18,5 |
| ***- Foarte scăzută*** | 4055 | 27,3 | 1557 | 16,7 |
| **Total (I+II+III)** | **14854** | **100,0** | **9321** | **100,0** |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12363
Valabil 2020
Specializarea 6?1
ANEVAR

**Situația actuală și tendințe.** România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km², comparativ cu Franța, 54 locuitori/km², Italia, 64 locuitori/km², Germania, 100 locuitori/km². Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km² sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km².

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte tari membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.

# 4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.

## *4.1. Analiza celei mai bune utilizări –CMBU.*

În viziunea SEV 100 — Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, CMBU este definită astfel: ***Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.***

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

## *4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber*

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

## *4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit*

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului.

**Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.**

# 5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.

Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați,*** sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă – referitoare la specificul exproprierilor pentru **cauză de utilitate publică**:

**Pe de o parte,** lucrarea de utilitate publică ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620"***pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, ud. Galați și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică – în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren construibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la DN

**Pe de altă parte, este imoral și nelegal** ca să soliciți sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piață imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul în speță ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați*** **.**

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de expropriere – despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate mai multe metode de evaluare:

- ✓ **Metoda comparației directe, pentru terenul intravilan, terenul extravilan;**
- ✓ **Metoda rentei funciare pentru terenul arabil;**
- ✓ **Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.**

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

**Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecție și pentru categoria de folosință a imobilelor – conform listelor cu imobilele afectate însușite de reprezentantul UAT - precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).**

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

## *5.1. Evaluarea terenurilor*

**Evaluarea terenurilor** presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- ➢ Comparația directă;
- ➢ Metode alternative:
  - Extracția
  - Alocarea
- ➢ Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

***Metoda comparației directe***

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este metoda cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă preturile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri. Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

***Metoda extracției***

Extracția este o variantă a metodei alocării în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Concluzia asupra valorii obținută prin aplicarea acestei metode nu este, în general, convingătoare, deoarece încrederea în metoda extracției depinde de precizia estimării valorilor construcțiilor aferente proprietății, de precizia cu care se estimează deprecierea funcțională și cea rezultată din cauze externe, care se adaugă celei fizice.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

***Metoda alocării***

Terenurile libere din localitățile urbane cu o dezvoltare imobiliară intensă pot fi atât de rare, încât valoare lor să nu poată fi estimată prin comparație direct. În mod similar, vânzările de terenuri libere din mediile rurale îndepărtate pot fi foarte rare și, ca urmare, datele comparabile pot să nu fie adecvate.

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Când proprietatea imobiliară - subiect include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general, mai multă siguranță. În cazul proprietăților cu construcții mai vechi, raportul dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este mai mare.

Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului - subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

***Metoda reziduală a terenului***

Poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similar de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

Metoda valorii reziduale poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când:

- valoarea construcției este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul net din exploatare anual generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcția aferentă terenului.

Metoda reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările de proprietăți comparabile lipsesc, ca verificare a rezultatelor obținute prin aplicarea metodei comparației directe sau în verificarea fezabilității financiare și a utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Valoarea construcției aferente terenului se estimează în ipoteza că aceasta este nouă (nedepreciată fizic și funcțional) și reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății. Pentru aplicarea metodei reziduale, evaluatorul determină mai întâi care construcție (cea existent sau una ipotetică) reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Apoi, estimează venitul net din exploatare anual generat de proprietate, pe baza chiriilor de pe piață și a cheltuielilor de exploatare, la data evaluării. În continuare, evaluatorul calculează ce parte din venituri se poate atribui construcției și scade această valoare din venitul net din exploatare generat de proprietate. Ceea ce rămâne este venitul rezidual atribuibil terenului care, capitalizat cu o rată de capitalizare extrasă de pe piață, va conduce la valoarea estimată a terenului.

Valoarea terenului poate fi calculată atunci când există suficiente date de piață pentru estimarea

valorii construcției, a venitului net anticipat din exploatarea proprietății, cât și pentru extragerea de pe piață a ratelor de capitalizare pentru teren și construcție. Din acest motiv aplicarea metodei este limitată, deoarece pe piața internă, la acest moment, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare separat pentru teren și pentru construcții.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

***Metoda capitalizării rentei funciare***

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și dreptului de folosință.

Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoare de piață a terenului. Această procedură este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață, va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului absolut de proprietate (ce include cele trei atribute posesie-folosință-dispoziție).

Rentele funciare pot fi supuse diverselor condiții și clauze specificate în contractele de arendare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile proprietarului pe timpul închirierii și să determine perioada de deținere a proprietății.

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:
- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta"/"arenda") și
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcție de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta"/"arenda". Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

***Metoda analizei parcelării și dezvoltării***

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punctul de vedere financiar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, metoda parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile. Această metodă este cea mai utilizată pentru raportarea valorii unui grup de parcele dintr-un lot de teren, care fie există deja, fie sunt în faza de proiect.

Analiza parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care vânzările comparabile sunt rare. Cu toate acestea, informații credibile privind vânzările furnizează o indicație a valorii mai bună decât un proiect privind parcelarea.

Încrederea față de această metodă este determinată de precizia estimării randamentului, a ratei de absorbție, prețurilor de vânzare, costurilor indirecte și pentru servicii.

Având în vedere că nu există suficiente informații în acest sens, această metodă nu s-a aplicat.

### *5.2. Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe*

*Comparația directă* este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Prin această metodă preturile și informațiile referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Elementele de comparație sunt: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivația), condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație care diferă, de la caz la caz, sunt: caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea și fațada, topografia, localizarea și vederea.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustările prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile, putând fi exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare, condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și caracteristicile fizice. Toate ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață trebuie întotdeauna să fie ancorate în piață și trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Metodele de identificare și cuantificare a condițiilor se clasifică în două categorii:

- Cantitative: analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare, analiza statistică, analiza costurilor.
- Calitative: analiza comparațiilor relative, analiza tendințelor, analiza clasamentului, interviuri.

Ținând cont de tipul proprietăților imobiliare evaluate (terenuri libere în intravilanul și extravilanul localităților analizate), la aplicarea metodei comparațiilor directe asupra proprietății- subiect, am utilizat analiza comparațiilor relative.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile (corecție) ;
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat în funcție de niște criterii de comparație adecvate , adică niște componente ale proprietății imobiliare definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății.

***Prezentarea comparabilelor în funcție de localizarea acestora:***

***Cosmești– intravilan Curți Construcții:***

| Elemente de comparație | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Localizare** | Cosmești | Cosmești | Sat Băltăreți, com Cosmești | Sat Coșmar Deal, com Cosmești | Sat Coșmar Deal, com Cosmești |
| **Suprafață** | Diverse suprafețe | 1,500 mp | 1,400 mp | 1,000 mp | 3,700 mp |
| **Preț vânzare (€/mp)** | | 8.33 euro/mp | 8.21 euro/mp | 8.00 euro/mp | 8.10 euro/mp |
| **Elemente specifice tranzacționării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| **Restricții legale** | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiții de finanțare** | Normale | Independent | Independent | Independent | Independent |
| **Conditii de vânzare** | Nepărtinitoare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiții de piață** | 13.04 2020 | mar.-20 | mar.-20 | mar.-20 | ian.-20 |
| **Elemente specifice proprietății** | | | | | |
| **Localizare** | Cosmești | Cosmești | Sat Băltăreți, com Cosmești | Sat Coșmar Deal, com Cosmești | Sat Coșmar Deal, com Cosmești |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafața** | Diverse suprafețe | 1,500 mp | 1,400 mp | 1,000 mp | 3,700 mp |
| **Destinația (utilizarea terenului)** | Curți construcții | Cc+livadă | Similar | Similar | Similar |
| **Amenajări exterioare (străzi)** | Asfaltat | Asfalt | Asfalt | Asfalt | Asfalt |
| **Topografie /Relief** | Specific zonei | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Utilitați disponibile** | Utilitățile zonei | Apă pe teren și curent la poartă | Apă pe teren și curent la poartă | În zonă | În zonă |
| **Deschidere ( front stradal)** | Da | Da | 19,3 ml | 20 ml | 22 ml |
| **Teren liber/construit** | Liber | Similar | Similar | Similar | Similar |

Ajustarea totală burtă cea mai mică este la ***comparabila 1,*** astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piață pentru acest imobil, este de ***8,30 euro/mp.***

Metodologia de calcul și valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.

***Cosmești– extravilan arabil:***

| Elemente de comparație | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Localizare** | Cosmești | Sat Furcenii Vechi, com Cosmești | Cosmești nr cad 106625 | Cosmești nr cad 105773 | Cosmești nr cad 106598 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafaţa** | Diverse suprafeţe | 10,000 mp | 13,000 mp | 2,528 mp | 9,232 mp |
| **Preţ vânzare (lei/mp)** | | 2.51 lei/mp | 2.00 lei/mp | 2.09 lei/mp | 1.94 lei/mp |
| **Elemente specifice tranzacţionării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| **Restricţii legale** | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiţii de finanţare** | Normale | Independent | Independent | Independent | Independent |
| **Condiţii de vânzare** | Nepărtinitoare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiţii de piaţă** | 13.04 2020 | ian.-20 | mar.-20 | mar.-20 | feb.-20 |
| **Elemente specifice proprietăţii** | | | | | |
| **Localizare** | Cosmeşti | Sat Furcenii Vechi, com Cosmeşti | Cosmeşti nr cad 106625 | Cosmeşti nr cad 105773 | Cosmeşti nr cad 106598 |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafaţa** | Diverse suprafeţe | 10,000 mp | 13,000 mp | 2,528 mp | 9,232 mp |
| **Destinaţia (utilizarea terenului)** | Extravilan | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Caregoria de folosinţă** | Arabil | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Calitatea solului** | Bună | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Drum de acces** | De exploatare | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Topofrafie/Relief** | Specific zonei | Similar | Similar | Similar | Similar |

Ajustarea totală burtă cea mai mică este la ***comparabila 1,*** astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piaţă pentru acest imobil, este de ***2,40 lei/mp.***

Metodologia de calcul şi valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.

***Tecuci– extravilan arabil:***

| **Elemente de comparaţie** | **Subiect** | **Comparabila 1** | **Comparabila 2** | **Comparabila 3** | **Comparabila 4** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Localizare** | Tecuci | Tecuci nr cad 112274 | Tecuci nr cad 7367 | Tecuci nr cad 7091 | Tecuci nr cad 106347 |
| **Suprafaţa** | Diverse suprafeţe | 175 mp | 7,549 mp | 4,800 mp | 4,247 mp |
| **Preţ vânzare (lei/mp)** | | 2.28 lei/mp | 2.25 lei/mp | 2.60 lei/mp | 2.35 lei/mp |
| **Elemente specifice tranzacţionării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | deplin | deplin | deplin | deplin | deplin |
| **Restricţii legale** | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiţii de finanţare** | Normale | Independent | Independent | Independent | Independent |
| **Condiţii de vânzare** | Nepărtinitoare | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| **Condiţii de piaţă** | 13.04 2020 | feb.-20 | feb.-20 | feb.-20 | ian.-20 |
| **Elemente specifice proprietăţii** | | | | | |
| **Localizare** | Tecuci | Tecuci nr cad 112274 | Tecuci nr cad 7367 | Tecuci nr cad 7091 | Tecuci nr cad 106347 |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafaţa** | Diverse suprafeţe | 175 mp | 7,549 mp | 4,800 mp | 4,247 mp |
| **Destinaţia (utilizarea terenului)** | Extravilan | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Caregoria de folosinţă** | Arabil | Vie | Similar | Similar | Similar |
| **Calitatea solului** | Bună | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Drum de acces** | De exploatare | Similar | Similar | Similar | Similar |
| **Topofrafie/Relief** | Specific zonei | Similar | Similar | Similar | Similar |

Ajustarea totală burtă cea mai mică este la ***comparabila 2,*** astfel că valoarea ajustată rezultată la această comparabilă este valoarea de piaţă pentru acest imobil, este de ***2,30 lei/mp.***

Metodologia de calcul şi valorile estimate se regăsesc în anexa la prezentul raport de evaluare.

### *5.3. Evaluare teren agricol prin metoda rentei funciare*

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:
- profitul agricol (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta”/”arenda”);
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcţie de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producţie, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta”/”arenda”. Se utilizează producţiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:

- clasa de calitate, în funcție de nota de bonitare/producția medie;
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producție, în cazul de fată de 22%;
- rata normală a dobânzii pe piață bancară, apreciată ca fiind de 2,5% la data evaluării;
- prețul mediu al grâului stas de 0,89 lei/kg ( la data evaluării);

Formula de calcul este:

**VTA = (PM *PV) *22% *2,5% *N**

unde:
VTA = valoare unitară a terenului;
PM = producția medie (nr. puncte de bonitare/ha *40kg grâu/punct), kg/ha;
PV = preț de valorificare grâu, de 0,89 lei/kg (STAS la data evaluării);
N = valoarea prejudiciului cauzat proprietarului .

***Conform acestei abordări, valoarea estimată a terenului arabil extravilan pe UAT Tecuci și Cosmești este de 4.700 euro/ha (22.713 lei/ha ), conform metodologiei de calcul prezentate în anexă.***

*5.4. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive*

- *coeficienți de corecție a valorii terenurilor agricole, altele decât arabil:*

***arabil = 1***
***pășune = 0,9***
***fâneață = 0,9***
***livadă clasică = 1,5***
***livadă intensivă = 2***
***vie hibridă = 1,5***
***vie nobilă = 2,0***
***neproductiv ( bălți, stufăriș, ape etc. ) = 0,25***

Pentru terenurile ***fânețe – pășuni***:

Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneață – pășune va fi de 50% din valoarea terenului arabil extravilan.

***Drumurile de exploatare*** din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului general. M.Of. nr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte categorii de drumuri cu caracter permanent se va aplica un coeficient de 1 la terenul din imediata apropiere (fie teren agricol extravilan, fie pășune).

***Livezile*** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 150% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

***Terenurile neproductive*** se vor evalua cu o valoare reprezentând 25% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și mărăcinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

*5.2.4. Valoarea pomilor fructiferi existenți pe terenurile intravilane, extravilane, pășune, fâneață, vegetație forestieră etc.*

*Evaluarea pomilor se face în strânsă legătură cu perioada lor de dezvoltare și de productivitatea ce se încadrează în stadiile:*

- *pomi tineri neproductivi (ani fără venit);*
- *pomi cu producție crescândă (ani cu venit crescând);*
- *pomi cu producție staționară (ani cu venit staționar);*
- *pomi cu producție descrescândă (ani cu venit descrescând);*
- *pomi cu producție slabă (ani cu venit slab).*

*Principalele metode de evaluare sunt:*

- ✓ *după costul de producție*
- ✓ *după valoarea de randament (venit)*
- ✓ *după valoarea venală ( preț de vânzare –cumpărare)*

- ✓ *după grosimea tulpinii pomului (dacă se poate determina raportul dintre grosimea pomului, producție și venitul său)*
- ✓ *după regiunea unde se cultivă și grosimea acestuia.*

Pentru pomi fructiferi ce vor defrişaţi, valoarea este estimată prin metoda costului de producţie, în funcţie de sortimentul plantat şi producţia estimată în standarde astfel:

**Valoarea puietului indiferent de sortiment este de 50 lei**

Pentru prun, măr şi păr:

- valoarea puietului = 50 lei
- producţia de cca 15kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 4 lei/kg = 300 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreţinere 5 ani, cules, transport, taxe piaţă, timp afectat vânzării în piaţă etc. = 100,lei

**TOTAL valoare = 400 lei**

Pentru cais, piersic, cireş şi vişin:

- valoarea puietului = 20 lei
- producţia de cca 10kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 5,0 lei/kg = 250 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreţinere 6 ani, cules, transport, taxe piaţă, timp afectat vânzării în piaţă etc. = 100 lei

**TOTAL valoare = 350 lei**

**Pentru nuc, valoarea este de 700 lei buc. întrucât include şi valoarea masei lemnoase ( furnir de nuc), în cazul în care este la maturitate**.

Viţa de vie afectată de reabilitare

- desfundat terenul cu hârleţul = 1.000 lei/ha
- făcut gropi pentru plantat 8.000 gropi x 1 lei/groapa
- butaşi înrădăcinaţi producţie proprie 8.000 buc/ha x 1 lei/buc, mocirlit, plantat = 8.000 lei/ha
- lipsa de folosință a viei până la intrarea pe rod a celei nou plantate pentru înlocuire, timp de 2 ani cu o producție medie de 0,5kg/butuc x 2 ani x 4 lei/kg struguri = 32.000 lei/ha

**TOTAL valoare vița de vie = 40.000 lei/ha 8.400 euro/ha respectiv 1,05 euro/butuc.**

**Pentru vița de vie hibridă aflată pe perioada de declin (peste 25 de ani ) valoare de piață este de 4.000 euro/ha, echivalentul a 0,4 – 1,6 lei/mp.**

Pentru pomii uscați nu se acordă despăgubiri.

Lemnul rezultat în urma defrișării pomilor fructiferi și copacilor de pe loturile de teren cu categoria de folosință Pd, rămâne proprietarului (lor) .

### *5.5. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață actualizat pentru Camera Notarilor Publici Galați aferent anului 2020"*

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) ***"raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."***

Conform ***Studiului de piață întocmit și actualizat pentru Camera Notarilor Publici Galați pentru anului 2020***, valoarea terenurilor este cea înscrisă în tabelele de mai jos – extras din studiul de piață menționat anterior. Conform studiului de piață aferent orașului Tecuci cât și comunei Cosmești **terenul extravilan** este împărțit două categorii : arabil și alte categorii conform tabelului de mai jos. pentru **terenul intravilan** ce aparține de comuna Cosmești sunt două categorii : curți construcții și alte categorii .

**I.** Valorile Terenurilor situate în **INTRAVILAN** ,care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi au categoria de folosinţă conform ***Studiului de piaţă pentru anul 2020 – UAT Cosmeşti*** sunt:

- ⇨ **teren curţi construcţii - 30 lei/mp;**
- ⇨ **teren alte categorii – 10 lei/mp;**

**II.** Valorile Terenurilor situate în **EXTRAVILAN** ,care fac obiectul prezentului raport, au valori diferenţiate în funcţie de categoria de folosinţă şi UAT astfel :

a. Conform ***Studiului de piaţă pentru anul 2020 – UAT Tecuci*** ,acestea au următoarele valori:

- ⇨ **teren arabil extravilan -20.000 lei/ha;**
- ⇨ **alte categorii de plantaţii - 14.000 lei/ha.**

b. Conform ***Studiului de piaţă pentru anul 2020 – UAT Cosmeşti,*** acestea au următoarele valori:

- ⇨ **teren arabil extravilan - 18.000 lei/ha;**
- ⇨ **alte categorii de plantaţii - 14.000 lei/ha;**
- ⇨ **pentru pădure – vegetaţie forestieră - 14.000 lei/ha**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**
Galaţi, strada Eroilor nr. 19, cod poştal: 800119
telefon 0236.470.205, fax: 0236.470.805
email: cnpgalati@enp.ro, cnpgalati@yahoo.com
www.cnpgalati.ro facebook: Camera-Notarilor-Publici-Galati

***C ă t r e,***

***Nr. 53 /09.01.2019***

***UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA***

*Vă aducem la cunostintă că, expertizele tehnice privind valorile orientative ale imobilelor, construcţiilor şi terenurilor situate în Circumscripţia Judecătoriei Galati, Tg. Bujor, Liesti, Brăila, Tecuci si Vrancea intrate în vigoare în anul 2018, se mentin si se utilizează si în anul 2019, până la alte modificări.*

*Cu deosebită consideratie,*

***Notar Public,***
***Ciuca Bogdan Liviu***
***Preşedintele Camerei Notarilor Publici Galati***

CAMERA NOTARILOR PUBLICI - GALAŢI

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimaţia Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

Galati, strada Eroilor nr. 19, cod postal 800119
telefon 0236 470 305, fax 0236 470 306
e-mail: cnpgalati@cnpr.ro, cnpgalati@yahoo.com
www.cnpgalati.ro, facebook: Camera-Notarilor-Publici-Galati

**Către,**

**Nr. 291 /15.01.2020**

**UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA**

*Vă facem cunoscut că în prezent ne aflăm în procedură de actualizare a expertizelor tehnice privind valorile orientative ale imobilelor, construcţiilor şi terenurilor situate în circumscripţia Judecătoriei Galati, Tg. Bujor, Liesti, Brăila si Vrancea pentru anul 2020.*

*Precizăm că până la finalizarea acestei proceduri rămân valabile expertizele existente în prezent.*

*Menționăm că expertiza pentru imobilele, construcţiile şi terenurile ce apartin de circumscriptia Judecătoriei Tecuci, actualizate în decembrie 2019, rămân valabile şi în prezent.*

*Cu deosebită consideratie,*

**Notar Public,**
**Ciucă Bogdan Liviu**
**Preşedintele Camerei Notarilor Publici Galati**

ROMÂNIA • GALAȚI • CAMERA NOTARILOR PUBLICI

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12068
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EMV
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
*membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019*
*expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785*

*Telefon: 0744-771.894,*
*fax: 0336-119.366,*
*e-mail: vasileirimia58@yahoo.com*

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA NOTARIALĂ TECUCI

## TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI

| NR. CRT. | LOCALITATEA | TEREN CURŢI CONSTRUCŢII | ALTE CATEGORII |
|---|---|---|---|
| 1 | BRĂHĂŞEŞTI | 24 | 8 |
| 2 | BUCIUMENI | 16 | 6 |
| 3 | CERŢEŞTI | 10 | 5 |
| 4 | COROD | 30 | 10 |
| 5 | COSMEŞTI | 30 | 10 |
| 6 | CUDALBI | 24 | 8 |
| 7 | DRĂGĂNEŞTI | 26 | 9 |
| 8 | STUDIUIGENI | 20 | 7 |
| 9 | GOHOR | 16 | 8 |
| 10 | MATCA | 30 | 10 |
| 11 | MOVILENI | 16 | 6 |
| 12 | MUNTENI | 26 | 8 |
| 13 | NEGRILEŞTI | 16 | 6 |
| 14 | NICOREŞTI | 20 | 7 |
| 15 | POIANA | 20 | 7 |
| 16 | PRIPONEŞTI | 10 | 5 |
| 17 | ŢEPU | 26 | 6 |
| 18 | VALEA MĂRULUI | 20 | 7 |
| SATE COMPONENTE | | 60% DIN VALORILE DE REFERINŢĂ AFERENTE LOCALITĂŢILOR DE CARE APARŢIN ADMINISTRATIV | |
| DRUMURI, CĂI DE ACCES = | | 50% DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT | |
| TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAŢIILOR DE DISTRIBUŢIE CARBURANŢI ; LUCIU DE APĂ ŞI ALTE TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = | | VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. | |
| VALOARE TEREN NEPRODUCTIV = | | 10% DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ. | |
| ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOŢIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNŢELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ŞI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAŢIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAŢII CADASTRALE, ETC) | | | |

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
*membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019*
*expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785*

*Telefon: 0744-771.894,*
*fax: 0336-119.366,*
*e-mail: vasileirimia58@yahoo.com*

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIA TECUCI

lei/mp

## TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR

| NR. CRT. | LOCALITATEA | TEREN ARABIL | ALTE CATEGORII PLANTAŢII | | | VIE |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | PĂŞUNI, | LIVEZI | PĂDURE | |
| 0 | MUNICIPIUL TECUCI | 20.000 | | 14.000 | | |
| 1 | BRĂHĂŞEŞTI | 13.000 | | 9.000 | | |
| 2 | BUCIUMENI | 13.000 | | 9.000 | | |
| 3 | CERŢEŞTI | 12.000 | | 8.500 | | |
| 4 | COROD | 18.000 | | 14.000 | | |
| 5 | COSMEŞTI | 18.000 | | 14.000 | | |
| 6 | CUDALBI | 18.000 | | 14.300 | | |
| 7 | DRĂGĂNEŞTI | 18.000 | | 14.000 | | |
| 8 | GHIDIGENI | 15.000 | | 10.000 | | |
| 9 | GOHOR | 13.000 | | 9.100 | | |
| 10 | MATCA | 18.000 | | 14.000 | | |
| 11 | MOVILENI | 13.000 | | 9.100 | | |
| 12 | MUNTENI | 18.000 | | 14.000 | | |
| 13 | NEGRILEŞTI | 15.000 | | 10.500 | | |
| 14 | NICOREŞTI | 15.000 | | 10.500 | | 18.000 |
| 15 | POIANA | 13.000 | | 9.100 | | 12.000 |
| 16 | PRIPONEŞTI | 12.000 | | 8.400 | | |
| 17 | ŢEPU | 15.000 | | 10.500 | | |
| 18 | VALEA MĂRULUI | 15.000 | | 10.500 | | |

| | |
|---|---|
| SATE COMPONENTE = | 60% DIN VALORILE DE REFERINŢĂ AFERENTE LOCALITĂŢILOR DE CARE APARŢIN ADMINISTRATIV |
| VALOARE LUCIU DE APĂ | = VALOAREA TERENULUI PĂŞUNI, FÂNEŢE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT. |
| DRUMURI, CĂI DE ACCES = | 50% DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT |
| VALOARE TEREN NEPRODUCTIV = | 10% DIN VALOAREA TERENULUI PĂŞUNI, FÂNEŢE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT |
| TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAŢIILOR DE DISTRIBUŢIE CARBURANŢI ŞI ALTE TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) = | VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT |

ÎN ACCEPŢIUNEA PREZENTULUI RAPORT PRIN NOŢIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNŢELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ŞI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAŢIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAŢII CADASTRALE, ETC)

PENTU PARCELELE CU SUPRAFAŢA MAI MARE DE 3 Ha, VALOAREA DE REFERINŢĂ VA CREŞTE CU 20%

## 6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. *Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu*:
   a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
   b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
   c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
   d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. *Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi*:
   a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
   b. dobânzi și majorări la dobânzi;
   c. altele.
3. *Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:*
   a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
   b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
   c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
   d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. *Altele specifice și/sau neprevăzute:*
   a. divizarea parcelei (lotului de teren);
   b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
   c. drumuri secundare necesare;
   d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
   e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
   f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
   g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26, alin. (3) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$\mathbf{Vtd = Vtu + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - Sv)}$$

unde:
Vtd = Valoarea totală de despăgubire;
Vtu = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);
$D_1$= Daune ce nu pot fi recuperate;
$D_2$= Daune financiare;
$D_3$ = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);
$D_4$= Daune specifice/neprevăzute;
$S_V$ = Spor de valoare a imobilului rămas.

# 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Baza de calcul pentru valoarea de piață este valoarea estimată prin **metoda comparației directe, atât pentru terenul arabil extravilan cât și pentru terenul arabil intravilan, pentru celelalte categorii de terenuri s-au făcut ajustări procentuale.**

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, abordare care este neconformă cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018.

Valoarea estimată este un globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv "pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință", valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificat în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționaltăților legale sus menționate.

***La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2020 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.***

**În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:**

| Nr. imob. | Categoria de folosință | Sup. (mp) | Valoare conform studiului de piață 2020 | Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei) | Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Curți construcții | 1.008,90 | 30.267,00 | 4.540,05 | ***34.807.05*** |
| 1 | Pădure | 33.972,14 | 47.561,00 | 7.134,15 | ***54.695,15*** |
| 2 | Arabil intravilan | 9.052,14 | 90.521,40 | 13.578,22 | ***104.099,62*** |
| 5 | Neproductiv intravilan | 3.896,32 | 1168,90 | 175,34 | ***1.344,23*** |
| 3 | Neproductiv extravilan | 7.644,02 | 1404,69 | 210,69 | ***1.615,33*** |
| 91 | Arabil extravilana | 39.981,57 | 79.963,50 | 11.994,50 | ***91.957,64*** |
| ***103*** | ***Total*** | ***95.555,09*** | ***250.886,49*** | ***37.632,95*** | ***288.519,02*** |



## 8. ANEXE

1) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ***"Podul nou de la Cosmești, peste Siret, pe DN 24 km 7+620" pe teritoriul administrativ al UAT Tecuci și Cosmești, jud. Galați***
2) Calculul valorii terenului arabil intravilan, extravilan prin metoda comparației directe;
3) Comparabile aferente;
4) Calculul valorii terenului extravilan prin metoda rentei funciare;
5) Adresă către primăria **Tecuci**
6) Adresă către primăria **Cosmești**
7) Extras din "Studiul de piață întocmit și actualizat pentru Camera Notarilor Publici Galați pentru anul 2020";
8) Fotografii selectate de la fața locului.



# Listă cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică: "Podul nou de la Cosmesti, peste Siret, pe DN 24 km 7+620", situate pe raza localităţilor Tecuci si Cosmesti

Jud. Galaţi

*U.A.T. TECUCI şi COSMEŞTI*

| Nr. Crt. | Poziţia din lista UAT | Unitate administrativ teritoriala | Numele si prenume proprietar/deţinător | Tarla/ Parcelă | Titlu de proprietate | Categoria de folosinţă | Intravilan/ Extravilan | Suprafata totală (mp) | Suprafata expropriata (mp) | Suprafaţa de expropriat construcţii (mp, ml, mc) | Valoare din studiul de piaţă 2019 (lei/mp) | Valoare totală (lei) | Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei) | Valoare de despagubire conform Legii 255/2010 (lei) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *0* | *1* | *2* | *3* | *4* | *5* | *6* | *7* | *8* | *9* | *10* | *11* | *12* | *13* | *14* |
| 1 | 3 | Cosmesti | **Ocolul silvic Vrancea** | T29 | | Padure | extravilan | | **33.972,14** | - | 1,40 | 47.561,00 | 7.134,15 | **54.695,15** |
| 2 | 4 | Cosmesti | **Haican Ioan** | T40/1_P181 | | Curti Constructii | intravilan | | **1.008,90** | - | 30,00 | 30.267,00 | 4.540,05 | **34.807,05** |
| 3 | 7 | Cosmesti | **consiliul local Cosmesti** | T29 | Fara acte | Neproductiv | intravilan | | **655,38** | - | 0,30 | 196,61 | 29,49 | **226,10** |
| 4 | 12 | Cosmesti | **Consiliul Local Cosmesti** | | Fara acte | Neproductiv | intravilan | | **485,50** | - | 0,30 | 145,65 | 21,85 | **167,50** |
| 5 | 15 | Cosmesti | **consiliul local Cosmesti** | | Fara acte | Neproductiv | intravilan | | **1.859,52** | - | 0,30 | 557,86 | 83,68 | **641,54** |
| 6 | 16 | Cosmesti | **consiliul local Cosmesti** | | Fara acte | Neproductiv | intravilan | | **274,34** | - | 0,30 | 82,30 | 12,35 | **94,65** |
| 7 | 17 | Cosmesti | **Sultana Ursache** | T44/P265 | | Arabil | intravilan | | **5.180,85** | - | 10,00 | 51.808,50 | 7.771,28 | **59.579,78** |
| 8 | 19 | Cosmesti | **Grigore Nicolae** | T44/P263 | | Arabil | intravilan | | **3.871,29** | - | 10,00 | 38.712,90 | 5.806,94 | **44.519,84** |
| 9 | 21 | Cosmesti | **Consiliul Local Cosmesti** | | Fara acte | Neproductiv | intravilan | | **621,58** | - | 0,30 | 186,47 | 27,97 | **214,44** |
| 10 | 22 | Cosmesti | **Consiliul Local Cosmesti** | T25/A120 | | Arabil | extravilan | | **1.262,29** | - | 2,00 | 2.524,58 | 378,69 | **2.903,27** |
| 11 | 23 | Cosmesti | **Girleanu Constantin** | T25/A120 | 48195-64 | Arabil | extravilan | | **918,35** | - | 2,00 | 1.836,70 | 275,51 | **2.112,21** |
| 12 | 24 | Cosmesti | **Plescan Toader** | T25/A126 | 6820-27 | Arabil | extravilan | | **2.623,00** | - | 2,00 | 5.246,00 | 786,90 | **6.032,90** |
| 13 | 25 | Cosmesti | **Girleanu Iancu** | T25/A124 | 48195-59 | Arabil | extravilan | | **321,72** | - | 2,00 | 643,44 | 96,52 | **739,96** |
| 14 | 26 | Cosmesti | **Consiliul Local Cosmesti** | T25 | | Neproductiv | extravilan | | **3.490,44** | - | 0,18 | 628,28 | 94,24 | **722,52** |
| 15 | 27 | Cosmesti | **Consiliul Local Cosmesti** | T23/P1 | | Neproductiv | extravilan | | **2.717,78** | - | 0,18 | 489,20 | 73,38 | **562,58** |
| 16 | 30 | Tecuci | **Consiliul Local Tecuci** | | | Neproductiv | extravilan | | **1.435,80** | - | 0,20 | 287,16 | 43,07 | **330,23** |
| 17 | 31 | Tecuci | **Bors Ilinca** | T9/P.A32 | 47855-18 | Arabil | extravilan | | **184,88** | - | 2,00 | 369,76 | 55,46 | **425,22** |
| 18 | 32 | Tecuci | **Birladeanu I. Ion** | T9/P.A32 | 47971-74 | Arabil | extravilan | | **141,22** | - | 2,00 | 282,44 | 42,37 | **324,81** |
| 19 | 33 | Tecuci | **Birladeanu Tasica** | T9/P.A32 | 164688-67 | Arabil | extravilan | | **186,74** | - | 2,00 | 373,48 | 56,02 | **429,50** |
| 20 | 34 | Tecuci | **Birladeanu Gh. Petre** | T9/P.A32 | 47971-72 | Arabil | extravilan | | **240,37** | - | 2,00 | 480,74 | 72,11 | **552,85** |
| 21 | 35 | Tecuci | **Braniste I. Stefan** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **147,15** | - | 2,00 | 294,30 | 44,15 | **338,45** |
| 22 | 36 | Tecuci | **Neidentificat** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **75,54** | - | 2,00 | 151,08 | 22,66 | **173,74** |
| 23 | 37 | Tecuci | **Birladeanu Toader** | T9/P.A32 | 47973-50 | Arabil | extravilan | | **181,44** | - | 2,00 | 362,88 | 54,43 | **417,31** |
| 24 | 38 | Tecuci | **Chirita I. Vasile** | T9/P.A32 | 47973-53 | Arabil | extravilan | | **470,68** | - | 2,00 | 941,36 | 141,20 | **1.082,56** |
| 25 | 39 | Tecuci | **Chirita I. Chiriac** | T9/P.A32 | 47973-54 | Arabil | extravilan | | **236,86** | - | 2,00 | 473,72 | 71,06 | **544,78** |
| 26 | 40 | Tecuci | **Chirita Ion** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **203,02** | - | 2,00 | 406,04 | 60,91 | **466,95** |
| 27 | 41 | Tecuci | **Chirita Anita** | T9/P.A32 | 14612-19 | Arabil | extravilan | | **147,57** | - | 2,00 | 295,14 | 44,27 | **339,41** |
| 28 | 42 | Tecuci | **Chirita Anita** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **30,88** | - | 2,00 | 61,76 | 9,26 | **71,02** |
| 29 | 43 | Tecuci | **Chirita Anita** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **148,05** | - | 2,00 | 296,10 | 44,42 | **340,52** |
| 30 | 44 | Tecuci | **Ciobotaru Margareta** | T9/P.A32 | 14641-23 | Arabil | extravilan | | **265,98** | - | 2,00 | 531,96 | 79,79 | **611,75** |
| 31 | 45 | Tecuci | **Rosca V. Catrina** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **102,11** | - | 2,00 | 204,22 | 30,63 | **234,85** |
| 32 | 46 | Tecuci | **Zigreanu Soltana** | T9/P.A32 | 14641-17 | Arabil | extravilan | | **139,47** | - | 2,00 | 278,94 | 41,84 | **320,78** |
| 33 | 47 | Tecuci | **Neidentificat** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **76,03** | - | 2,00 | 152,06 | 22,81 | **174,87** |

GRADINARU NICOLAE Legitimaţia Nr. 12963 Valabil 2020 Specializarea: EPI, EEM ANEVAR

| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | 48 | Tecuci | **Chirita Anica** | T9/P.A32 | 17524-91 | Arabil | extravilan | | **257,68** | - | 2,00 | 515,36 | 77,30 | **592,66** |
| 35 | 49 | Tecuci | **Chirita Lucian** | T9/P.A32 | 47973-55 | Arabil | extravilan | | **402,56** | - | 2,00 | 805,12 | 120,77 | **925,89** |
| 36 | 50 | Tecuci | **Cernauteanu Elena** | T9/P.A32 | 17408-51 | Arabil | extravilan | | **149,70** | - | 2,00 | 299,40 | 44,91 | **344,31** |
| 37 | 51 | Tecuci | **Danceanu Catrina** | T9/P.A32 | 17524-26 | Arabil | extravilan | | **151,25** | - | 2,00 | 302,50 | 45,38 | **347,88** |
| 38 | 52 | Tecuci | **Neidentificat** | T9/P.A32 | 45016-03 | Arabil | extravilan | | **30,44** | - | 2,00 | 60,88 | 9,13 | **70,01** |
| 39 | 53 | Tecuci | **Floroiu V. Constantin** | T9/P.A32 | 14688-06 | Arabil | extravilan | | **153,19** | - | 2,00 | 306,38 | 45,96 | **352,34** |
| 40 | 54 | Tecuci | **Vulpoi T. Constantin** | T9/P.A32 | 47855-66 | Arabil | extravilan | | **311,80** | - | 2,00 | 623,60 | 93,54 | **717,14** |
| 41 | 55 | Tecuci | **Dragan P. Ioan** | T9/P.A32 | 6828-51 | Arabil | extravilan | | **319,25** | - | 2,00 | 638,50 | 95,78 | **734,28** |
| 42 | 56 | Tecuci | **Feru Ion** | T9/P.A32 | 47973-56 | Arabil | extravilan | | **327,95** | - | 2,00 | 655,90 | 98,39 | **754,29** |
| 43 | 57 | Tecuci | **Feru Ion** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **181,22** | - | 2,00 | 362,44 | 54,37 | **416,81** |
| 44 | 58 | Tecuci | **Feru Jenica** | T9/P.A32 | 47973-57 | Arabil | extravilan | | **163,75** | - | 2,00 | 327,50 | 49,13 | **376,63** |
| 45 | 59 | Tecuci | **Epure Neculai** | T9/P.A32 | 14612-32 | Arabil | extravilan | | **138,93** | - | 2,00 | 277,86 | 41,68 | **319,54** |
| 46 | 60 | Tecuci | **Epure Neculai** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **103,75** | - | 2,00 | 207,50 | 31,13 | **238,63** |
| 47 | 61 | Tecuci | **Girleanu Maricela** | T9/P.A32 | 47973-58 | Arabil | extravilan | | **566,93** | - | 2,00 | 1.133,86 | 170,08 | **1.303,94** |
| 48 | 62 | Tecuci | **Grigore Stefana** | T9/P.A32 | 47973-59 | Arabil | extravilan | | **385,23** | - | 2,00 | 770,46 | 115,57 | **886,03** |
| 49 | 63 | Tecuci | **Dubau Maria** | T9/P.A32 | 17408-20 | Arabil | extravilan | | **684,65** | - | 2,00 | 1.369,30 | 205,40 | **1.574,70** |
| 50 | 64 | Tecuci | **Tanase Anton** | T9/P.A32 | 47973-60 | Arabil | extravilan | | **461,53** | - | 2,00 | 923,06 | 138,46 | **1.061,52** |
| 51 | 65 | Tecuci | **Grigorica V. Tache** | T9/P.A32 | 14688-04 | Arabil | extravilan | | **292,61** | - | 2,00 | 585,22 | 87,78 | **673,00** |
| 52 | 66 | Tecuci | **Girleanu I. Gheorghe** | T9/P.A32 | 6649-04 | Arabil | extravilan | | **283,43** | - | 2,00 | 566,86 | 85,03 | **651,89** |
| 53 | 67 | Tecuci | **Grigore Stefanache** | T9/P.A32 | 17408-47 | Arabil | extravilan | | **206,24** | - | 2,00 | 412,48 | 61,87 | **474,35** |
| 54 | 68 | Tecuci | **Grigorica Aurel** | T9/P.A32 | 47973-61 | Arabil | extravilan | | **658,14** | - | 2,00 | 1.316,28 | 197,44 | **1.513,72** |
| 55 | 69 | Tecuci | **Grigore T. Niculina** | T9/P.A32 | 17452-68 | Arabil | extravilan | | **233,02** | - | 2,00 | 466,04 | 69,91 | **535,95** |
| 56 | 70 | Tecuci | **Leonte Vasile** | T9/P.A32 | 47973-63 | Arabil | extravilan | | **479,19** | - | 2,00 | 958,38 | 143,76 | **1.102,14** |
| 57 | 71 | Tecuci | **Croitoru D. Anica** | T9/P.A32 | 47971-21 | Arabil | extravilan | | **127,38** | - | 2,00 | 254,76 | 38,21 | **292,97** |
| 58 | 72 | Tecuci | **Manole Elena** | T9/P.A32 | 14612-17 | Arabil | extravilan | | **158,34** | - | 2,00 | 316,68 | 47,50 | **364,18** |
| 59 | 73 | Tecuci | **Grigore Pavel** | T9/P.A32 | 47971-83 | Arabil | extravilan | | **250,82** | - | 2,00 | 501,64 | 75,25 | **576,89** |
| 60 | 74 | Tecuci | **Munteanu V. Mandita** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **259,05** | - | 2,00 | 518,10 | 77,72 | **595,82** |
| 61 | 75 | Tecuci | **Munteanu Mandica** | T9/P.A32 | 17524-82 | Arabil | extravilan | | **210,71** | - | 2,00 | 421,42 | 63,21 | **484,63** |
| 62 | 76 | Tecuci | **Manea Maria** | T9/P.A32 | 14694-32 | Arabil | extravilan | | **330,03** | - | 2,00 | 660,06 | 99,01 | **759,07** |
| 63 | 77 | Tecuci | **Malureanu Dumitru** | T9/P.A32 | 14612-25 | Arabil | extravilan | | **519,24** | - | 2,00 | 1.038,48 | 155,77 | **1.194,25** |
| 64 | 78 | Tecuci | **Tanase Aton** | T9/P.A32 | 47973-60 | Arabil | extravilan | | **233,27** | - | 2,00 | 466,54 | 69,98 | **536,52** |
| 65 | 79 | Tecuci | **Seciu Dumitru** | T9/P.A32 | 45016-65 | Arabil | extravilan | | **1.180,17** | - | 2,00 | 2.360,34 | 354,05 | **2.714,39** |
| 66 | 80 | Tecuci | **Tanase Aurel** | T9/P.A32 | 17524-85 | Arabil | extravilan | | **818,20** | - | 2,00 | 1.636,40 | 245,46 | **1.881,86** |
| 67 | 81 | Tecuci | **Patilea Stefana** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **254,43** | - | 2,00 | 508,86 | 76,33 | **585,19** |
| 68 | 82 | Tecuci | **Feru Elena** | T9/P.A32 | 14688-33 | Arabil | extravilan | | **160,41** | - | 2,00 | 320,82 | 48,12 | **368,94** |
| 69 | 83 | Tecuci | **Pruteanu Joita** | T9/P.A32 | 17524-86 | Arabil | extravilan | | **116,22** | - | 2,00 | 232,44 | 34,87 | **267,31** |
| 70 | 84 | Tecuci | **Zamfir Constantin** | T9/P.A32 | 6664-41 | Arabil | extravilan | | **659,41** | - | 2,00 | 1.318,82 | 197,82 | **1.516,64** |
| 71 | 85 | Tecuci | **Postolache Sofia** | T9/P.A32 | 14786-95 | Arabil | extravilan | | **242,21** | - | 2,00 | 484,42 | 72,66 | **557,08** |
| 72 | 86 | Tecuci | **Vlad Nastasache** | T9/P.A32 | 8076-86 | Arabil | extravilan | | **573,91** | - | 2,00 | 1.147,82 | 172,17 | **1.319,99** |
| 73 | 87 | Tecuci | **Tontu Olguta** | T9/P.A32 | 2-18 | Arabil | extravilan | | **174,16** | - | 2,00 | 348,32 | 52,25 | **400,57** |
| 74 | 88 | Tecuci | **Tontu Olguta** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **98,28** | - | 2,00 | 196,56 | 29,48 | **226,04** |
| 75 | 89 | Tecuci | **Stoica Maria** | T9/P.A32 | 1-9 | Arabil | extravilan | | **304,88** | - | 2,00 | 609,76 | 91,46 | **701,22** |
| 76 | 90 | Tecuci | **Patilea Maria** | T9/P.A32 | 45016-5 | Arabil | extravilan | | **261,35** | - | 2,00 | 522,70 | 78,41 | **601,11** |

| 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 77 | 91 | Tecuci | **Otrocol Constantin** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **657,38** | - | 2,00 | 1.314,76 | 197,21 | **1.511,97** |
| 78 | 92 | Tecuci | **Tanase Neculai** | T9/P.A32 | 47971-70 | Arabil | extravilan | | **542,03** | - | 2,00 | 1.084,06 | 162,61 | **1.246,67** |
| 79 | 93 | Tecuci | **Necula Paraschiva** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **357,99** | - | 2,00 | 715,98 | 107,40 | **823,38** |
| 80 | 94 | Tecuci | **Voican Gheorghe** | T9/P.A32 | 17524-89 | Arabil | extravilan | | **765,46** | - | 2,00 | 1.530,92 | 229,64 | **1.760,56** |
| 81 | 95 | Tecuci | **Voican Dumitru** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **144,23** | - | 2,00 | 288,46 | 43,27 | **331,73** |
| 82 | 96 | Tecuci | **Rosca P. Tudosia** | T9/P.A32 | 8076-80 | Arabil | extravilan | | **161,50** | - | 2,00 | 323,00 | 48,45 | **371,45** |
| 83 | 97 | Tecuci | **Rosca Petrica** | T9/P.A32 | 47973-73 | Arabil | extravilan | | **129,91** | - | 2,00 | 259,82 | 38,97 | **298,79** |
| 84 | 98 | Tecuci | **Rosca Cornelia** | T9/P.A32 | 14641-24 | Arabil | extravilan | | **299,28** | - | 2,00 | 598,56 | 89,78 | **688,34** |
| 85 | 99 | Tecuci | **Palade Cristina** | T9/P.A32 | 45016-45 | Arabil | extravilan | | **833,37** | - | 2,00 | 1.666,74 | 250,01 | **1.916,75** |
| 86 | 100 | Tecuci | **Robu Aneta** | T9/P.A32 | 45016-47 | Arabil | extravilan | | **852,29** | - | 2,00 | 1.704,58 | 255,69 | **1.960,27** |
| 87 | 101 | Tecuci | **Vaida Petre** | T9/P.A32 | 17452-24 | Arabil | extravilan | | **699,60** | - | 2,00 | 1.399,20 | 209,88 | **1.609,08** |
| 88 | 102 | Tecuci | **Vaida Petre** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **173,88** | - | 2,00 | 347,76 | 52,16 | **399,92** |
| 89 | 103 | Tecuci | **Tudorache Ion** | T9/P.A32 | 47973-86 | Arabil | extravilan | | **648,00** | - | 2,00 | 1.296,00 | 194,40 | **1.490,40** |
| 90 | 104 | Tecuci | **Tiriboc Vasile** | T9/P.A32 | 17408-07 | Arabil | extravilan | | **722,03** | - | 2,00 | 1.444,06 | 216,61 | **1.660,67** |
| 91 | 105 | Tecuci | **Rosca Gh. Ion** | T9/P.A32 | 17408-21 | Arabil | extravilan | | **457,63** | - | 2,00 | 915,26 | 137,29 | **1.052,55** |
| 92 | 106 | Tecuci | **Epure Gh. Ion** | T9/P.A32 | 47971-42 | Arabil | extravilan | | **467,39** | - | 2,00 | 934,78 | 140,22 | **1.075,00** |
| 93 | 107 | Tecuci | **Rosca Tudora** | T9/P.A32 | 17408-29 | Arabil | extravilan | | **847,81** | - | 2,00 | 1.695,62 | 254,34 | **1.949,96** |
| 94 | 108 | Tecuci | **Gogota D. Ion** | T9/P.A32 | 14612-71 | Arabil | extravilan | | **454,47** | - | 2,00 | 908,94 | 136,34 | **1.045,28** |
| 95 | 109 | Tecuci | **Zigreanu Soltana** | T9/P.A32 | 14641-12 | Arabil | extravilan | | **673,87** | - | 2,00 | 1.347,74 | 202,16 | **1.549,90** |
| 96 | 110 | Tecuci | **Munteanu V. Ilinca** | T9/P.A32 | 17408-98 | Arabil | extravilan | | **500,76** | - | 2,00 | 1.001,52 | 150,23 | **1.151,75** |
| 97 | 111 | Tecuci | **Marin Apostol** | T9/P.A32 | 14786-46 | Arabil | extravilan | | **475,17** | - | 2,00 | 950,34 | 142,55 | **1.092,89** |
| 98 | 112 | Tecuci | **Poloboc Elena** | T9/P.A32 | 29167-99 | Arabil | extravilan | | **328,68** | - | 2,00 | 657,36 | 98,60 | **755,96** |
| 99 | 113 | Tecuci | **Anton Maria** | T9/P.A32 | 6664-09 | Arabil | extravilan | | **1.501,75** | - | 2,00 | 3.003,50 | 450,53 | **3.454,03** |
| 100 | 114 | Tecuci | **Floroiu Iordache** | T9/P.A32 | 6664-15 | Arabil | extravilan | | **2.201,72** | - | 2,00 | 4.403,44 | 660,52 | **5.063,96** |
| 101 | 115 | Tecuci | **Udris Chiriac** | T9/P.A32 | 6664-16 | Arabil | extravilan | | **1.324,58** | - | 2,00 | 2.649,16 | 397,37 | **3.046,53** |
| 102 | 116 | Tecuci | **Epure Safta** | T9/P.A32 | 29167-98 | Arabil | extravilan | | **1.533,25** | - | 2,00 | 3.066,50 | 459,98 | **3.526,48** |
| 103 | 117 | Tecuci | **Grigorica Vasile II** | T9/P.A32 | | Arabil | extravilan | | **249,28** | - | 2,00 | 498,56 | 74,78 | **573,34** |
| | | | | | | | | | **95.555,09** | | | **250.886,07** | **37.632,95** | **288.519,02** |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

**Metoda comparației directe UAT Cosmești - teren intravilan - curți construcții**

| Elemente de comparație | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafață** | **Diverse suprafețe** | **1.500 mp** | **1.400 mp** | **1.000 mp** | **3.700 mp** |
| **Preț ofertă (€/mp)** | | **8,33 euro/mp** | **8,21 euro/mp** | **8,00 curo/mp** | **8,10 euro/mp** |
| Marja de negociere € | | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Marja de negociere % | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| **Preț vânzare (€/mp)** | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Elemente specifice tranzacționării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** | **Deplin** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Restricții legale** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Condiții de finanțare** | **Normale** | **Independent** | **Independent** | **Independent** | **Independent** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Conditii de vânzare** | **Nepărtinitoare** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Condiții de piață** | **13.04 2020** | **mar.-20** | **mar.-20** | **mar.-20** | **ian.-20** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **7,80 €** | **7,60 €** | **7,70 €** |
| **Elemente specifice proprietății** | | | | | |
| **Localizare** | **Cosmești** | **Cosmești** | **Sat Băltăreți, com Cosmești** | **Sat Coșmar Deal, com Cosmești** | **Sat Coșmar Deal, com Cosmești** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 6% | 5% | 5% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,47 | 0,38 | 0,35 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, pozitive, la comparabilele 2, 3 și 4 fiind mai prost localizate* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **7,92 €** | **8,27 €** | **7,98 €** | **8,04 €** |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafața** | **Diverse suprafețe** | **1.500 mp** | **1.400 mp** | **1.000 mp** | **3.700 mp** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 2% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,12 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, pozitive la comparabila 4 pentru suprafață.* | | | |
| **Destinația (utilizarea terenului)** | **Curți construcții** | **Cc+livadă** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 5% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,40 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, pozitive la comparabila 1 pentru utilizarea terenului.* | | | |
| **Amenajări exterioare (străzi)** | **Asfaltat** | **Asfalt** | **Asfalt** | **Asfalt** | **Asfalt** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Topografie /Relief** | **Specific zonei** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Utilitați disponibile** | **Utilitățile zonei** | **Apă pe teren și curent la poartă** | **Apă pe teren și curent la poartă** | **În zonă** | **În zonă** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 3% | 3% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,28 | 0,20 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări pozitive la comparabilele 3 și 4, pentru utilități.* | | | |
| **Deschidere ( front stradal)** | **Da** | **Da** | **19,3 ml** | **20 ml** | **22 ml** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Teren liber/construit** | **Liber** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării € | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea EFI, EBM
ANEVAR • VINVAM

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Ajustare netă-elementele specifice proprietății*** | **0,40 €** | **0,47 €** | **0,66 €** | **0,67 €** |
| ***Preț ajustat (€)*** | **8,30 €** | **8,30 €** | **8,30 €** | **8,40 €** |
| Ajustare totală **netă absolută €** | *0,40* | *0,47* | *0,66* | *0,67* |
| Ajustare **totală netă absolută %** | *5,00%* | *6,00%* | *8,66%* | *8,68%* |
| Ajustare **totală brută absolută €** | *0,40* | *0,47* | *0,66* | *0,67* |
| Ajustare **totală brută absolută %** | *5,00%* | *6,00%* | *8,66%* | *8,68%* |
| Număr ajustări | *1,00* | *1,00* | *2,00* | *3,00* |
| Total ajustare brută **cea mai mică** - comparabila 1 | | | | |
| **Valoarea de piață estimată** | | | | ***8,30 euro/mp***<br>***40,07 lei/mp*** |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EP1, EP4
ANEVAR

Comparabila 1



12 500 €

Trimite mesaj

Cosmesti, judet Galati
Vezi pe harta

Andrei
este online
Pe site din iun 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



## Teren intravilan

**Cosmesti, judet Galati** Adaugat de pe telefon La 00:31, 22 martie 2020, Numar anunt: 173120590

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oferit de | **Proprietar** | Extravilan / intravilan | **Intravilan** |
| Suprafata utila | **1 500 m²** | | |

Teren intravilan În Cosmești în suprafață de 1500 metri pătrați ,apă curentă, micro livadă ,perfect pentru o casă Rețeaua electrică langa gardul stradal ,asfalt zona linistita ,vecini linistiti!
Telefon. 767953602

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDblozA.html#01db62e774

Comparabila




11 500 €

Trimite mesaj

0722 307 871

Baltareti, judet Galati
Vezi pe harta

Marian

Pe site din aug 2019

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

## Teren intravilan 1.400 mp

**Baltareti, judet Galati** Adaugat de pe telefon La 19:10, 14 martie 2020, Numar anunt: 194025521

| | | | |
|---|---|---|---|
| Oferit de | **Proprietar** | Extravilan / intravilan | **Intravilan** |
| Suprafata utila | **1 400 m²** | | |

Vând teren intravilan 1.400 mp în comuna Cosmești, sat Baltareți(de sus) , ideal pentru construirea unei locuințe sau spațiu comercial.
Terenul este situat la aprox. 500 m de gara CFR Cosmești, cu deschidere de 19.3 m la drumul comunal asfaltat.
Există posibilitate de apă curentă și electricitate.
Zona este liniștită, proprietățile învecinate sunt locuite.
Cel mai apropiat oraș- Tecuci , se află la aprox. 7 km.
Deținem toate documentele la zi.
Pentru alte detalii, sunați la 0722.30.78.71

Comparabila 3

× ID # 5166189

VT

## Cosmești (GL)

224 ZILE PE PIATA | 04/03/2020

8.000 € | 8 €/m²
Pret initial





**Descriere**

teren situat in cosmesti deal la aprox. 10 km de tecuci. din e85 ce traverseaza localitatea se merge cca. 3 km pe drum asfaltat pana la locatie. zona foarte linistita. pret 8 euro /mp terenul are deschidere 20 m si o lungime de aprox 50 metri. ideal pentru casa. orice fel de negociere se va exectua doar la fata locului!!! mai multe detalii la tel. 0767. 219. 595. dl. gheorghe

**Localizare** HARTA

Cosmești (GL)

**Date proprietate**

| | |
|---|---|
| Tranzactie: | **Vanzare** |
| Tip proprietate: | **Teren intravilan** |
| S.teren: | **1.000 m²** |

Contacte (1)

P **Proprietar**
+40 763 397 070

Adaugă la contacte

Fișiere (0)

Promovare (0)

Taskuri (0)

Calendar (0)

Comparabila 4
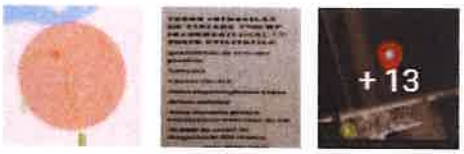
# ID # 3207662

## Cosmești (GL)

762 ZILE PE PIATA : 04/01/2020

30.000 €
Pret initial

GRAFIC




Descriere

teren intravilan 3700 mp de vinzare cu toate utilitatile in cosmesti -deal jud. galati-posibilitate de tras apa potabila-curent electric-internet-zona supravegheata video-drum asfaltat-zona linistita-ideal pentru deschiderea unei afaceri-ideal pentru construirea unei case de vis-la 500 de metri de magazinele din centru pret negociabil, suprafata totala: 3700, front stradal: 22

**Localizare** HARTA

Cosmești (GL)

**Date proprietate**

| | |
|---|---|
| Tranzactie: | **Vanzare** |
| Tip proprietate: | **Teren intravilan** |
| S.teren: | **3.700 m²** |

Contacte (1)

**Proprietar**
+40 786 092 453

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (4)

Fișiere (0)

Promovare (0)

Taskuri (0)

Calendar (0)

**Metoda comparației directe UAT Cosmești - teren extravilan**

| Elemente de comparație | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafață** | **Diverse suprafețe** | **10.000 mp** | **13.000 mp** | **2.528 mp** | **9.232 mp** |
| **Preț ofertă (lei/mp)** | | **2,51 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| Marja de negociere lei | | 0,13 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Marja de negociere % | | 5% | 0% | 0% | 0% |
| **Preț vânzare (lei/mp)** | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Elemente specifice tranzacționării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | **deplin** | **deplin** | **deplin** | **deplin** | **deplin** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Restricții legale** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Condiții de finanțare** | **Normale** | **Independent** | **Independent** | **Independent** | **Independent** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Condiții de vânzare** | **Nepărtinitoare** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Condiții de piață** | **13.04 2020** | **ian.-20** | **mar.-20** | **mar.-20** | **feb.-20** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,00 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Elemente specifice proprietății** | | | | | |
| **Localizare** | **Cosmești** | **Sat Furcenii Vechi, com Cosmești** | **Cosmești nr cad 106625** | **Cosmești nr cad 105773** | **Cosmești nr cad 106598** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 5% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,10 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, pozitive la comparabila 2 pentru localizare* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,38 lei/mp** | **2,10 lei/mp** | **2,09 lei/mp** | **1,94 lei/mp** |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafața** | **Diverse suprafețe** | **10.000 mp** | **13.000 mp** | **2.528 mp** | **9.232 mp** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 5% | 2% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,10 | 0,04 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, pozitive la comparabilele 3 și 4 pentru suprafață* | | | |
| **Destinația (utilizarea terenului)** | **Extravilan** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Caregoria de folosință** | **Arabil** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Calitatea solului** | **Bună** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Drum de acces** | **De exploatare** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Topofrafie/Relief** | **Specific zonei** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM

| *Ajustare netă-elementele specifice proprietății* | **0,00 lei/mp** | **0,10 lei/mp** | **0,10 lei/mp** | **0,04 lei/mp** |
|---|---|---|---|---|
| ***Preț ajustat lei/mp*** | **2,40 lei/mp** | **2,10 lei/mp** | **2,20 lei/mp** | **2,00 lei/mp** |
| Ajustare totală netă absolută lei | *0,00* | *0,10* | *0,10* | *0,04* |
| Ajustare totală netă absolută % | *0,00%* | *5,00%* | *5,00%* | *2,00%* |
| Ajustare totală brută absolută lei | *0,00* | *0,10* | *0,10* | *0,04* |
| Ajustare totală brută absolută % | *0,00%* | *5,00%* | *5,00%* | *2,00%* |
| Număr ajustări | *0,00* | *1,00* | *1,00* | *1,00* |
| Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 1 | | | | |
| **Valoarea de piață estimată** | | | | ***0,50 euro/mp*** ***2,40 lei/mp*** |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM, VIVIMOR
ANEVAR

Comparabila 1

# ID # 5279515

VT

## Furcenii Vechi (GL)

140 ZILE PE PIATA | 05/01/2020

5.231 €
▼ 2 € (05/01/2020)

GRAFIC

**Descriere**

teren extravilan in lanul al doilea vis-a-vis de troita. mai multe amanunte la telefon 0236863283

**Localizare** HARTA

**Furcenii Vechi (GL)**

**Date proprietate**

| | |
|---|---|
| Tranzactie: | **Vanzare** |
| Tip proprietate: | **Teren extravilan** |
| S.teren: | **10.000 m²** |

Sursa

https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDd...

**Etichete**

Introduceti sau selectati etichete

Semnalează neregulă

Contacte (1)

P

**Proprietar**
+40 762 957 759
+40 236 863 283

Adaugă la contacte

Toate anunțurile (2)

Fișiere (0)

Promovare (0)

Taskuri (0)

Calendar (0)

3099/12.03.2020

COMPARABIL 2

ANEXA Nr. 18
la normele metodologice

1949/25.03.2020

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnata:
LUPU MELANIA, [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea [redacted], judeţul/sectorul [redacted] codul poştal .....
e-mail ....., tel. .....,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de **1.3** (ha), la preţul de 26000(lei)/) douazecisisasemii lei si zero bani.
Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informaţii privind amplasamentul terenului | | | | | | Categoria de folosinţă (**) | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*) | Suprafaţa (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciara (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcela (**) | | |
| Se completează de către vânzător | COMES I / GALAŢI | 1.3 | 106625 | 106625 | 79 | 414/8 | Teren arabil | ..... |
| Verificat primaria[4]) | X | X | X | X | X | X | X | X |

Cunoscând ca falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările si completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/împuternicit,
LUPU MELANIA
(numele şi prenumele în clar)

Semnatura
.....

2,00 lei/mp.

**Data 12.03.2020**

NOTE:
- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.

[1]) Se completează numele si prenumele proprietarului terenului.
[2]) Se va completa în cifre si litere.
[3]) Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantaţiile de hamei si duzi, păşunile, fâneţele, serele, solariile, răsadniţele si altele asemenea, cele cu vegetaţie forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, păşunile împădurite, cele ocupate cu construcţii si instalaţii agrozootehnice, amenajările piscicole si de îmbunătăţiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricolă, platformele si spaţiile de depozitare care servesc nevoilor producţiei agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru producţia agricolă.
[4]) Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.

172/23.03.2020

3107/12.03.2020

ANEXA Nr. 18
la normele metodologice

COMPARABILA 3

**OFERTA DE VANZARE TEREN**

Subsemnatul:
SCURTU CONSTANTIN, [redacted], având adresa de comunicare în: localitatea [redacted], codul poștal ..... e-mail ....., tel. .....,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0,2528** (ha), la prețul de 5300(lei)-) cincimiitreisute lei și zero bani.
Condițiile de vânzare sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | Categoria de folosință[3] (**) | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oraș/ Comuna/ Județul (*) | Suprafață (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr foaia/tot (**) | Număr parcela (**) | | |
| Se completează de către vânzător | COSMES TI / GALAȚI | 0,2528 | 105773 | 105773 | 10 | 14 | Teren arabil | ..... |
| Verificat primăria[4]) | X | X | X | X | X | X | X | X |

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/imputernicit,
SCURTU CONSTANTIN
(numele și prenumele în clar)

Semnatura
.....

2,09 lei/mp.

**Data 12.03.2020**

NOTE:
- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

---

*) Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
**) Se va completa în cifre și litere.
***) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
****) Se completează cu „X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

COMPARABILELE 4.

**ANEXA Nr. 1B**
**la normele metodologice**

3067/25.02.2020

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatii:
BOBEICĂ TINCA, [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted] GALAȚI, codul poștal ..... e-mail ....., tel. .....,
MATEI VICENȚIU, [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea [redacted], codul poștal ..... e-mail ....., tel. .....,

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de **0.9232** (ha), la prețul de 18000(lei) ) optsprezecemii lei și zero bani.
Condițiile de vânzare sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | Categoria de folosință[3] (**) | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Orașul/ Comuna/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/Iot (**) | Număr parcela (**) | | |
| Se completează de către vânzător | COSMES 1 / GALAȚI | 0.9232 | 106598 | 106598 | A | 57 | Teren arabil | ..... |
| Verificat primăria[4] | X | X | X | X | X | X | X | X |

Cunoscând ca falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/imputernicit,
BOBEICA TINCA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura
.....

Vanzator/imputernicit,
MATEI VICENȚIU
(numele si prenumele in clar)

Semnatura
.....

1,94 lei/mp.

**Data 25.02.2020**

NOTE:
- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.

[1] Se completează numele și prenumele proprietarului terenului.
[2] Se va completa în cifre și litere.
[3] Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, sețele, solarele, răsadnițele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.
[4] Se completează cu „X" rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul

***Calculul valorii de piaţă a terenului arabil extravilan prin metoda rentei funciare***

***Cosmeşti, jud. Galaţi***

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:
- profitul agricol ( partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta"/"arenda"
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

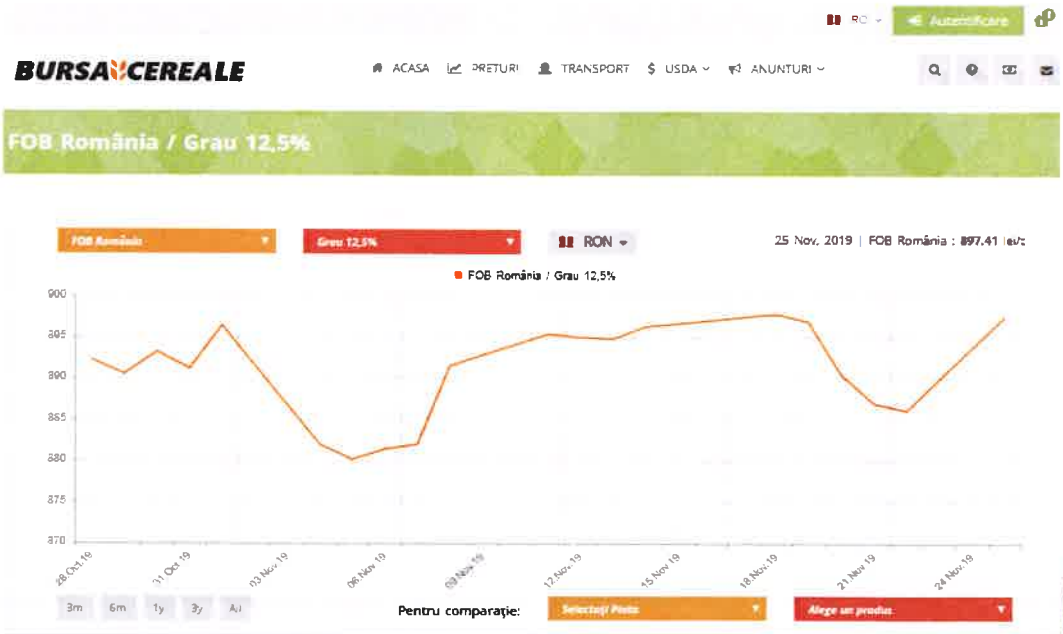
Profitul agricol este în funcţie de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producţie, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta"/"arenda". Se utilizează producţiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:
- clasa de calitate, funcţie de nota de bonitare/producţia medie
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producţie, în cazul de faţă de 22%
- rata normală a dobânzii pe piaţa bancară, apreciată ca fiind de 2.5% la data evaluării
- preţul mediul al grâului stas de 0,89 lei/kg ( la data evaluării)
- Formula de calcul este :
- VTA = (PM *PV) *22% *2,5% *N
- VTA = valoare unitară a terenului
- PM = producţia medie (nr. puncte de bonitare/ha *40kg grâu/punct), kg/ha
- PV = preţ de valorificare grâu , de 0,89 lei/kg (stas la data evaluării)
- N = Valoarea de piaţă

***Spring***

| *Clasa de calitae* | *Număr de puncte de bonitare/ha* | *Producţia medie kg/ha* | *Valoarea producţiei lei/ha* | *Renta funciară lei/ha* | *Valoarea unitară lei/ha* | *Valoarea unitară euro/ha* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 60 | 2.400 | 2.136 lei | 469,92 | 18.797 | 3.894 |
| 1 | 65 | 2.600 | 2.314 lei | 509,08 | 20.363 | 4.218 |
| 1 | 70 | 2.800 | 2.492 lei | 548,24 | 21.930 | 4.542 |
| 1 | 75 | 3.000 | 2.670 lei | 587,4 | 23.496 | 4.867 |
| 1 | 80 | 3.200 | 2.848 lei | 626,56 | 25.062 | 5.191 |
| 1 | 85 | 3.400 | 3.026 lei | 665,72 | 26.629 | 5.516 |
| Valoarea de piaţă estimată şi propusă este | | | | | 22.713 | 4.700 |

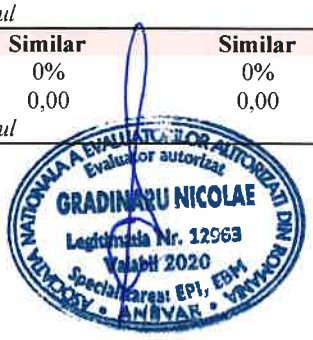
La data evaluării 1 kg de grâu = 0,89 lei rata medie a dobânzii = 2,50%
Renta funciara este 22% din valoarea producţiei
Curs valutar 1 euro = 4,8277 lei






**Metoda comparației directe UAT Tecuci - teren extravilan**

| Elemente de comparație | Subiect | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Suprafață** | **Diverse suprafețe** | **175 mp** | **7.549 mp** | **4.800 mp** | **4.247 mp** |
| **Preț ofertă (lei/mp)** | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| Marja de negociere lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Marja de negociere % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| **Preț vânzare (lei/mp)** | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Elemente specifice tranzacționării** | | | | | |
| **Drepturi de proprietate** | **deplin** | **deplin** | **deplin** | **deplin** | **deplin** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Restricții legale** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Condiții de finanțare** | **Normale** | **Independent** | **Independent** | **Independent** | **Independent** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul.* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Condiții de vânzare** | **Nepărtinitoare** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** | **Nu este cazul** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Condiții de piață** | **13.04 2020** | **feb.-20** | **feb.-20** | **feb.-20** | **ian.-20** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Elemente specifice proprietății** | | | | | |
| **Localizare** | **Tecuci** | **Tecuci nr cad 112274** | **Tecuci nr cad 7367** | **Tecuci nr cad 7091** | **Tecuci nr cad 106347** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| Preț ajustat (€) | | **2,28 lei/mp** | **2,25 lei/mp** | **2,60 lei/mp** | **2,35 lei/mp** |
| **Caracteristici fizice** | | | | | |
| **Suprafața** | **Diverse suprafețe** | **175 mp** | **7.549 mp** | **4.800 mp** | **4.247 mp** |
| Valoarea ajustării % | | 5% | 0% | -3% | -3% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,11 | 0,00 | -0,09 | -0,07 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, la comparabilele 1, 3 și 4 pentru suprafață* | | | |
| **Destinația (utilizarea terenului)** | **Extravilan** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Caregoria de folosință** | **Arabil** | **Vie** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | -3% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | -0,07 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *S-au aplicat ajustări, negative la comparabila 1 pentru categoria de folosință* | | | |
| **Calitatea solului** | **Bună** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Drum de acces** | **De exploatare** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |
| **Topofrafie/Relief** | **Specific zonei** | **Similar** | **Similar** | **Similar** | **Similar** |
| Valoarea ajustării % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Valoarea ajustării lei | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| *Justificare ajustare* | | *Nu s-au aplicat ajustări, nu este cazul* | | | |



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Ajustare netă-elementele specifice proprietății*** | **0,05 lei/mp** | **0,00 lei/mp** | **-0,09 lei/mp** | **-0,07 lei/mp** |
| ***Preț ajustat lei/mp*** | **2,30 lei/mp** | **2,30 lei/mp** | **2,50 lei/mp** | **2,30 lei/mp** |
| Ajustare totală netă absolută lei | *0,05* | *0,00* | *-0,09* | *-0,07* |
| Ajustare totală netă absolută % | *2,00%* | *0,00%* | *-3,49%* | *-3,00%* |
| Ajustare totală brută absolută lei | *0,18* | *0,00* | *0,09* | *0,07* |
| Ajustare totală brută absolută % | *8,00%* | *0,00%* | *3,49%* | *3,00%* |
| Număr ajustări | *2,00* | *0,00* | *1,00* | *1,00* |
| Total ajustare brută cea mai mică - comparabila 2 | | | | |
| **Valoarea de piață estimată** | | | | ***0,48 euro/mp*** ***2,30 lei/mp*** |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12363
Valabil 2020
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

6

COMPARABILA 1

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr. 17532
Ziua 17 Luna 02 Anul 20

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata ENACHE GIORGETA
având adresa de comunicare în localitatea [redacted]
....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., județul [redacted]
telefon .....

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,0175 ha, la prețul de 400 lei (patru sute lei)

Condițiile de vânzare sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Orașul/ Comuna/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcelă (**) | Categoria de folosință[3]) (**) | |
| Se completează de către vânzător | TECUCI | 0,0175 | 112274 | 112274 | 153 | 838/7 | VIE | |
| Verificat primărie[4]) | X | X | X | X | X | X | X | |

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 art. 326 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit
ENACHE STEFAN
(numele și prenumele în clar)
Semnătura .....  L.S.

Data .....

2,28 lei/mp

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETARA

NICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
16733
Anul 02 2020

COMPARABILA 2

2

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata . STROE ION BL
având adresa de comunicare în localitatea [redacted] str [redacted]
telefon . . . . . , codul poștal 807350

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de . . 0,1549 . . ha, la prețul de . . 17000 . . lei (saptesprezece mii lei)

Condițiile de vânzare sunt următoarele: . . . . . .

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Orașul/ Comuna/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcelă (**) | Categoria de folosință (**) | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Se completează de către vânzător | Tecuci | 0,1549 | 7367 | 112335 | 95 | 954/14 | Arabil | |
| Verificat primărie[4]) | x | x | x | x | x | x | x | |

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 art. 326 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit,
. . . . PETRESCU SORASTIAN-LUCIAN .
(numele și prenumele în clar)
Semnătura . . . . . L.Ș.

Data 12-02-2020

2,25 lei / mp

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR

COMPARABILA 3

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr. 1693
Ziua 12 Anul 2020

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnata ..LAIU SORIAN.. [redacted] având adresa de comunicare în localitatea [redacted] nr. ..... bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., codul poștal ..... telefon .....

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de ..0,45.. ha, la prețul de ..12500.. lei douăsprezece mii cinci sute lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele: .....

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informații privind amplasamentul terenului | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Orașul/ Comuna/ Județul (*) | Suprafața (ha) (*) | Numărul cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcelă (**) | Categoria de folosință[1]) (**) | Obs. |
| Se completează de către vânzător | TECUCI | 0,48 | 76/1 | 112339 | 94 | 450/1 | ARABIL | |
| Verificat primărie[2]) | X | X | X | X | X | X | X | |

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 art. 326 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împuternicit
..PETRASCU SABASTIAN-LUCIAN..
(numele și prenumele în clar)
Semnătura ..... L.Ș.

Data ..12-02-2020..

2,60 lei/mp

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR

MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr 608
Ziua 08 Luna 01 Anul 2020

# OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata Dogan Elvira [redacted], având adresa de comunicare în [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. [redacted], judeţul/sectorul [redacted] poştal ....., e-mail .....

Subsemnatul/Subsemnata Ivănaș Beftica [redacted], având adresa de comunicare în [redacted], str. [redacted] nr. [redacted], bl. ....., sc. ....., et. [redacted], judeţul/sectorul [redacted] poştal ....., e-mail .....,

Vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,4247 (ha), la preţul de 10.000 (lei)[2] zece mii lei

Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

.....

Date privind identificarea terenului

| Specificare | Informaţii privind amplasamentul terenului | | | | | | Categoria de folosinţă[2] (**) | Obs. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Oraşul/ Comuna/ Judeţul (*) | Suprafaţa (ha) (*) | Număr cadastral (**) | Număr de carte funciară (**) | Număr tarla/lot (**) | Număr parcelă (**) | | |
| Se completează de către vânzător | Tecuci Galați | 0,4247 | 106347 | 106347 | 91/3 | 438/3/9 | arabil | |
| Verificat primărie[3] | x | x | x | x | x | x | x | |

CONFORM CU ORIGINALUL
SECRETAR,

1,35 lei/mp

***Calculul valorii de piaţă a terenului arabil extravilan prin metoda rentei funciare***

***Tecuci, jud. Galaţi***

Pentru estimarea valorii terenului sunt necesar 2 elemente de bază:
- profitul agricol ( partea din profit ce corespunde pământului, respectiv „renta"/"arenda"
- dobânda normală (curentă) la capitalul împrumutat.

Profitul agricol este în funcţie de fertilitate/productivitate. Pentru estimarea valorii pământului se ia în calcul NUMAI acea parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producţie, NU întregul profit agricol; această parte este de fapt „renta"/"arenda". Se utilizează producţiile medii pe ultimii 4-5 ani.

Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:
- clasa de calitate, funcţie de nota de bonitare/producţia medie
- renta funciară ce corespunde pământului, ca mijloc de producţie, în cazul de faţă de 22%
- rata normală a dobânzii pe piaţa bancară, apreciată ca fiind de 2.5% la data evaluării
- preţul mediul al grâului stas de 0,89 lei/kg ( la data evaluării)
- Formula de calcul este :
- VTA = (PM *PV) *22% *2,5% *N
- VTA = valoare unitară a terenului
- PM = producţia medie (nr. puncte de bonitare/ha *40kg grâu/punct), kg/ha
- PV = preţ de valorificare grâu , de 0,89 lei/kg (stas la data evaluării)
- N = Valoarea de piaţă

***Spring***

| *Clasa de calitae* | *Număr de puncte de bonitare/ha* | *Producţia medie kg/ha* | *Valoarea producţiei lei/ha* | *Renta funciară lei/ha* | *Valoarea unitară lei/ha* | *Valoarea unitară euro/ha* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 60 | 2.400 | 2.136 lei | 469,92 | 18.797 | 3.894 |
| 1 | 65 | 2.600 | 2.314 lei | 509,08 | 20.363 | 4.218 |
| 1 | 70 | 2.800 | 2.492 lei | 548,24 | 21.930 | 4.542 |
| 1 | 75 | 3.000 | 2.670 lei | 587,4 | 23.496 | 4.867 |
| 1 | 80 | 3.200 | 2.848 lei | 626,56 | 25.062 | 5.191 |
| 1 | 85 | 3.400 | 3.026 lei | 665,72 | 26.629 | 5.516 |
| Valoarea de piaţă estimată şi propusă este | | | | | 22.713 | 4.700 |

La data evaluării 1 kg de grâu = 0,89 lei rata medie a dobânzii = 2,50%
Renta funciara este 22% din valoarea producţiei
Curs valutar 1 euro = 4,8277 lei



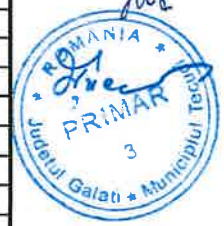



Listă cu imobilele afectate de lucrarea de utilitate publică: "Podul nou de la Cosmesti, peste Siret, pe DN 24 km 7+620", situate pe raza localităților Tecuci si Cosmesti

| Nr. Crt. | U.A.T. | Nume si prenume proprietar/detinator teren | Tarla/ Parcela/ Adresa Postala | Categoria de folosinta | Nr. Carte Funciara/ Nr. Titlu Proprietate | Suprafata afectata de lucrare(mp) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Cosmesti | CNADNR | | Drum | | 2138,61 |
| 2 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 541,80 |
| 3 | Cosmesti | Ocolul silvic Vrancea | T29 | Padure | | 33972,14 |
| 4 | Cosmesti | Haican Ioan | T40/1_P181 | Curti Constructii | | 1008,90 |
| 5 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 190,65 |
| 6 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti(DC68) | | Drum | | 1295,65 |
| 7 | Cosmesti | consiliul local Cosmesti | T29 | neproductiv | Fara acte | 655,38 |
| 8 | Cosmesti | Brat al raului Siret | | Ape | | 135,42 |
| 9 | Cosmesti | Raul Siret | | Ape | | 1487,37 |
| 10 | Cosmesti | Raul Siret | | Ape | | 2425,05 |
| 11 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 148,81 |
| 12 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | | Neproductiv | Fara acte | 485,50 |
| 13 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 332,92 |
| 14 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 13346,19 |
| 15 | Cosmesti | consiliul local Cosmesti | | Neproductiv | Fara acte | 1859,52 |
| 16 | Cosmesti | consiliul local Cosmesti | | Neproductiv | Fara acte | 274,34 |
| 17 | Cosmesti | Sultana Ursache | T44/P265 | Arabil | | 5180,85 |
| 18 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 4584,64 |
| 19 | Cosmesti | Grigore Nicolae | T44/P263 | Arabil | | 3871,29 |
| 20 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | | Terenuri cu desinatii speciale | | 1900,10 |
| 21 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | | Neproductiv | Fara acte | 621,58 |
| 22 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | T25/A120 | Arabil | | 1262,29 |
| 23 | Cosmesti | Girleanu Constantin | T25/A120 | Arabil | 48195-64 | 918,35 |
| 24 | Cosmesti | Plescan Toader | T25/A126 | Arabil | 6820-27 | 2623,00 |
| 25 | Cosmesti | Girleanu Iancu | T25/A124 | Arabil | 48195-59 | 321,72 |
| 26 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | T25 | Neproductiv | | 3490,44 |
| 27 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | T23/P1 | Neproductive | | 2717,78 |
| 28 | Cosmesti | Zona CF Cosmesti | T23 | Terenuri cu desinatii speciale | | 34825,89 |
| 29 | Cosmesti | Consiliul Local Cosmesti | | Drum | | 1025,82 |
| 30 | Tecuci | Consiliul Local Tecuci | | Neproductive | | 1435,80 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | Tecuci | Bors Ilinca | T9/P.A32 | Arabil | 47855-18 | 184,88 |
| 32 | Tecuci | Birladeanu I. Ion | T9/P.A32 | Arabil | 47971-74 | 141,22 |
| 33 | Tecuci | Birladeanu Tasiça | T9/P.A32 | Arabil | 164688-67 | 186,74 |
| 34 | Tecuci | Birladeanu Gh. Petre | T9/P.A32 | Arabil | 47971-72 | 240,37 |
| 35 | Tecuci | Braniste I. Stefan | T9/P.A32 | Arabil | | 147,15 |
| 36 | Tecuci | Neidentificat | T9/P.A32 | Arabil | | 75,54 |
| 37 | Tecuci | Birladeanu Toader | T9/P.A32 | Arabil | 47973-50 | 181,44 |
| 38 | Tecuci | Chirita I. Vasile | T9/P.A32 | Arabil | 47973-53 | 470,68 |
| 39 | Tecuci | Chirita I. Chiriac | T9/P.A32 | Arabil | 47973-54 | 236,86 |
| 40 | Tecuci | Chirita Ion | T9/P.A32 | Arabil | | 203,02 |
| 41 | Tecuci | Chirita Anita | T9/P.A32 | Arabil | 14612-19 | 147,57 |
| 42 | Tecuci | Chirita Anita | T9/P.A32 | Arabil | | 30,88 |
| 43 | Tecuci | Chirita Anita | T9/P.A32 | Arabil | | 148,05 |
| 44 | Tecuci | Ciobotaru Margareta | T9/P.A32 | Arabil | 14641-23 | 265,98 |
| 45 | Tecuci | Rosca V. Catrina | T9/P.A32 | Arabil | 8076-78 | 102,11 |
| 46 | Tecuci | Zigreanu Soltana | T9/P.A32 | Arabil | 14641-12 | 139,47 |
| 47 | Tecuci | Neidentificat | T9/P.A32 | Arabil | | 76,03 |
| 48 | Tecuci | Chirita Anica | T9/P.A32 | Arabil | 17524-91 | 257,68 |
| 49 | Tecuci | Chirita Lucian | T9/P.A32 | Arabil | 47973-55 | 402,56 |
| 50 | Tecuci | Cernauteanu Elena | T9/P.A32 | Arabil | 17408-51 | 149,70 |
| 51 | Tecuci | Danceanu Catrina | T9/P.A32 | Arabil | 17524-26 | 151,25 |
| 52 | Tecuci | Neidentificat | T9/P.A32 | Arabil | 45016-03 | 30,44 |
| 53 | Tecuci | Floroiu V. Constantin | T9/P.A32 | Arabil | 14688-06 | 153,19 |
| 54 | Tecuci | Vulpoi T. Constantin | T9/P.A32 | Arabil | 47855-66 | 311,80 |
| 55 | Tecuci | Dragan P. Ioan | T9/P.A32 | Arabil | 6828-51 | 319,25 |
| 56 | Tecuci | Feru Ion | T9/P.A32 | Arabil | 47973-56 | 327,95 |
| 57 | Tecuci | Feru Ion | T9/P.A32 | Arabil | | 181,22 |
| 58 | Tecuci | Feru Jenica | T9/P.A32 | Arabil | 47973-57 | 163,75 |
| 59 | Tecuci | Epure Neculai | T9/P.A32 | Arabil | 14612-32 | 138,93 |
| 60 | Tecuci | Epure Neculai | T9/P.A32 | Arabil | | 103,75 |
| 61 | Tecuci | Girleanu Maricela | T9/P.A32 | Arabil | 47973-58 | 566,93 |
| 62 | Tecuci | Grigore Stefana | T9/P.A32 | Arabil | 47973-59 | 385,23 |
| 63 | Tecuci | Dubau Maria | T9/P.A32 | Arabil | 17408-20 | 684,65 |
| 64 | Tecuci | Tanase Anton | T9/P.A32 | Arabil | 47973-60 | 461,53 |
| 65 | Tecuci | Grigorica V. Tache | T9/P.A32 | Arabil | 14688-04 | 292,61 |
| 66 | Tecuci | Girleanu I. Gheorghe | T9/P.A32 | Arabil | 6649-04 | 283,43 |
| 67 | Tecuci | Grigore Stefanache | T9/P.A32 | Arabil | 17408-47 | 206,24 |
| 68 | Tecuci | Grigorica Aurel | T9/P.A32 | Arabil | 47973-61 | 658,14 |
| 69 | Tecuci | Grigore T. Niculina | T9/P.A32 | Arabil | 17452-68 | 233,02 |
| 70 | Tecuci | Leonte Vasile | T9/P.A32 | Arabil | 47973-63 | 479,19 |
| 71 | Tecuci | Croitoru D. Anica | T9/P.A32 | Arabil | 47971-21 | 127,38 |

Situatia corespunde planului parcelar si datei punerii in posesie a autorului



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 72 | Tecuci | Manole Elena | T9/P.A32 | Arabil | 14612-17 | 158,34 |
| 73 | Tecuci | Grigore Pavel | T9/P.A32 | Arabil | 47971-83 | 250,82 |
| 74 | Tecuci | Munteanu V. Mandita | T9/P.A32 | Arabil | | 259,05 |
| 75 | Tecuci | Munteanu Mandica | T9/P.A32 | Arabil | 17524-82 | 210,71 |
| 76 | Tecuci | Manea Maria | T9/P.A32 | Arabil | 14694-32 | 330,03 |
| 77 | Tecuci | Malureanu Dumitru | T9/P.A32 | Arabil | 14612-25 | 519,24 |
| 78 | Tecuci | Tanase Aton | T9/P.A32 | Arabil | 47973-60 | 233,27 |
| 79 | Tecuci | Seciu Dumitru | T9/P.A32 | Arabil | 45016-65 | 1180,17 |
| 80 | Tecuci | Tanase Aurel | T9/P.A32 | Arabil | 17524-85 | 818,20 |
| 81 | Tecuci | Patilea Stefana | T9/P.A32 | Arabil | | 254,43 |
| 82 | Tecuci | Feru Elena | T9/P.A32 | Arabil | 14688-33 | 160,41 |
| 83 | Tecuci | Pruteanu Joita | T9/P.A32 | Arabil | 17524-86 | 116,22 |
| 84 | Tecuci | Zamfir Constantin | T9/P.A32 | Arabil | 6664-41 | 659,41 |
| 85 | Tecuci | Postolache Sofia | T9/P.A32 | Arabil | 14786-95 | 242,21 |
| 86 | Tecuci | Vlad Nastasache | T9/P.A32 | Arabil | 8076-86 | 573,91 |
| 87 | Tecuci | Tontu Olguta | T9/P.A32 | Arabil | 14612-18 | 174,16 |
| 88 | Tecuci | Tontu Olguta | T9/P.A32 | Arabil | | 98,28 |
| 89 | Tecuci | Stoica Maria | T9/P.A32 | Arabil | 47971-96 | 304,88 |
| 90 | Tecuci | Patilea Maria | T9/P.A32 | Arabil | 45016-51 | 261,35 |
| 91 | Tecuci | Otrocol Constantin | T9/P.A32 | Arabil | | 657,38 |
| 92 | Tecuci | Tanase Neculai | T9/P.A32 | Arabil | 47971-70 | 542,03 |
| 93 | Tecuci | Necula Paraschiva | T9/P.A32 | Arabil | | 357,99 |
| 94 | Tecuci | Voican Gheorghe | T9/P.A32 | Arabil | 17524-89 | 765,46 |
| 95 | Tecuci | Voican Dumitru | T9/P.A32 | Arabil | | 144,23 |
| 96 | Tecuci | Rosca P. Tudosia | T9/P.A32 | Arabil | 8076-80 | 161,50 |
| 97 | Tecuci | Rosca Petrica | T9/P.A32 | Arabil | 47973-73 | 129,91 |
| 98 | Tecuci | Rosca Cornelia | T9/P.A32 | Arabil | 14641-24 | 299,28 |
| 99 | Tecuci | Palade Cristina | T9/P.A32 | Arabil | 45016-45 | 833,37 |
| 100 | Tecuci | Robu Aneta | T9/P.A32 | Arabil | 45016-47 | 852,29 |
| 101 | Tecuci | Vaida Petre | T9/P.A32 | Arabil | 17452-24 | 699,60 |
| 102 | Tecuci | Vaida Petre | T9/P.A32 | Arabil | | 173,88 |
| 103 | Tecuci | Tudorache Ion | T9/P.A32 | Arabil | 47973-86 | 648,00 |
| 104 | Tecuci | Tiriboc Vasile | T9/P.A32 | Arabil | 17408-07 | 722,03 |
| 105 | Tecuci | Rosca Gh. Ion | T9/P.A32 | Arabil | 17408-21 | 457,63 |
| 106 | Tecuci | Epure Gh. Ion | T9/P.A32 | Arabil | 47971-42 | 467,39 |
| 107 | Tecuci | Rosca Tudora | T9/P.A32 | Arabil | 17408-29 | 847,81 |
| 108 | Tecuci | Gogota D. Ion | T9/P.A32 | Arabil | 14612-71 | 454,47 |
| 109 | Tecuci | Zigreanu Soltana | T9/P.A32 | Arabil | 14641-12 | 673,87 |
| 110 | Tecuci | Munteanu V. Ilinca | T9/P.A32 | Arabil | 17408-98 | 500,76 |
| 111 | Tecuci | Marin Apostol | T9/P.A32 | Arabil | 14786-46 | 475,17 |
| 112 | Tecuci | Poloboc Elena | T9/P.A32 | Arabil | 29167-99 | 328,68 |

Situatia corespunde planului parcelar. Le date privind în parte a cadastrului



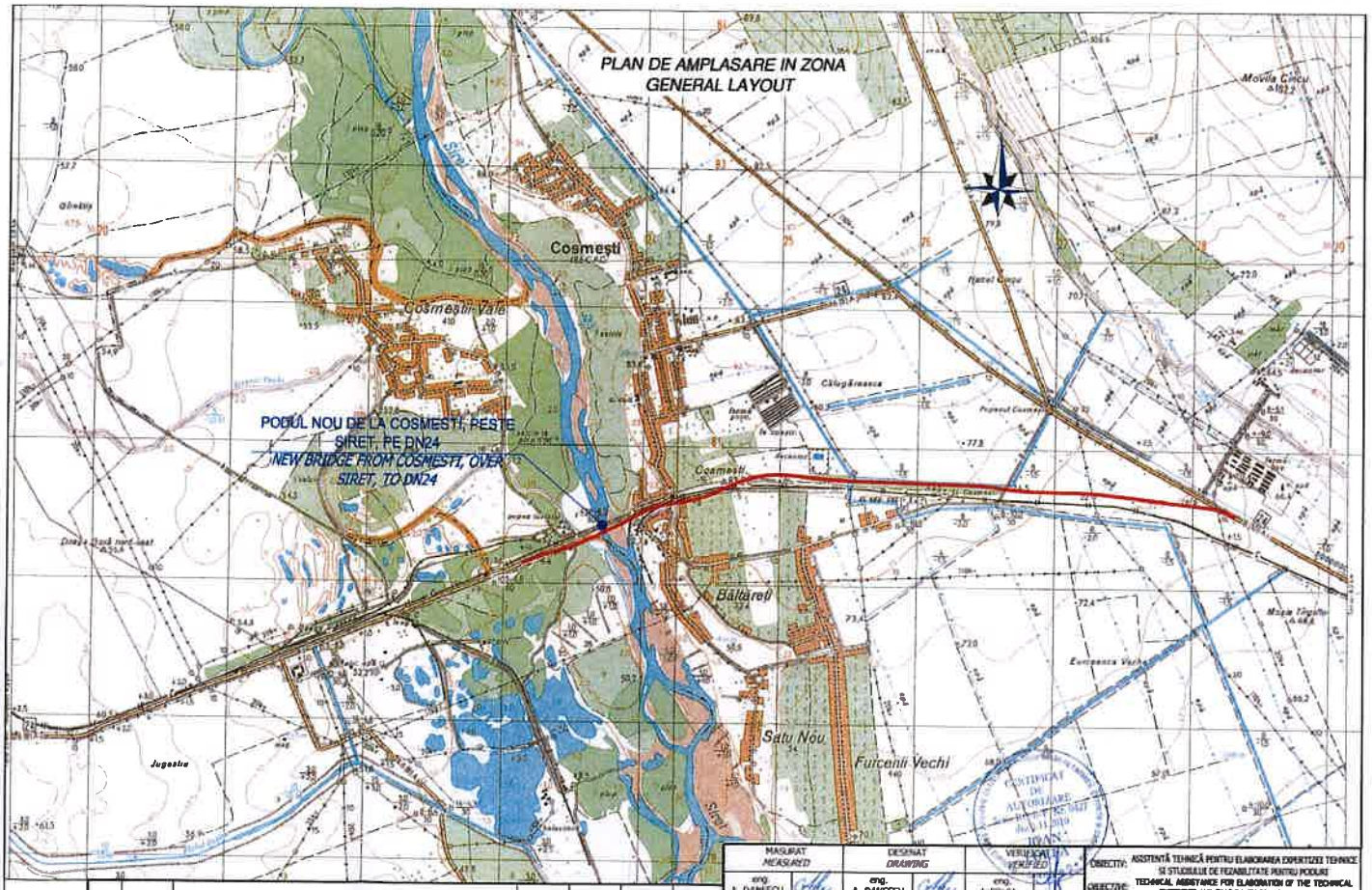
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 113 | Tecuci | Anton Maria | T9/P.A32 | Arabil | 6664-09 | 1501,75 |
| 114 | Tecuci | Floroiu Iordache | T9/P.A32 | Arabil | 6664-15 | 2201,72 |
| 115 | Tecuci | Udris Chiriac | T9/P.A32 | Arabil | 6664-16 | 1324,58 |
| 116 | Tecuci | Epure Safta | T9/P.A32 | Arabil | 29167-98 | 1533,25 |
| 117 | Tecuci | Grigorica Vasile II | T9/P.A32 | Arabil | | 249,28 |
| | | | | | | |
| **TOTAL SUPRAFETE IDENTIFICATE** | | | **159934,01** | | | |

Intocmit,

Persoană fizică autorizată să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr. 0427
din 2.11.2010
IOAN FOLFĂ
CATEGORIA D

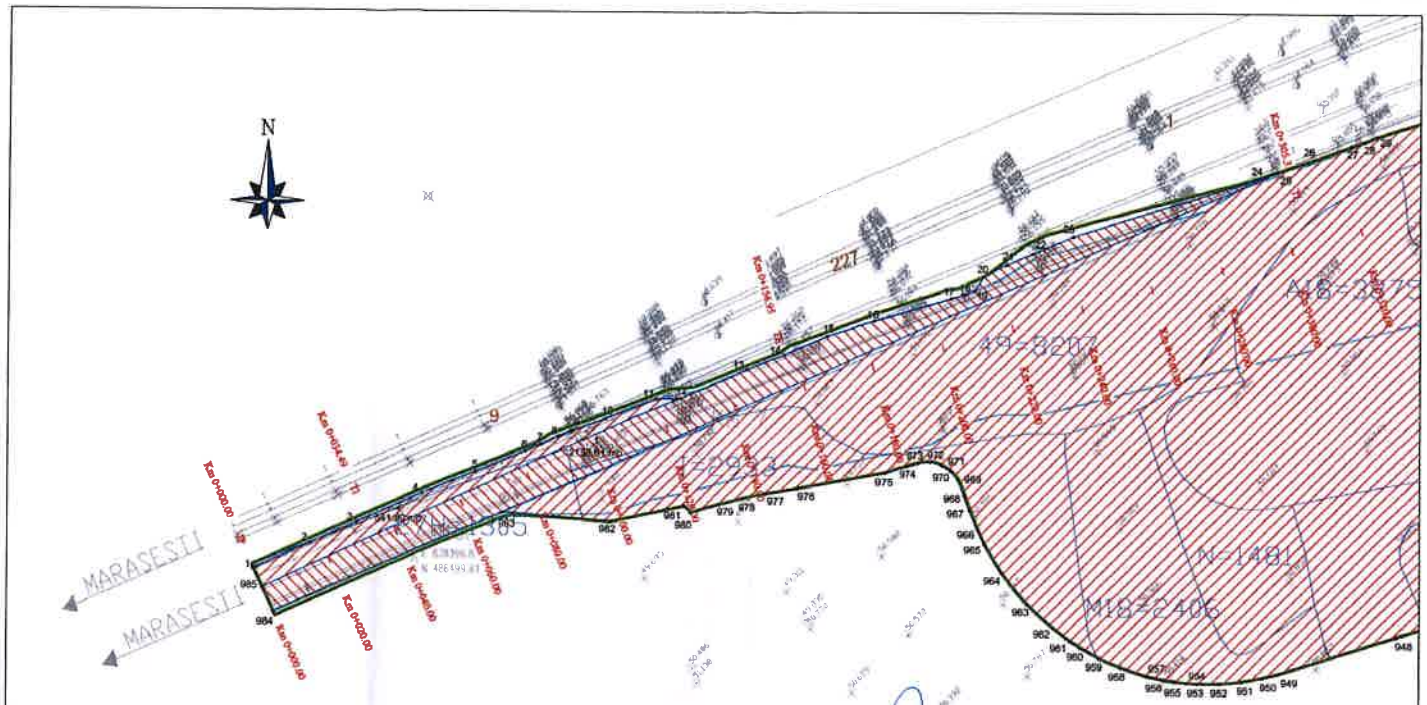
Situația conform planului parcelar se află pusă la dispoziția autorităților

ROMÂNIA * PRIMĂRIA Municipiul Tecuci * Jud. Galați




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT IN FAZA VERIFIED | OBIECTIV: |
| ing. A. DANESCU | ing. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | OBJECTIVE: ASISTENTĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI / TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE / NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:25.000 | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 / NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 / Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE AMPLASARE IN ZONA / GENERAL LAYOUT |
| | | Faza: Stage: Studiu de Fezabilitate / Feasibility study | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/01.00 COD PROIECT PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |

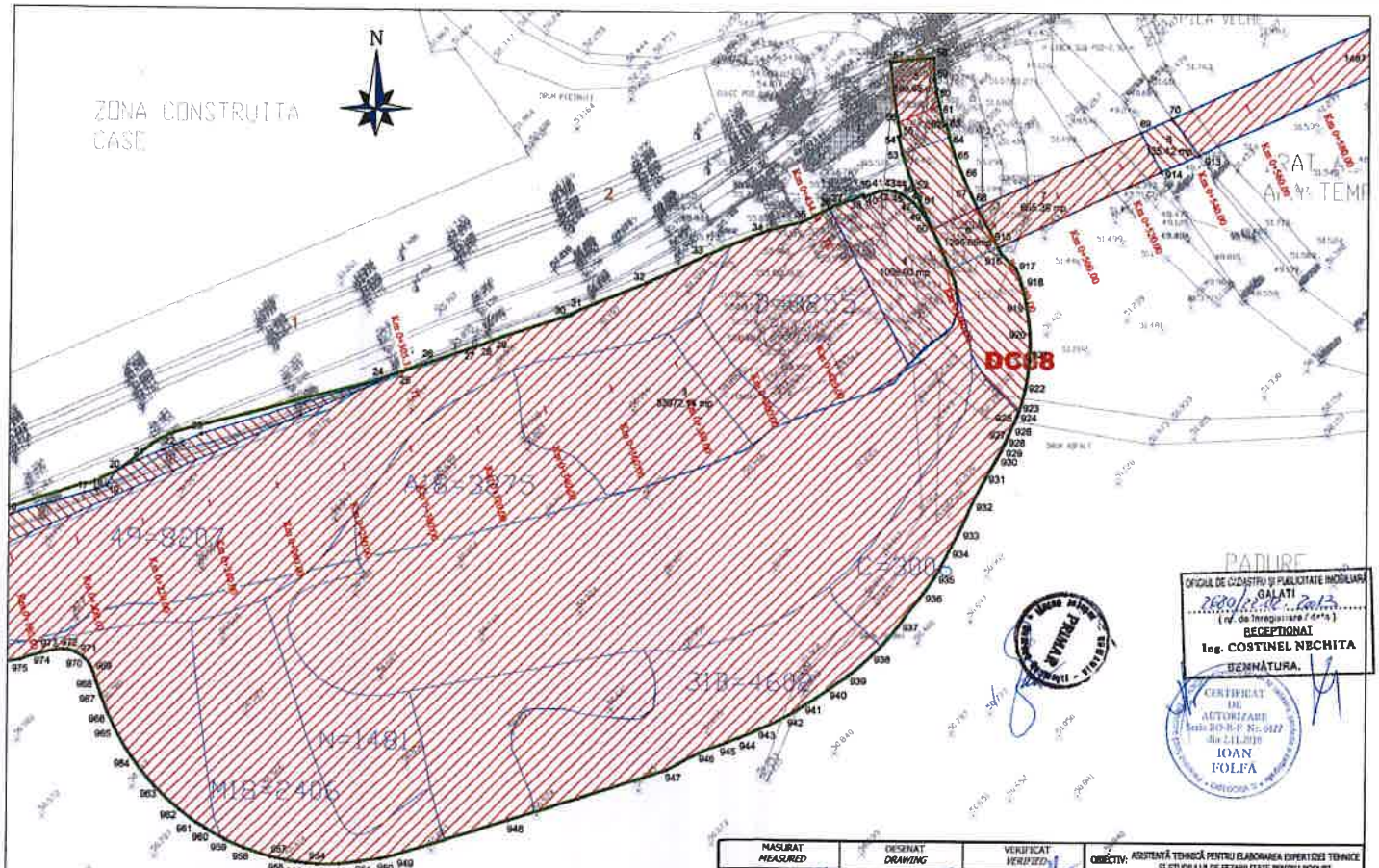



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
2680/22.02.2013
(nr. de înregistrare / data)
RECEPTIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BCI-E.F. Nr. 0027 din 2.11.2010
IOAN

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENTĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE / NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 / OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 / Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE / LAYOUT |
| | | Faza: Stage: Studiu de fezabilitate / Feasibility study | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/01 — COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 — Rev. 1 |

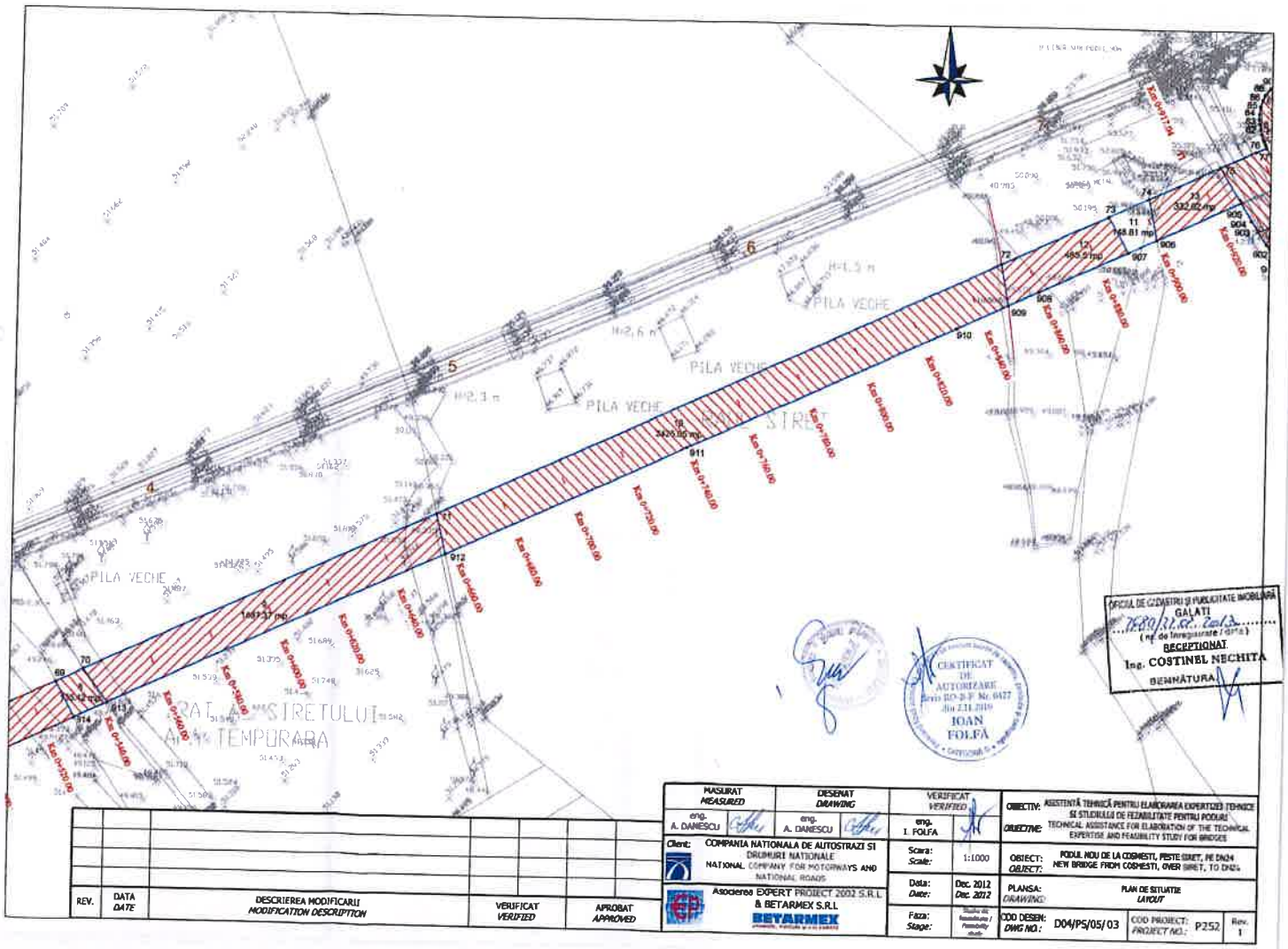



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
26/12/2012
(ref. de înregistrare / data)
RECEPTIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0127 din 2.11.2010
IOAN FOLFA

| REV | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| NASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENTĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| ing. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | Scara: Scale: 1:1000 | | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asociere EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. BETARMEX | Data: Date: Dec. 2012 Dec. 2012 | | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| | Faza: Stage: | | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/02 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |




OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
Nr. 7830/21.05.2013
(nr. de inregistrare / data)
RECEPTIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0427 din 23.11.2009 IOAN FOLFA

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | |
|---|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | |

Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE
NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS

Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L.

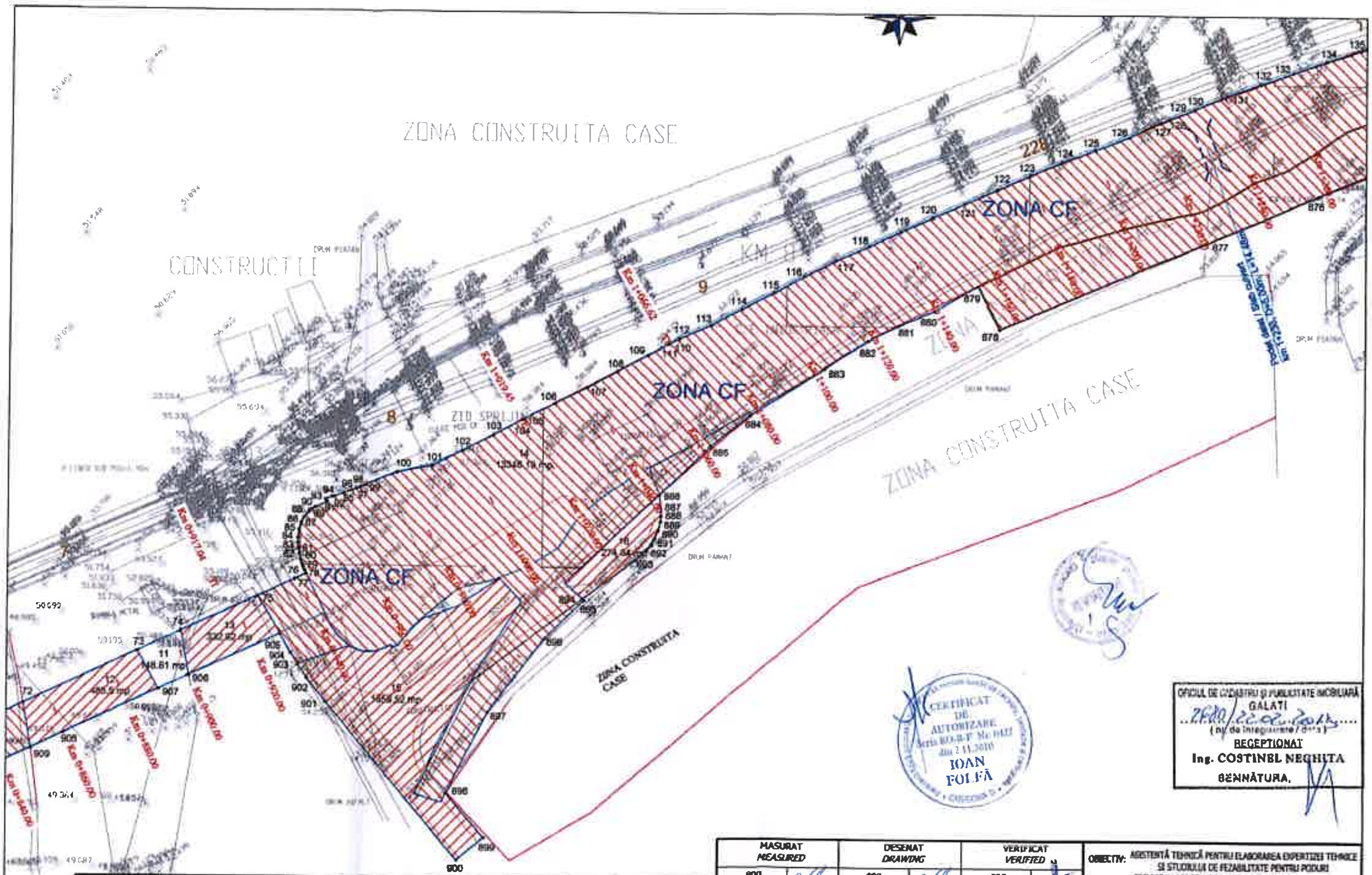
| | |
|---|---|
| Scara: Scale: | 1:1000 |
| Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| Faza: Stage: | Studiu de fezabilitate / Feasibility study |

OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIILUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI
OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES

OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE ISRET, PE DN24
OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER ISRET, TO DN24

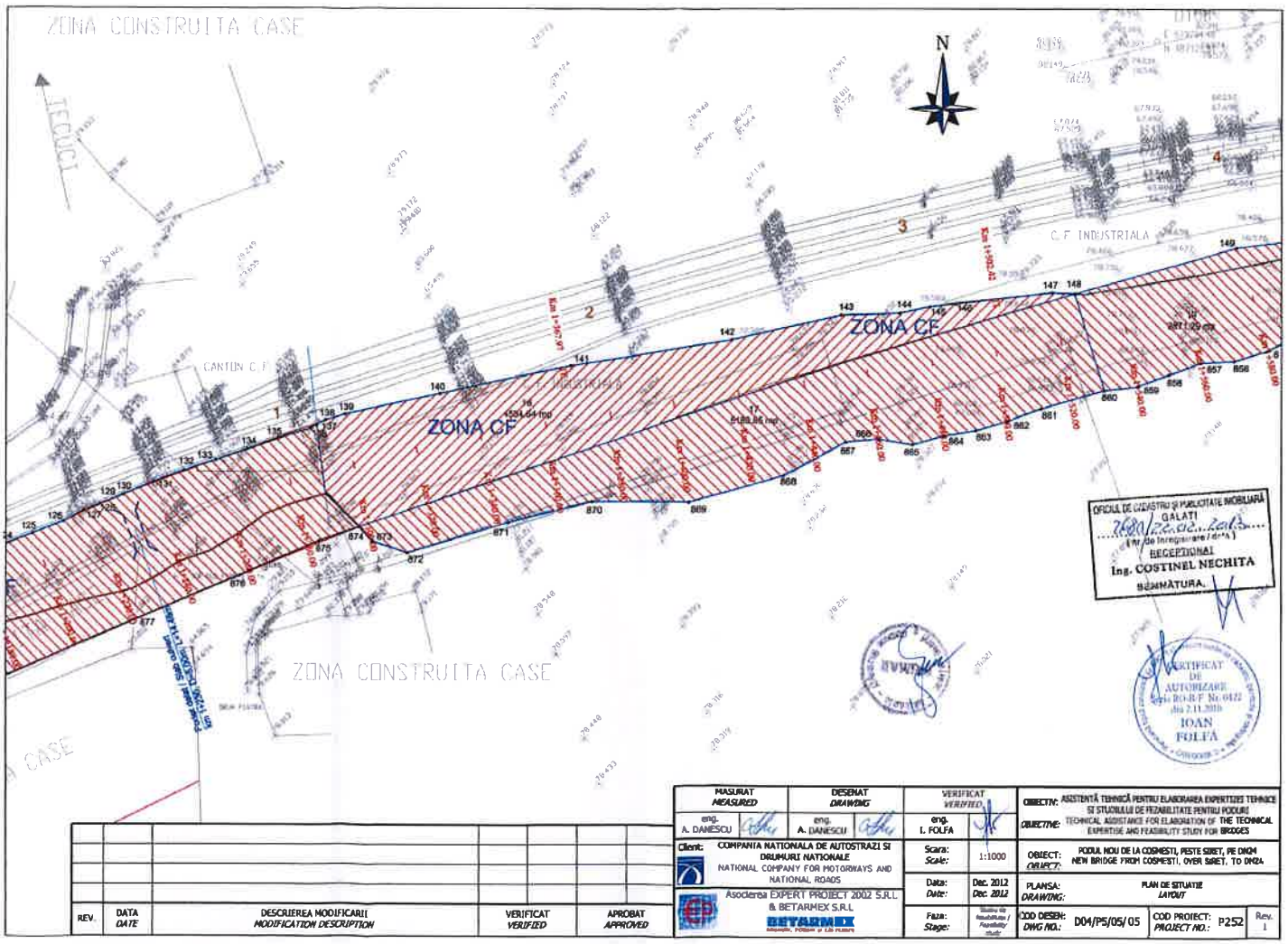
PLANSA: PLAN DE SITUATIE
DRAWING: LAYOUT

COD DESEN: D04/PS/05/03
DWG NO.:
COD PROIECT: P252
PROJECT NO.:
Rev. 1




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| REV. | DATA<br>*DATE* | DESCRIEREA MODIFICARII<br>*MODIFICATION DESCRIPTION* | VERIFICAT<br>*VERIFIED* | APROBAT<br>*APPROVED* |

| MASURAT *MEASURED* | DESENAT *DRAWING* | VERIFICAT *VERIFIED* | |
|---|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ŞI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI<br>*OBJECTIVE:* TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE<br>NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: *Scale:* 1:1000 | OBIECT: *OBJECT:* PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24<br>NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L & BETARMEX S.R.L<br>BETARMEX | | Data: *Date:* Dec. 2012 *Dec. 2012* | PLANSA: *DRAWING:* PLAN DE SITUATIE *LAYOUT* |
| | | Faza: *Stage:* Studiu de fezabilitate / *Feasibility study* | COD DESEN: *DWG NO.:* D04/PS/05/04 — COD PROIECT: *PROJECT NO.:* P252 — Rev. 1 |




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED |
|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA |

Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE
NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS

Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L

| | |
|---|---|
| Scara: Scale: | 1:1000 |
| Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| Faza: Stage: | Studiu de fezabilitate / Feasibility study |

OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI
OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES

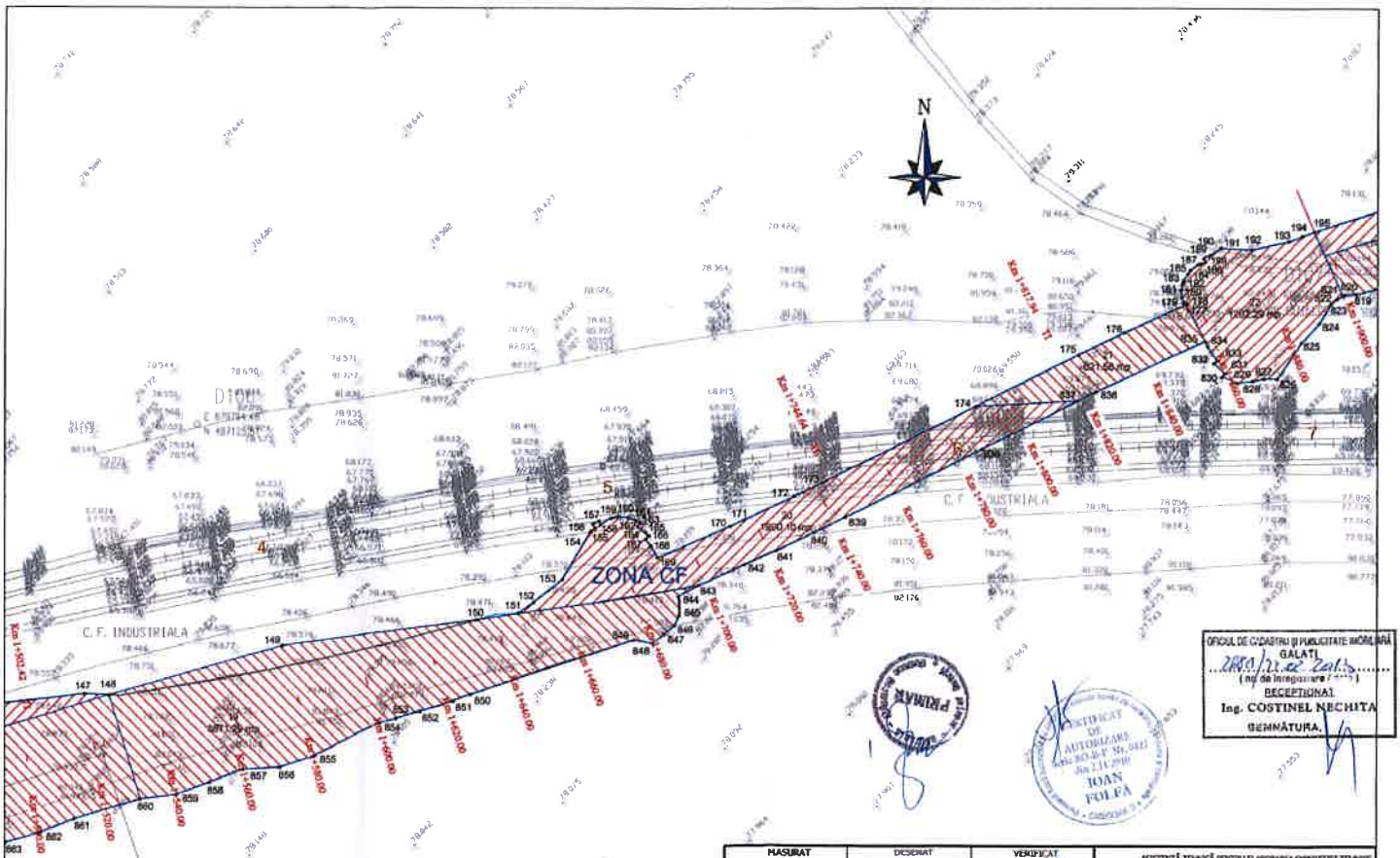
OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN2M
OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN2A

PLANSA: PLAN DE SITUATIE
DRAWING: LAYOUT

COD DESEN: D04/PS/05/05
DWG NO.:

COD PROIECT: P252
PROJECT NO.:

Rev. 1




OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
2850/21.12.2012
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Nr. 5611 din 21.12.2010 IOAN FOLFA

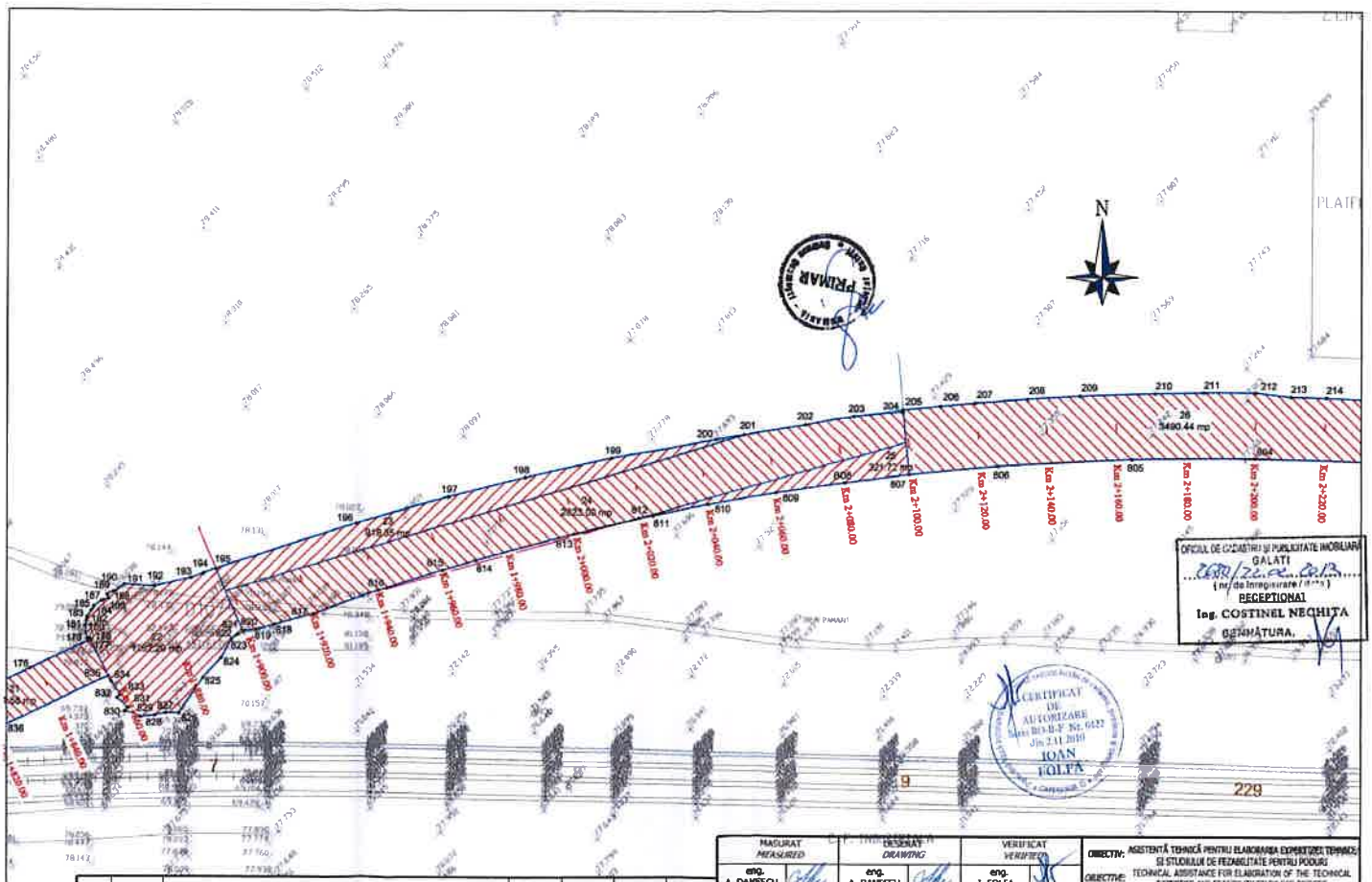
| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICĂRII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MĂSURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED |
|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA |

Client: COMPANIA NAȚIONALĂ DE AUTOSTRĂZI ȘI DRUMURI NAȚIONALE
NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS

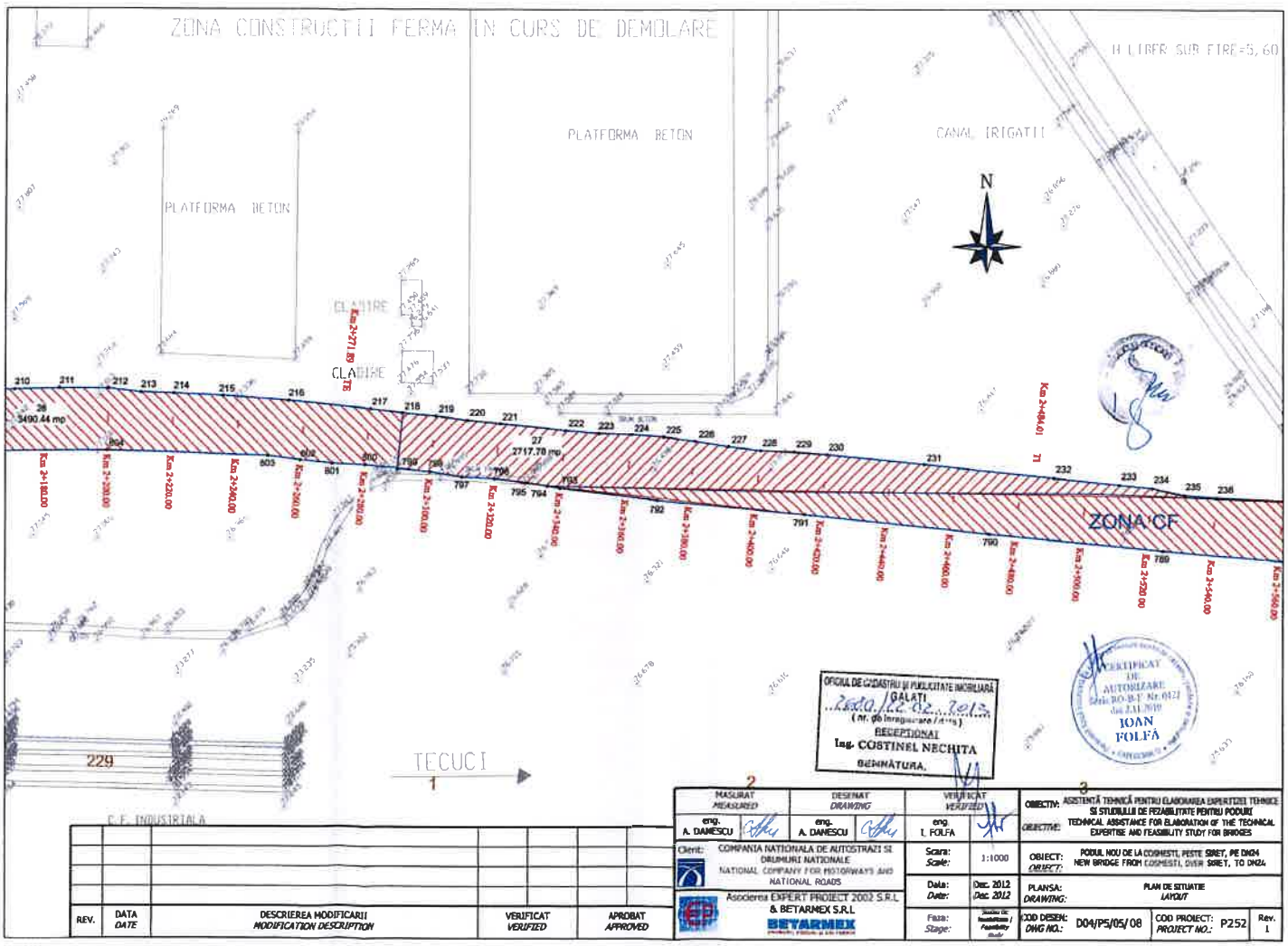
Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Scara: Scale: | 1:1000 | OBIECTIV: OBJECTIVE: | ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 | OBIECT: OBJECT: | PODUL NOU DE LA COSMEȘTI, PESTE SIRET, PE DN24 NEW BRIDGE FROM COSMEȘTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Faza: Stage: | Studiu de fezabilitate / Feasibility study | PLANȘA: DRAWING: | PLAN DE SITUAȚIE LAYOUT |
| | | COD DESEN: DWG NO.: | D04/PS/05/06 |
| | | COD PROIECT: PROJECT NO.: | P252 |
| | | Rev. | 1 |




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

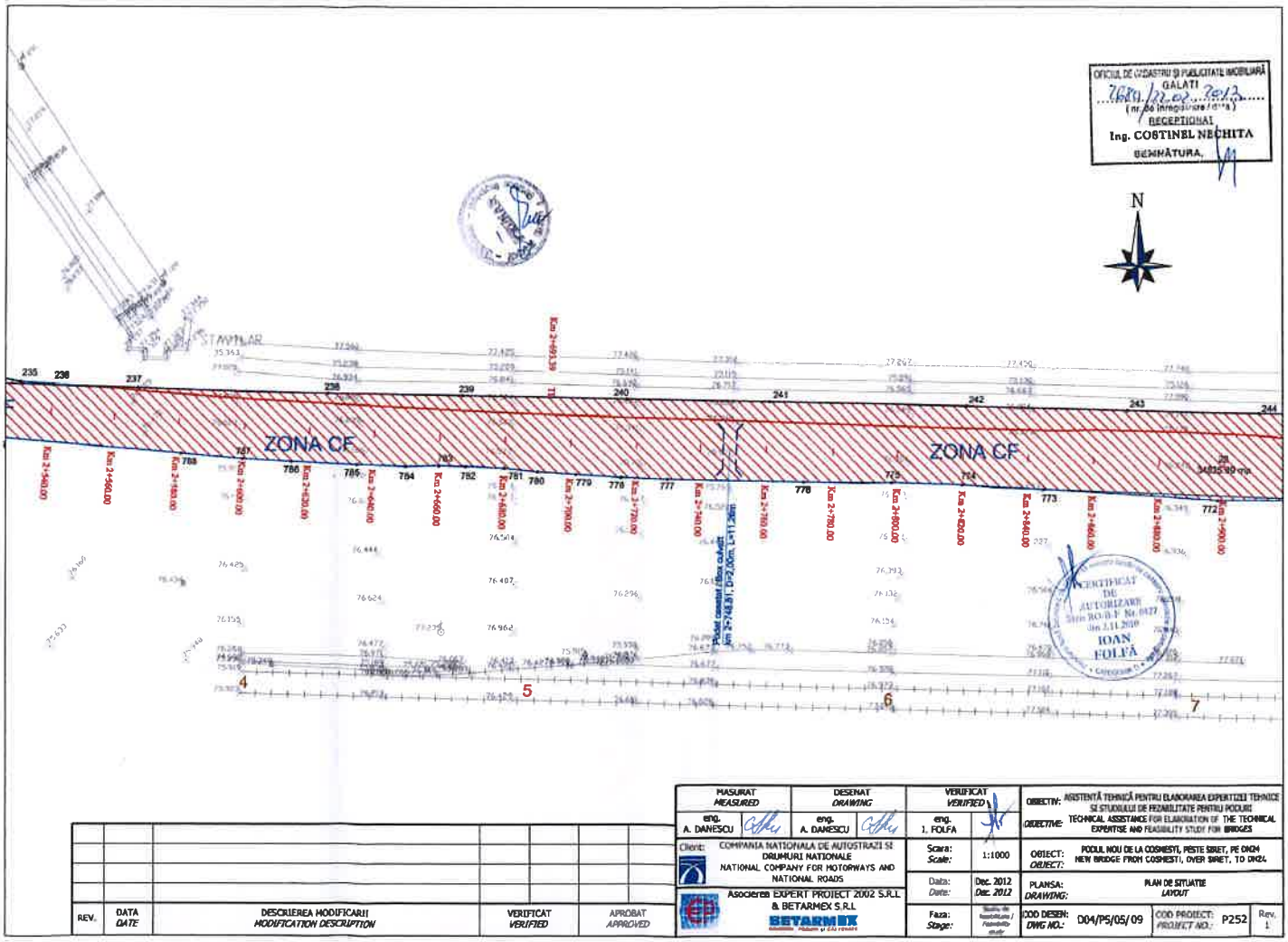
| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED: eng. A. DANESCU | DESENAT DRAWING: eng. A. DANESCU | VERIFICAT VERIFIED: eng. I. FOLFA | OBIECTIV: AGENTIA TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI<br>OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE<br>NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24<br>OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| | | Faza: Stage: Studiu de fezabilitate / Feasibility study | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/07 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: | 1:1000 |
| | | Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Faza: Stage: | Studiu de fezabilitate / Feasibility Study |

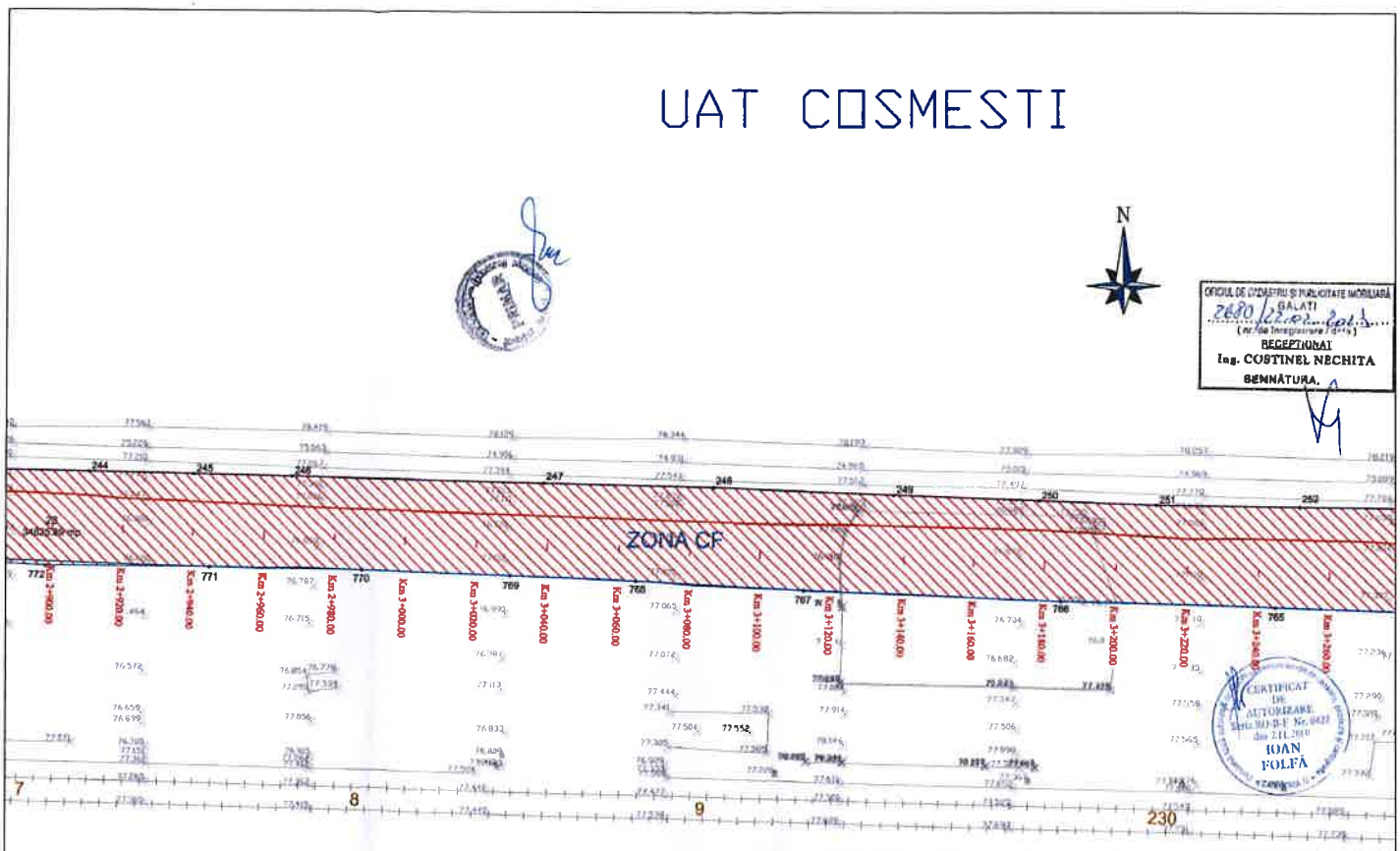
| | |
|---|---|
| OBIECTIV: OBJECTIVE: | ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| OBIECT: OBJECT: | PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| PLANSA: DRAWING: | PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| COD DESEN: DWG NO.: | D04/PS/05/08 |
| COD PROIECT: PROJECT NO.: | P252 |
| Rev. | 1 |




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| ing. A. DANESCU | ing. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| | | Faza: Stage: | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/09 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |

# UAT COSMESTI

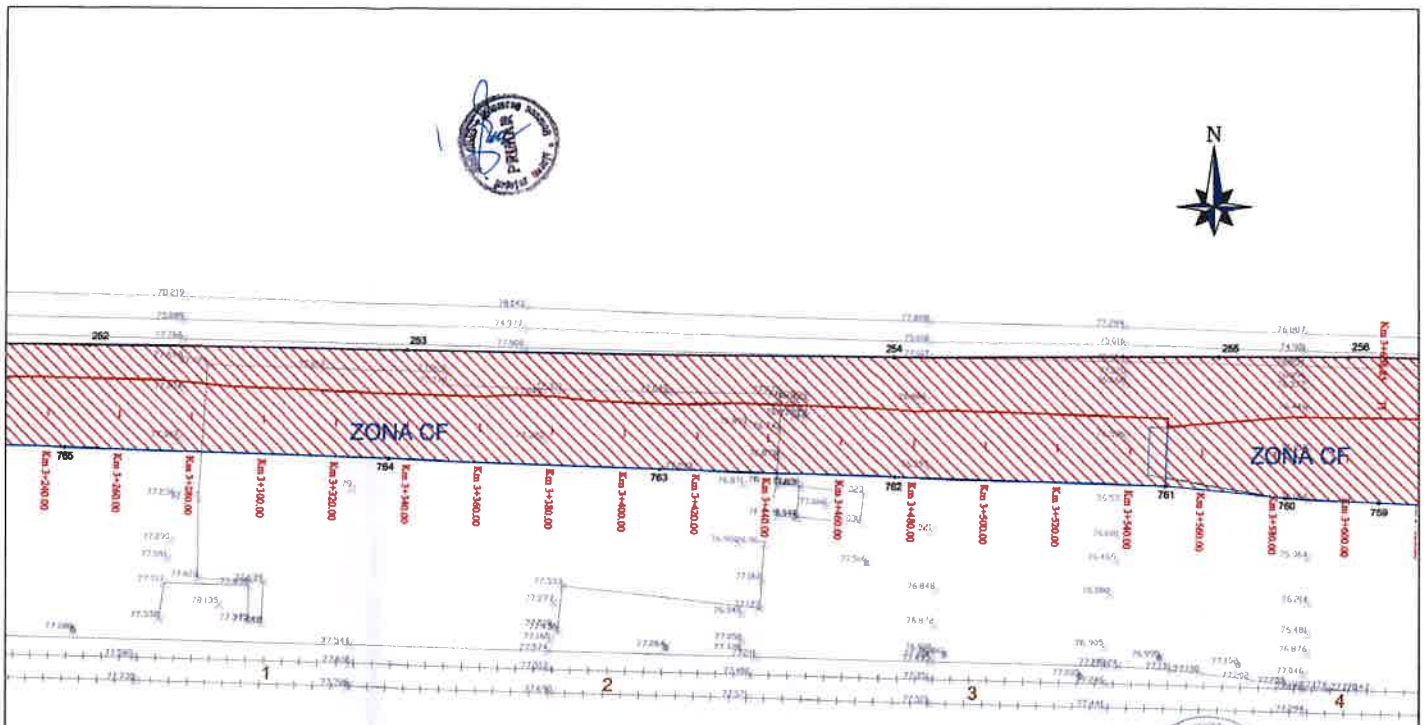



OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
2680/12.07.2012
(nr./data înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria MD-E-F Nr. 0422 din 21.12.2010 IOAN FOLFĂ

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: OBJECTIVE: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI / TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE / NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN2M / NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN2A |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 / Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE / LAYOUT |
| | | Faza: Stage: Studiu de fezabilitate / Feasibility study | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/10 — COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 — Rev. 1 |

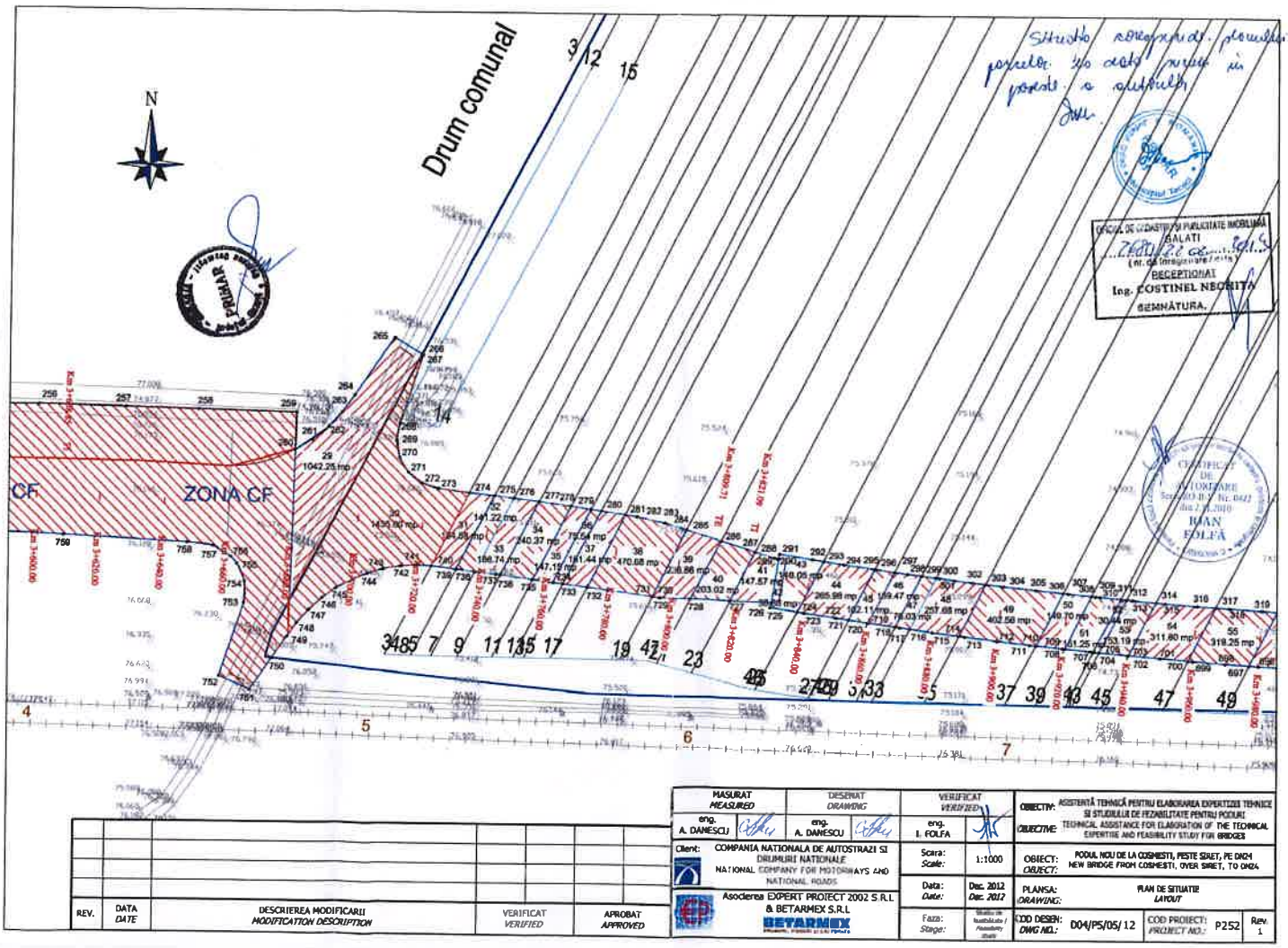



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
2690 / 12.02.2013
(nr. de înregistrare / data)
RECEPȚIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA.

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BIA-E Nr. 0431 Din 2.11.2010 IOAN FOLEA

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE / NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN2H / NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN2H |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. BETARMEX | | Data: Date: Dec. 2012 / Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE / LAYOUT |
| | | Faza: Stage: | COD DESEN: DRG NO.: D04/PS/05/11 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |

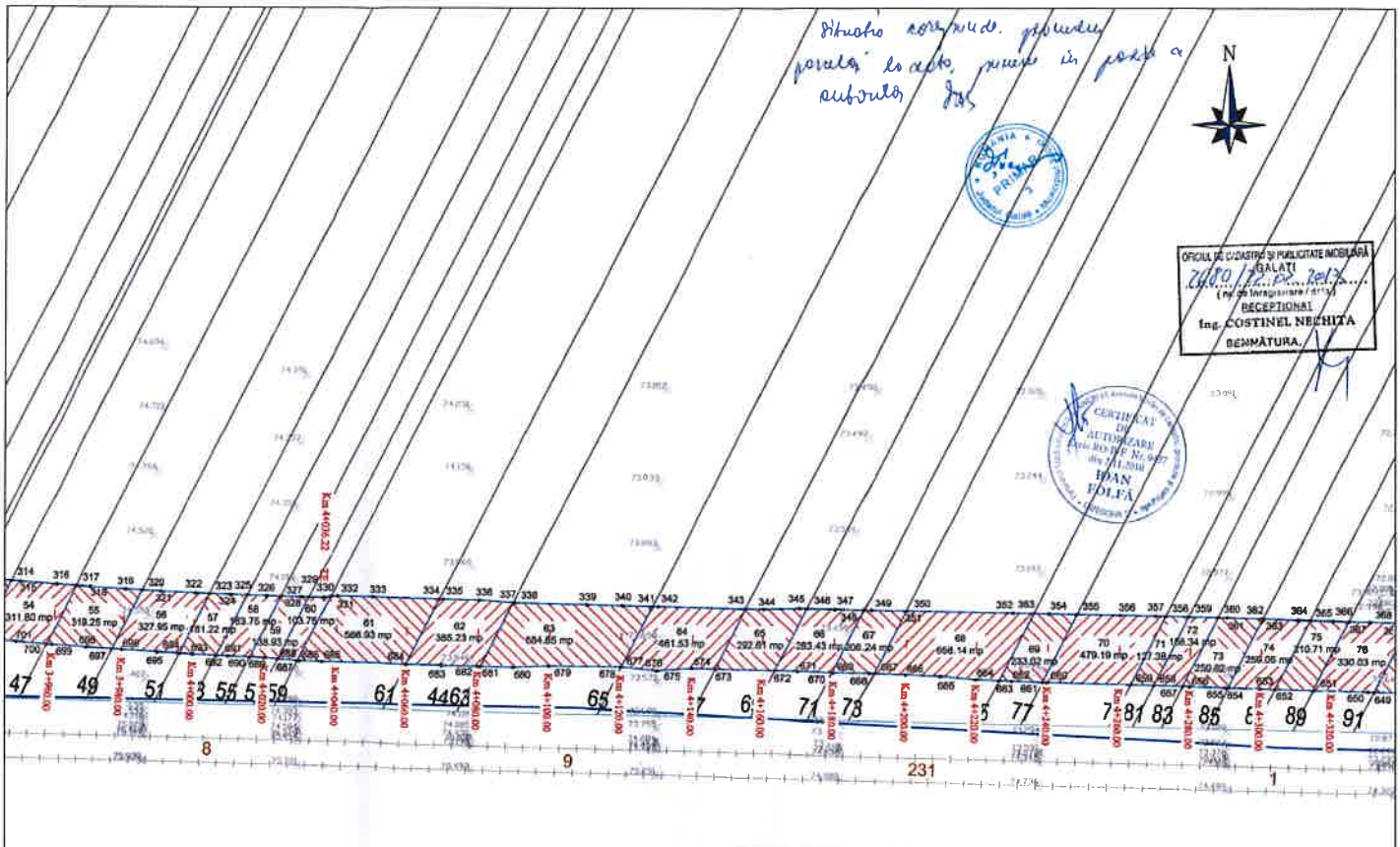



| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | |
|---|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | |

| | |
|---|---|
| Client: | COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS |
| | Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L |
| Scara: Scale: | 1:1000 |
| Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| Faza: Stage: | |

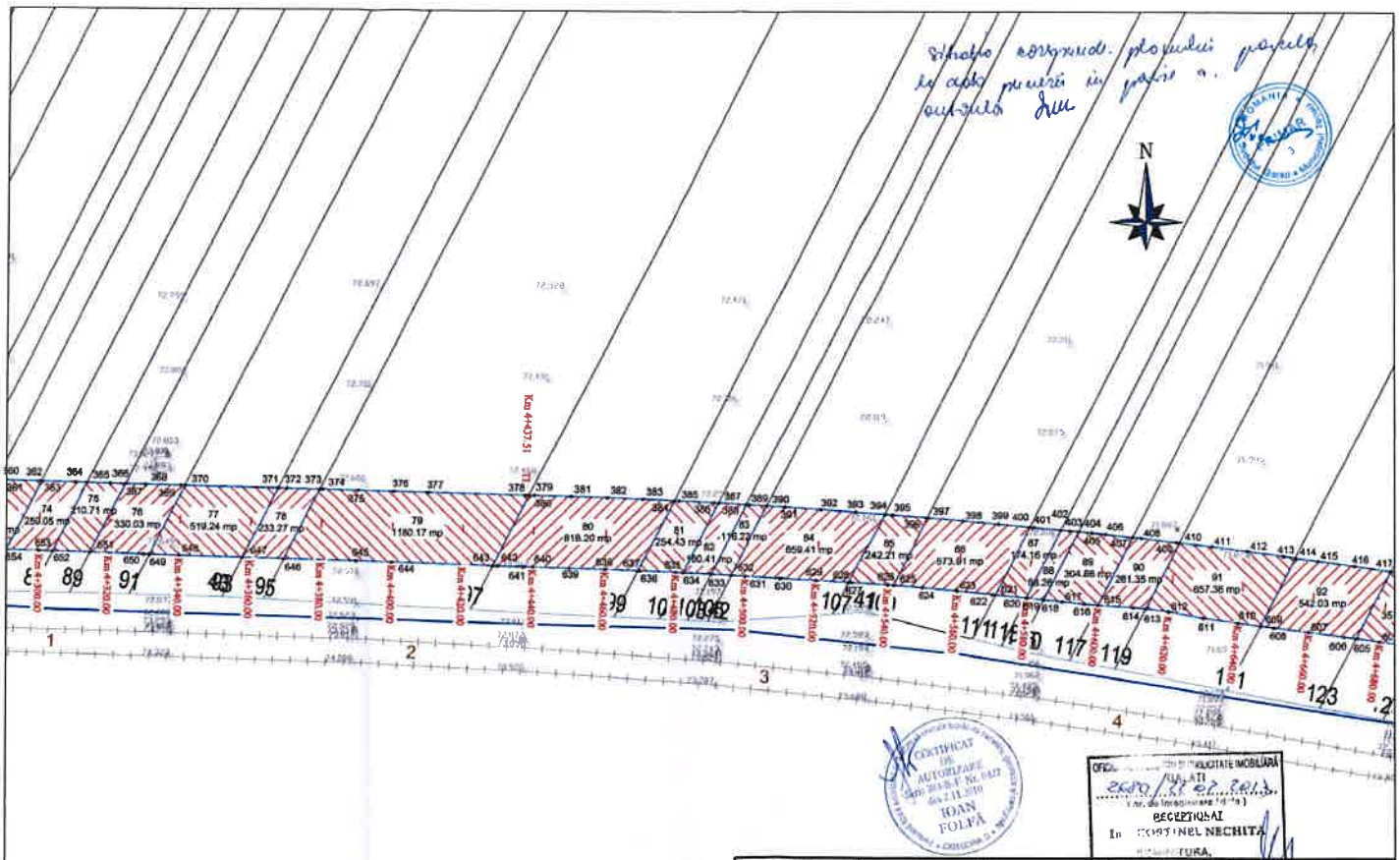
| | |
|---|---|
| OBIECTIV: OBJECTIVE: | ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| OBIECT: OBJECT: | PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN2M NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN2A |
| PLANSA: DRAWING: | PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| COD DESEN: DWG NO.: | D04/PS/05/12 |
| COD PROIECT: PROJECT NO.: | P252 |
| Rev. | 1 |




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA | |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: | 1:1000 |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. BETARMEX | | Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| | | Faza: Stage: | |

| | |
|---|---|
| OBIECTIV: OBJECTIVE: | ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| OBIECT: OBJECT: | PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| PLANSA: DRAWING: | PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| COD DESEN: DWG NO.: | D04/PS/05/13 |
| COD PROIECT: PROJECT NO.: | P252 |
| Rev | 1 |

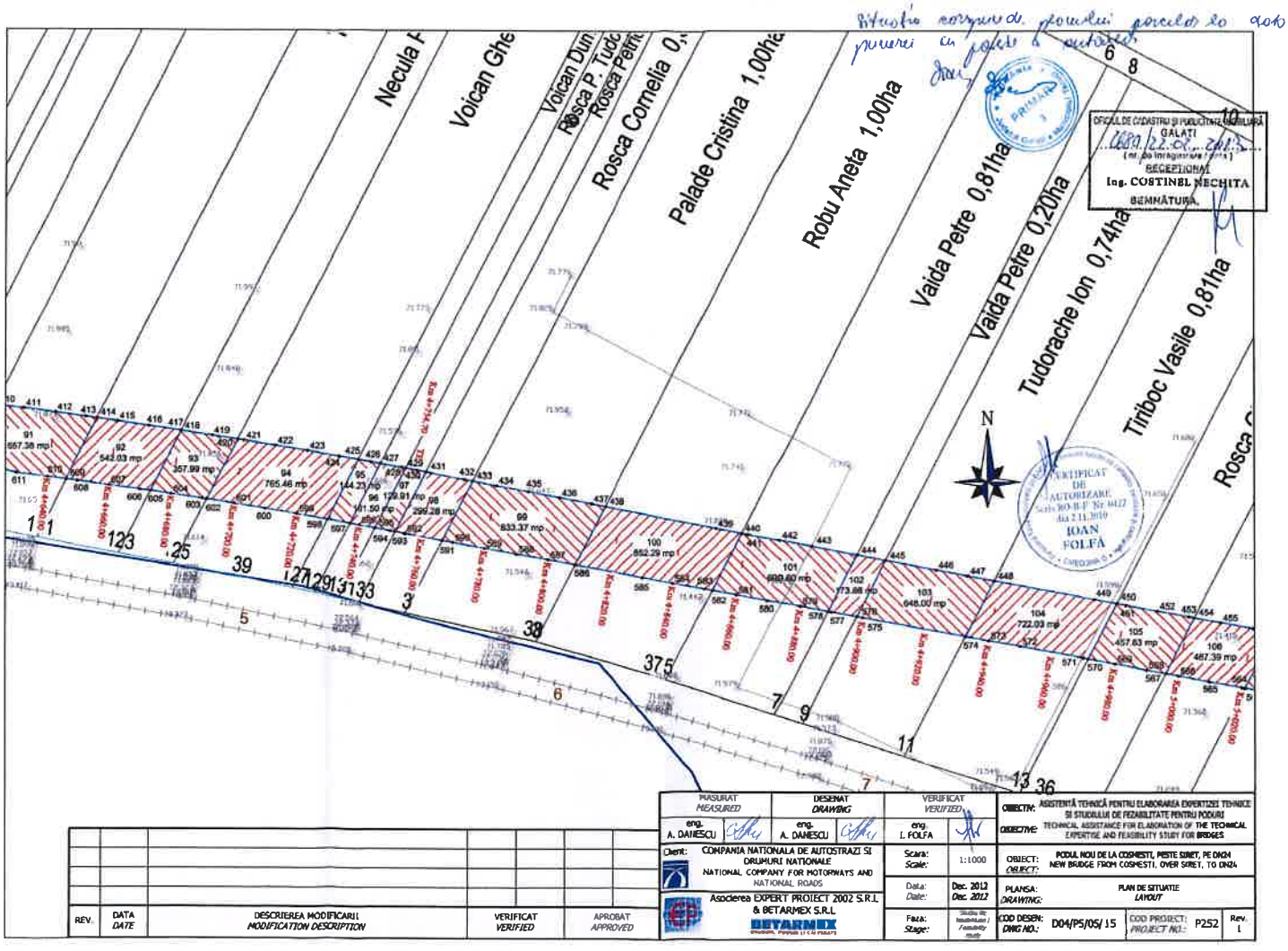



| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| PIASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI / OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| ing. A. DANESCU | ing. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE / NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 / OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROJECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.A.L. | | Data: Date: Dec. 2012 / Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE / LAYOUT |
| | | Faza: Stage: | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/14 — COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 — Rev. 1 |

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B-I-F Nr. 0427 din 4.11.2010 IOAN FOLFA

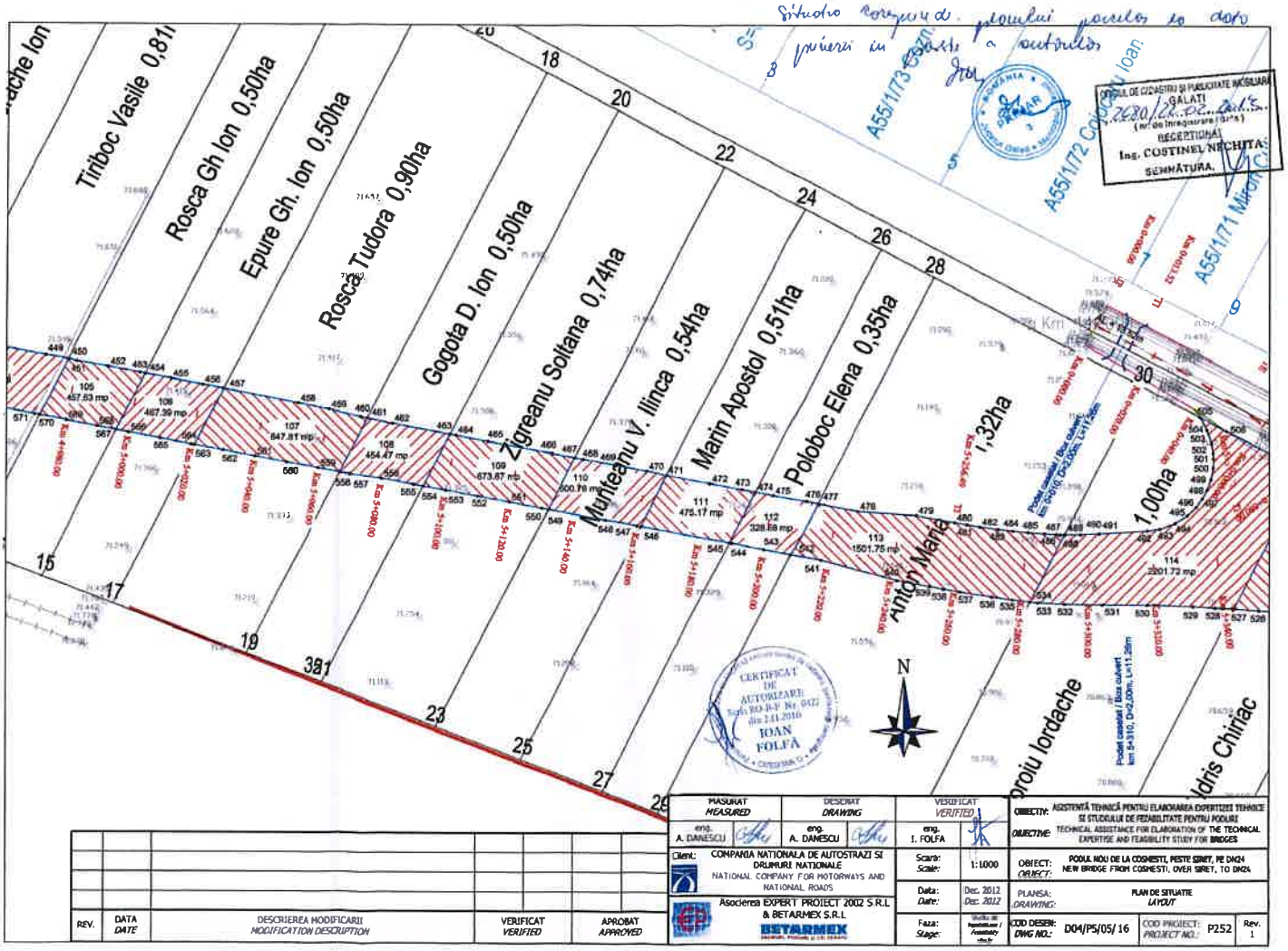
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ GALAȚI
2580 17 07 2013
BECHTEL-AI
In CONSTANȚA NECHITA
SEMNĂTURA




Situația corpurilor de proprietate parcelate în acest plan

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| ing. A. DANESCU | ing. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24 NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24 |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. BETARMEX | | Data: Date: Dec. 2012 Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| | | Faza: Stage: | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/15 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |




Situația rezumă. proiului pentru la dosa
a primării în baza a autoriz
Jud

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA GALATI
3730/26.02.2013
(nr. de înregistrare)
RECEPTIONAT
Ing. COSTINEL NECHITA
SEMNĂTURA

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F Nr. 0422 din 2.11.2010 IOAN FOLFA

| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| MASURAT MEASURED | DESCRIAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED |
|---|---|---|
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | eng. I. FOLFA |

Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE
NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS

Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L.

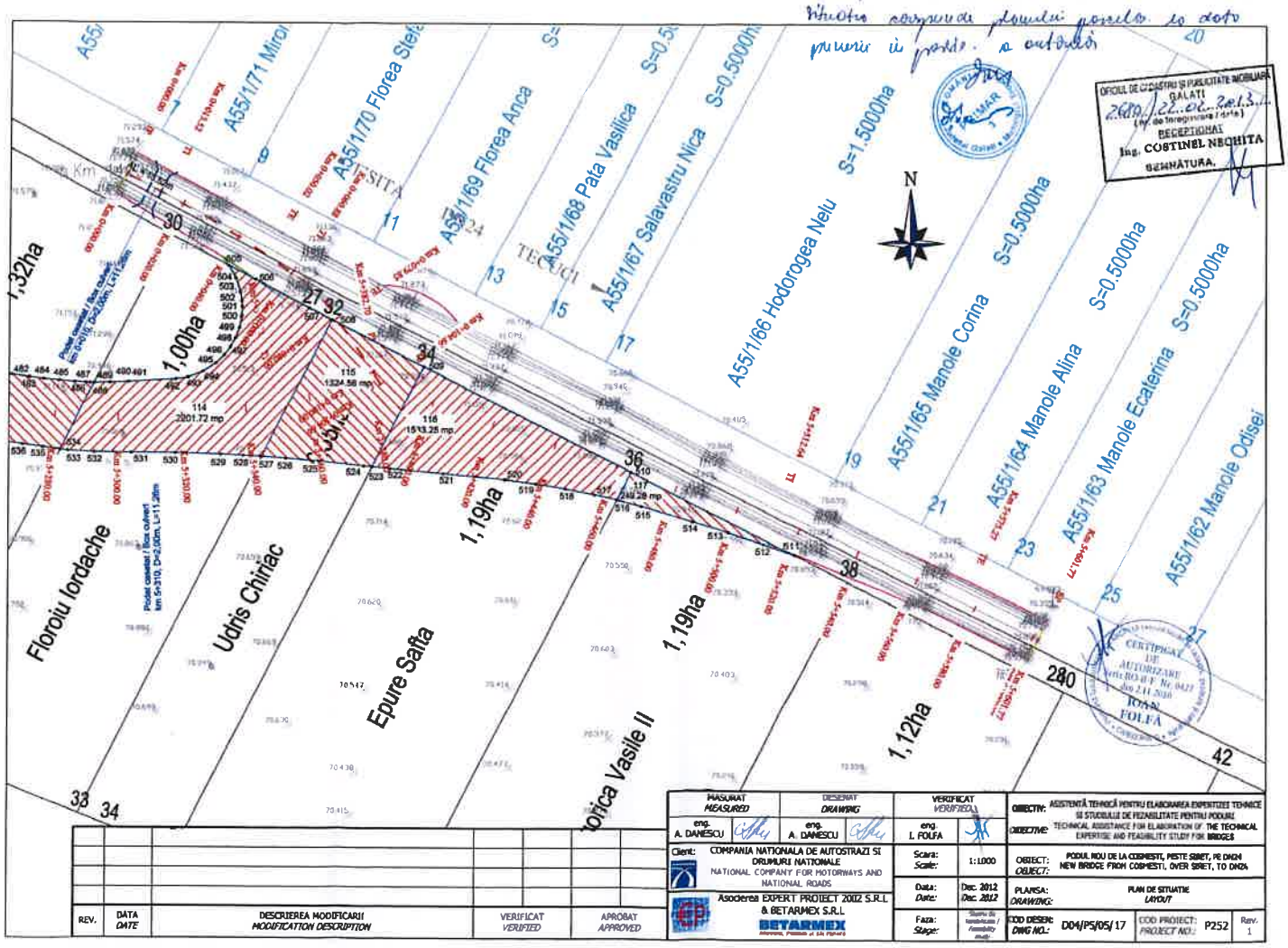
| | |
|---|---|
| Scara: Scale: | 1:1000 |
| Data: Date: | Dec. 2012 Dec. 2012 |
| Faza: Stage: | Studiu de fezabilitate / Feasibility study |

OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE SI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI
OBJECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES

OBIECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN24
OBJECT: NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN24

PLANSA: PLAN DE SITUATIE
DRAWING: LAYOUT

COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/16
COD PROIECT: PROJECT NO.: P252
Rev. 1




| REV. | DATA DATE | DESCRIEREA MODIFICARII MODIFICATION DESCRIPTION | VERIFICAT VERIFIED | APROBAT APPROVED |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| MASURAT MEASURED | DESENAT DRAWING | VERIFICAT VERIFIED | OBIECTIV: ASISTENȚĂ TEHNICĂ PENTRU ELABORAREA EXPERTIZEI TEHNICE ȘI STUDIULUI DE FEZABILITATE PENTRU PODURI |
| eng. A. DANESCU | eng. A. DANESCU | ing. I. FOLFA | OBIECTIVE: TECHNICAL ASSISTANCE FOR ELABORATION OF THE TECHNICAL EXPERTISE AND FEASIBILITY STUDY FOR BRIDGES |
| Client: COMPANIA NATIONALA DE AUTOSTRAZI SI DRUMURI NATIONALE NATIONAL COMPANY FOR MOTORWAYS AND NATIONAL ROADS | | Scara: Scale: 1:1000 | OBIECT: OBJECT: PODUL NOU DE LA COSMESTI, PESTE SIRET, PE DN2N NEW BRIDGE FROM COSMESTI, OVER SIRET, TO DN2A |
| Asocierea EXPERT PROIECT 2002 S.R.L. & BETARMEX S.R.L. | | Data: Date: Dec. 2012 Dec. 2012 | PLANSA: DRAWING: PLAN DE SITUATIE LAYOUT |
| | | Faza: Stage: Studiu de fezabilitate / Feasibility study | COD DESEN: DWG NO.: D04/PS/05/17 COD PROIECT: PROJECT NO.: P252 Rev. 1 |


Cosmeștii-Vale
Cosmești
Băltărești
Comuna Cosmești
DN24
Furcenii Vechi
Doaga
4 km


Cosmești
67
Băltărești
Comuna Cosmești
700 m


68
600 m


Comuna Cosmești
DN24
2 km