

ROMÂNIA

Judetul Galati

Comuna Oancea



## **HOTĂRÂREA NR.48**

**din 08.11.2022**

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan (extindere) aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp categoria de folosinta curti, constructii, comuna Oancea, județul Galați.

Având in vedere:

- referatul de aprobare al inițiatorului nr.3322 din 02.11.2022;
- raportul întocmit de compartimentul de resort din aparatul de specialitate al primarului comunei Oancea nr. 3323 din 02.11.2022;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliul Local Oancea;
- raportul de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat, înregistrat la Primăria comunei Oancea sub nr. 116/16.05.2022;
- In urma derulării contractului de servicii cu SC Ascent Creative Solutions SRL, reprezentata prin expert evaluator Florica Iftode inregistrat la nr.116/16.05.2022;
- Legea 273/2006 alin.(3) privind finanțele publice locale, , cu modificările si completările ulterioare ;
- prevederile art. 311, art. 317, art. 334-336, art. 338-341, art. 363 din OUG nr. 57/2019
- Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; -prevederile art. 129, alin.(6), lit.“b”, articolul 139, alin. (2), din OUG nr. 57/2019

- Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare; În temeiul a art. 196 lit. "a" din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aproba vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan având destinația curții construcții situat în Cvartal 1, lot 1, cu nr.cadastral 101908, în suprafața de 1647 mp.

Art.2 Prețul de piață stabilit prin raportul de evaluare a terenului, întocmit de evaluator autorizat Cvartal 1, lot 1, având nr.cadastral 101908, în suprafața de 1647 mp cu valoarea de piață estimată 7659 euro echivalent 37.428 lei, calculate la cursul de 4,8871/euro din data de 07.11.2022, conform raportului de evaluare întocmit de expertul ANEVAR- Iftode Rodica .

Art.3 Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini cu privire la vânzarea imobilului precizat în art.1, conform anexelor 2A și 2B la prezenta hotărâre;

Art.4 Se aprobă instrucțiunile privind desfășurarea licitației, conform anexei nr. 4;

Art.5 Condițiile de vânzare sunt cele prevăzute în contractul de vânzare-cumpărare - anexa 5 la prezenta hotărâre.

Art.6 Perfectarea contractului de vânzare-cumpărare se va realiza în termen de maxim 30 zile de la adjudecare.

Art. 7 Câștigătorul licitației are obligația de a achita taxele notariale după cum va rezulta din facturile și chitanțele emise de către notarul public competent.

Art.8. - Se aprobă componența comisiei de evaluare, conform Anexei nr. 6 Art.9 și Anexele ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9 . - Se împuternicește Primarul comunei Oancea pentru organizarea licitației și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, conform prevederilor legale.

Art. 10 . – Doamna secretar general a comunei Oancea se însărcinează cu comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri.

PRESEDINTE SEDINTA,

REZMERITA LIDIEA



contrasemneaza pentru legalitate,

Secretar General,

Lazar Teodora





APROBAT  
PRIMAR  
CHIRILOAIE VICTOR



### REFERAT DE APROBARE

*la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp teren intravilan, categoria curti, constructii (extindere), comuna Oancea, județul Galați.*

Prin proiectul initiat se propune aprobarea vânzării suprafeței de 1647 mp teren intravilan aflat in domeniul privat situat in cvartal 1, lot 1, cu categoria de folosinta curti, constructii.

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficaă a bunului ce face obiectul vanzarii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrative teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului cumparat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina cumparatorului. Obiectivele de mediu impun cumparatorului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare. Prin contractul de vanzare-cumparare ce se incheie intre parti, autoritatea contractanta U.A.T Com. Oancea transfera cumparatorului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului. Pentru funcționare cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Pentru cumpărarea acestei suprafețe sunt depuse cereri de intenție pentru a participa la licitația publică.

In urma derulării contractului de servicii cu SC Ascent Creative Solutions SRL, reprezentata prin expert evaluator Florica Iftode inregistrat la nr.116/16.05.2022, au rezultat urmatoarele:

- Cvartal 1, lot 1, avand nr.cadastral 101908, in suprafata de 1647 mp cu valoarea de piață estimata 7659 euro echivalent 37.428 lei, calculate la cursul de 4,8871/euro din data de 07.11.2022, conform raportului de evaluare intocmit de expertul ANEVAR- Iftode Rodica .

Totodată, pentru buna și legala desfășurare a licitației publice, conform Dispozitiei nr.118 din 01.08.2022 comisia de licitatie este formată din :

1. Președinte – Avădanei Pericle – viceprimar
2. Secretar – Brat Nicoleta – cons.achiziții publice
3. Membru – Adamita Neculai – consilier local
4. Membru – Manolescu Georgiana Madalina– consilier
5. Membru – Sirbu Camelia Cosmina – consilier

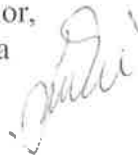
Membri supleanți: Chiriloaie Doinita – consilier  
Dediu Ionel – consilier local

Câștigătorul licitației are obligația de a achita contravaloarea raportului de evaluare, a documentației cadastrale și a taxelor notariale după cum rezultă din facturile deja onorate de primărie.

Propun stabilirea garanției de participare în sumă de 10% din pretul initial de vanzare stabilit in urma evaluarii bunului, sumă care va fi inclusă ca primă plată pentru cel care va câștiga licitația, contravaloarea caietului de sarcini de 50 lei și taxa de participare la licitație de 100 lei.

În considerarea celor de mai sus, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, propun adoptarea proiectului în forma inițiată.

Consilier superior,  
Iamandi Elena



R O M A N I A

Judetul Galati

Comuna Oancea

Nr. 3323 din 02.11.2022



#### RAPORT DE SPECIALITATE

***la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp teren intravilan , categoria curti, constructii (extindere), comuna Oancea, județul Galați.***

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul vanzarii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrative teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului cumparat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina cumparatorului. Obiectivele de mediu impun cumparatorului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare. Prin contractul de vanzare-cumparare ce se incheie intre parti, autoritatea contractanta U.A.T Com. Oancea transfera cumparatorului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

Pentru funcționare cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Pentru cumpărarea acestei suprafețe sunt depuse cereri de intenție pentru a participa la licitația publică.

In urma derulării contractului de servicii cu SC Ascent Creative Solutions SRL, reprezentata prin expert evaluator Florica Iftode inregistrat la nr.116/16.05.2022, au rezultat urmatoarele:

- Cvartal 1, lot 1, avand nr.cadastral 101908, in suprafata de 1647 mp cu valoarea de piață estimata 7659 euro echivalent 37.428 lei, calculate la cursul de 4,8871/euro din data de 07.11.2022, conform raportului de evaluare intocmit de expertul ANEVAR- Iftode Rodica .

Studiul de oportunitate întocmit în baza Raportului de Evaluare relevă, oportunitatea , necesitatea și finalitatea economică a vânzării terenului.

Procedura de vânzare este licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, din Codul Administrativ.

Totodată, pentru buna și legala desfășurare a licitației publice, conform Dispoziției nr.118 din 01.08.2022 comisia de licitație este formată din :

1. Președinte – Avădanei Pericle – viceprimar
2. Secretar – Brat Nicoleta – cons.achiziții publice
3. Membru – Adamita Neculai – consilier local
4. Membru – Manolescu Georgiana Madalina– consilier
5. Membru – Sirbu Camelia Cosmina – consilier

Membri supleanți: Chiriloaie Doinita – consilier si Dediu Ionel – consilier local

Prețul de pornire al licitației va fi cel puțin egal cu această valoare, calculată în lei și actualizată cu cursul BNR din ziua anterioară licitației, în respectarea dispozițiilor alin.(6) al art. 363 din OUG nr. 57/2019-Codul Administrativ.

- Prețul tranzacției se va achita integral la data întocmirii contractului de vânzare-cumpărare. Legislația incidentă în cauză este corect invocată. Consiliul local are competența de a analiza și aproba proiectul de hotărâre.

Secretar general,

Lazar Teodora



DOMNUL PRIMAR

JUDEȚUL GALAȚI  
COMUNA DANCEA  
27/9 din 12.09.2022

SUBSEMNAȚUL BOLDĂEANU IULIAN DOMICILIAT  
ÎN COM. DANCEA JUDEȚUL GALAȚI, STR. TROITEI NR 20  
AM CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 1939/307.2013  
UNDE AM CONCESIONAT SUPRAFAȚA DE 1547 MP.  
TEREN AFLAT ÎN R.V.I. LOT.1. NR CADASTRAL 101308  
CATEGORIE CURȚI CONSTRUCȚII (EXTINDERE ÎNTRAVILAN)  
FAȚĂ DE CELE PREZENTATE SOLICIT PARTICIPAREA  
LA LICITAȚIE CONFORM ORGANIZĂRII UAT DANCEA  
ȘI ACCEPT PREȚUL CARE SE HOTĂRĂȘTE PENTRU  
LICITAȚIE.

VĂ MULTUMESC!

gru f.c. GEM

12.09.2022

documente  
ACTE :- contract  
- extras  
- HCL CF 2013  
31/21.09.2013

ca sugerare  
probuți

→ 2 HCL cu aprobare  
PREFĂCĂ

ÎN HCL SE SCOS PREVEDEREA CA  
VÂNLĂ - CUMPARĂTOR ȘI NU SE ÎNPOUNTE C. VÂNLĂ  
CUMPARĂTORI ȘI A FURNICĂRI. A PĂRȚII (CONTRĂVENIA)



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

Dosarul nr. 67711 / 19-08-2022

### INCHEIERE Nr. 67711

Registrator: GABRIELA SIRBU

Asistent: NICOLETA CLAUDIA DINU

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

Asupra cererii introduse de BOLDEANU IULIAN domiciliat in Loc. Oancea, Jud. Galati privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.Contract de concesiune nr.1939/09-07-2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;  
-Act Administrativ nr.Hotararea nr.31/29-08-2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;  
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificarii constructiei nr.1908/06-07-2022 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;

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

pentru serviciul avand codul 211, 232

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

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101908
- imobilul cu nr. cadastral 101908-C1
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei asupra A.1 in favoarea BOLDEANU LAURA-MARIANA, BOLDEANU IULIAN, sotii, sub B.2 din cartea funciara 101908 UAT Oancea;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA OANCEA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 101908 UAT Oancea;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea BOLDEANU LAURA-MARIANA, BOLDEANU IULIAN, sotii, sub B.1 din cartea funciara 101908 UAT Oancea;

### Prezenta se va comunica părților:

MINCU LIVIU  
COMUNA OANCEA  
BOLDEANU LAURA-MARIANA  
BOLDEANU IULIAN

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

Data soluționării,

29-08-2022

Registrator,

GABRIELA SIRBU

Asistent Registrator,

NICOLETA CLAUDIA DINU

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101908 Oancea

Nr. cerere: 67711  
Ziua: 19  
Luna: 08  
Anul: 2022

Cod verificare:  
100118284482



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oancea, Str Troitei, Nr. 20, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	101908	Din acte: 1.653 Masurata: 1.647	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 101908-C1;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>67711 / 19/08/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.31, din 29/08/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA OANCEA</b> , CIF:3126420, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.1939, din 09/07/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei 1) <b>BOLDEANU LAURA-MARIANA</b> 2) <b>BOLDEANU IULIAN</b> , sotii	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	





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

Nr. cerere: 67711  
Ziua 19  
Luna 08  
Anul 2022

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101908-C1 Oancea

Cod verificare  
100118284482



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

##### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	101908-C1	Loc. Oancea, Str Troitei, Nr. 20, Jud. Galati	Nr. niveluri:1; An construire:2018; S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:88 mp;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>67711 / 19/08/2022</b>		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării construcției nr.1908, din 06/07/2022 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) <b>BOLDEANU LAURA-MARIANA</b> 2) <b>BOLDEANU IULIAN</b> , soti		

#### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

#### V. Modalități de plată

Art.6 Plata concesiunii se va face în numerar la casieria primăriei comunei Oancea.

Art.7 Suma prevăzută la art.4 se plătește anual, în luna ianuarie pentru anul în curs. Eventualele regularizări, ca urmare a indexării datorate ratei inflației se vor achita în luna ianuarie a anului următor. Plata va începe după șapte zile de la data predării terenului.

Art.8 Întârzierile la plata ratelor se vor penaliza cu 0.1% pe zi la suma datorată plus dobânda, urmând ca dacă întârzierile depășesc un an de zile, se va proceda la retragerea concesiunii.

#### VI. Incetarea contractului prin retragere.

Art.11 Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respecta obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Art. 12. Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 2 ani de la data concesiunii.

Art. 13. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea clauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificarea dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

#### VII. Incetarea concesiunii prin renunțare.

Art.14 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care din cauze obiective, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune, după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului Local Oancea.

Art. 15 În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termen de 2 ani de la data acordării concesiunii, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului .

#### VIII. Obligațiile concedentului.

Art.16. Să predea terenul în stare corespunzătoare destinației.

Art.17. Să asigure folosința terenului concesionat, pe tot timpul contractului, garantând pe concesionar contra tulburării folosinței terenului.

Art.18. Concedentul are dreptul ca împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții la obiectivul ce se va realiza pe terenul concesionat în vederea asigurării calității și stabilirea construcției și încadrarea în termenul de punere în funcție stabilit prin prezentul contract.

Art.19. Concedentul are dreptul să retragă concesiunea, fără nici o răscumpărare dacă concesionarul nu începe lucrările în termen de 2 ani de la data predării terenului concesionat, în cazul în care nu se respectă termenul de punere în funcțiune sau în cazul în care nu se respectă prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecării licitației.

Situația de forță majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin. Prin forță majoră se înțelege orice eveniment de voință părților, imprezvizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

#### IX. Obligațiile concesionarului.

Art. 20. Să folosească terenul concesionat conform destinației.

Art. 21. Să execute construcția în termen de 2 ani de la predarea-primirea terenului cu respectarea tuturor prevederilor legale în vigoare conform caietului de sarcini și numai în baza autorizației de construire.

Art. 22. Să plătească integral prețul concesiunii și la termenele stabilite.

Art. 23. La desființarea construcției, să predea terenul liber de orice sarcini.

Art. 24. Să respecte și alte obligații prevăzute în caietul de sarcini care face parte integrată din prezentul contract.

Art. 25. Să plătească impozitele și taxele datorate bugetului local aferente construcției.

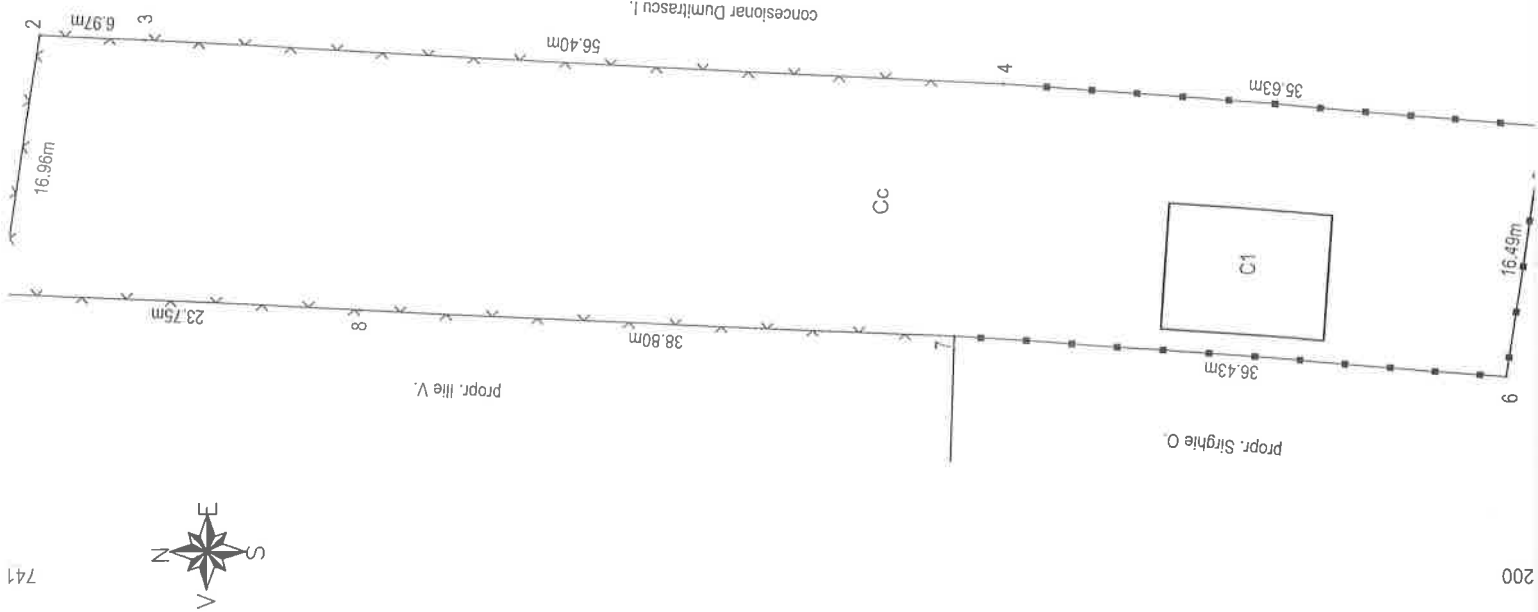
#### X. Răspunderea contractuală

Art.26 Pentru nerespectarea obligațiilor stabilite, părțile datorează penalități. Forța majoră apără de răspundere.

## Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului:
101908	1647	Jud. Galati, Com. Oancea, extindere intravilan, Str. Troitei nr. 20
Cartea Funciara nr.	UAT	OANCEA



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [m.p.]	Mentiiuni
1	Cc	1647	Imobil imprejmuit cu gard metal pct. 4-...-7 si gard de plasa pct. 1-...-4, 7-8-1
Total		1647	
B. Date referitoare la constructie			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	88	Locuinta(P), construita in anul 2018, Sc=Sd=87.74mp
Total		88	
SUPRAFATA TOTALA MASURATA a imobilului = 1647mp SUPRAFATA DIN ACTE = 1653mp			
<b>Executant,</b> SC NAVEXIM SA, seria RO-B-J, nr.2161, Clasa III PFA Mincu Liviu, seria RO-GL-F, nr.0056, Categoria B,C  <b>MINCU LIVIU</b> Digitally signed by MINCU LIVIU Reason: OCPI GALATI, RO-GL-F, 0056, B/C, NAVEXIM SA, RO-B-J, 2161, Clasa III Date: 2022.07.11 10:43:14 +03'00'		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral  Semnat digital Ue Costinel Nechita Data: 2022.08.19 105834-0300'	
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.  Data: 06.07.2022		Semnatura si parafa Data..... Stampila BCPI 67711/19.08.2022	

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
PRIMĂRIA OANCEA  
Tel: 0236/343011  
Nr. 1940 / 09.07.2013



## PROCES VERBAL

din 09.07.2013

Având în vedere Hotărârile Consiliului Local Oancea nr. 6/24.04.2001 și 23/29.10.2004 privind aprobarea concesiunii de terenuri pentru construcția de locuințe și a licitației organizate, noi subsemnații: Chiriloaie Victor primarul comunei Oancea, Avădanei Pericle, viceprimar din partea Consiliului Local Oancea și D-na Busila Laura Mariana și D-nul Boldeanu Iulian, domiciliati în comuna Oancea câștigători ai licitației desfășurate la data de mai sus 09.07.2013, am procedat primul la predarea suprafeței de 1653 mp situată în CV 1, lotul 1, sat Oancea, comuna Oancea, al doilea la preluarea ei.

Predarea-primirea s-a făcut conform contractului de concesiune, care va fi respectat întocmai. Terenul nu dispune de utilități și este liber de orice construcție.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte .

Am predat,

Primar,  
Victor Chiriloaie


ROMANIA  
PRIMAR  
Judetului Galati - Comuna OANCEA

Pericle Avădanei



Am primit,

Busila Laura Mariana



Boldeanu Iulian



## CONSILIUL LOCAL

### COMISIA DE SPECIALITATE NR.1

#### ACTIVITATE ECONOMICO-FINANCIARĂ, SOCIAL-CULTURALĂ, CULTE, JURIDICĂ ȘI DE DISCIPLINĂ

#### A V I Z

Comisia de specialitate nr.1 pentru activitate economico- financiara, activitati social – culturale, culte, juridica si de disciplina din cadrul Consiliului local Oancea constituita prin Hotararea nr.34 din 07 septembrie 2022, intrunita in sedinta de lucru;

În conformitate cu prevederile art.136 alin.(3) lit.b și (6) din O.U.G.nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 – privind Codul administrativ și ale art. 14; 18 din Regulamentul de organizare și funcționare al Cosiliului Local;

Avand in vedere referatul de aprobare a initiatorului inregistrat la nr. ~~3322~~ din ~~02.11.2022~~

Avand in vedere raportul de specialitate al secretarului inregistrat la nr. ~~3323~~ din ~~02.11.2022~~

Privind **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren întravilan aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp teren intravilan , categoria curti, constructii (extindere), comuna Oancea, județul Galați.**

#### A V I Z E A Z A

Aprobarea **proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren întravilan aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp teren intravilan , categoria curti, constructii (extindere), comuna Oancea, județul Galați.**

= FAVORABIL = prezentarea proiectului de hotărâre in plenul ședinței extraordinare a Consiliului local din data de 08.11. 2022 ora 10.00 pentru discuții si aprobare.

Proiectul de hotărâre a fost avizat cu 10 voturi <pentru> impotriva.....0 abtineri.....1

Presedinte,

Secretar,

Membri,

REZMERITA LIDIEA

REZMERITA LIDIEA

Lazar Marina.....

Adamita Neculai.....

Avadanei Aristotel.....

Dediu Ionel.....



## **Anexa 2 A**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

*la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan (extindere), categoria curti, constructii aflat in domeniul privat, situat in cvartal 1, lot 1, în suprafață de 1647 mp*

#### **DATE GENERALE:**

##### **1. PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE**

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei Oancea, judetul Galati.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a:

1. Terenul intravilan (extindere), în suprafața de 1647mp) categoria curti, constructii situat in comuna Oancea, str. Troitei nr. 20 jud. Galati , cvartal 1 lot 1.

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vânzării suprafața de 1647mp teren arabil intravilan (extindere), categoria curti, constructii.

##### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII:**

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul vanzarii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrative teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului cumparat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina cumparatorului. Obiectivele de mediu impun cumparatorului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare. Prin contractul de vanzare-cumparare ce se incheie intre parti, autoritatea contractanta U.A.T Com. Oancea transfera cumparatorului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

Pentru funcționare cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

#### **4. ELEMENTE DE PREȚ**

- Cvartal 1, lot 1, avand nr.cadastral 101908, in suprafata de 1647 mp teren arabil intravilan, categoria curti, constructii, cu valoarea de piață estimata 7659 euro echivalent 37.428 lei, calculata la cursul de 4,8871/euro din data de 07.11.2022, conform raportului de evaluare intocmit de expertul ANEVAR- Iftode Rodica .

#### **5. MODALITATEA DE VÂNZARE**

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare.

Licitația se va desfășura în termen de 60 de zile de la emiterea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație.

Caietul de sarcini va cuprinde: - instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii; - instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor; - informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare; - căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii. Împreună cu caietul de sarcini vor fi prezentate și modelul de contract, cât și schița de amplasare în zonă a imobilului supus vânzării.

După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a vânzării imobilului menționat, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării vânzării de către Consiliul Local al comunei Oancea, județul Galați.

În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini.

La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea se vor suporta de către cumpărător.


Contractul de vânzare – cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

## CONCLUZII

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător. Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.

PRIMAR,   
CHIRILOAIE VICTOR



Secretar general,  
Lazar Teodora 

**PRIMARIA COMUNEI OANCEA**

**STRADA NATIONALA NR. 126**

**JUDETUL GALATI**

**NR. 3305/01.11.2022**



## **CAIET DE SARCINI**

**pentru vânzarea terenului intravilan (extindere) avand categoria de curti constructii,  
situat în comuna Oancea, sat Oancea, strada Troitei nr.20**

### **1.OBIECTUL VANZARII**

1.I.a) Obiectul vânzării îl constituie suprafața de 1647mp intravilan (extindere), curți-constructii situat în comuna Oancea, str. Troitei nr. 20 jud. Galati, situat în cvartal 1 Lot 1.

1.I.b) Obiectul vânzării îl constituie terenul, situat în: cvartal 1, lot 1, având nr.cadastral 101908

1.2. Imobilul se află în domeniul privat al comunei Oancea, nu este revendicat și nu face obiectul altor litigii.

### **2. FORMA DE LICITATIE**

Licitatie publica deschisa in baza HCL nr.48 din 08.11.2022.

### **3. ELEMENTE DE PRET**

Cvartal 1, lot 1, având nr.cadastral 101908, în suprafața de 1647 mp cu valoarea de piață estimată 7659 euro, echivalentul a 37.428 lei, calculat la cursul de 4,8871/euro din data de 07.11.2022, conform raportului de evaluare întocmit de expertul ANEVAR- Iftode Rodica.

Pretul de pornire al licitației este de 4,65 euro/mp.

### **4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Imobilul situat în intravilanul comunei Oancea în cvartal 1, lot 1, strada Troitei nr. 20, județul Galati.

### **5. TERMENE**

Licitația va avea loc la sediul Primăriei Oancea, după obținerea punctului de vedere de la instituția Prefectului privind legalitatea hotărârii consiliului local.

Anunțul privind licitația se va publica în ziarul local și pe site-ul Primăriei Oancea.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării.

## **6. MODALITATI DE PLATA**

Cumparatorul va achita pretul integral al imobilului la casieria Primariei sau in contul Primariei Oancea nr. RO41TREZ30621390201XXXXX in termen de 20 zile de la adjudecarea licitatiei.  
Cumparatorul va achita contravaloarea actelor notariale.

## **7. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI**

Participanții la licitație vor achita taxa de participare la licitație în cuantum de 50 lei .  
Garantia de participare la licitatie este de 3743 lei si poate fi depusa in contul RO84TREZ3065006XXX006152, deschis la Trezoreria Municipiului Galati.  
In cazul in care castigatorul licitatiei nu achita suma in termenul stabilit la pct. I 6, pierde garantia de participare la licitatie.

## **8. MODUL DE DESFASURARE A LICITATIEI**

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, în baza căreia se admite participarea la licitație, pe baza taxei de participare achitata.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin 2 ofertanți.

Președintele comisiei dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Se trece la desfășurarea licitației, anunțându-se prețul de pornire la licitație.

Președintele comisiei va crește prețul cu câte un pas de licitare, în valoare de 0,46 euro/hectar, reprezentând 10% din pretul de pornire la licitatie, urmând ca fiecare ofertant să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care va fi strigat ultimul preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 3 minute, de către președintele comisiei de licitație.

Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin 1 ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de vânzare.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin 1 ofertant.

La cea de-a treia procedură de licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează prima ofertă de cumpărare de cel puțin 90% din prețul de pornire.

Se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către membrii comisiei și de către toți cei prezenți la licitație, semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului.

Un exemplar din procesul-verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatarului licitației.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 zile lucrătoare de la data adjudecării.

Nesemnarea de către adjudecatarul licitației a contractului de vânzare-cumpărare atrage după sine nulitatea adjudecării. De asemenea, nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

## **9. INSTRUCȚIUNI PENTRU PARTICIPANȚI**

### **9.1 INFORMATII GENERALE**

Licitația pentru vânzarea imobilului aflat în proprietatea Primăriei Oancea este licitație publică deschisă conform HCL nr. 48/08.11.2022

Licitația va avea loc la sediul Primăriei Oancea, după obținerea punctului de vedere de la instituția Prefectului privind legalitatea hotărârii consiliului local.

### **9.2 ORGANIZATORUL LICITAȚIEI**

UAT COMUNA OANCEA, strada Nationala nr.126, telefon 0236343011, adresa mail [primariaoancea@yahoo.com](mailto:primariaoancea@yahoo.com).

### **9.3 Precizari privind componenta si competenta comisiei de licitatie**

Comisia de licitație este compusă din 5 membri.

Comisia de licitație răspunde de organizarea și desfășurarea licitației, având următoarele atribuții:

Stabilește pasul de licitare; Intocmește lista participanților în baza documentelor depuse de către ofertanți și întocmește procesul verbal de adjudecare.

### **9.4 PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI**

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a cărei formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

### **9.5 PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI**

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale, în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false.

### **9.6 PRINCIPII PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VANZARE-CUMPARARE**

Principiile care stau la baza atribuirii contractului de închiriere sunt:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare; tratamentul egal;
- aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare;
- proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni cumpărător în condițiile legii.

## 10 ETAPA DE TRANSPARENTA

- 10.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- 10.2. Autoritatea contractantă pune la dispoziția persoanei interesate, care a înaintat o solicitare în acest sens, un exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- 10.3. Autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- 10.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

## 11. PROTECȚIA DATELOR

11.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor 8 în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

## 12. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

## 13. DISPOZITII FINALE

Costul documentelor licitației este de 100 lei.

Documentele licitației se pot procura, contra cost, de la sediul Primăriei comunei Oancea, compartiment achiziții publice.

ATENȚIE!

Vânzătorul nu-și asumă răspunderea pentru eventualele diferențe de suprafață, prețul de vânzare fiind ferm și stabilit pentru întregul obiectiv.

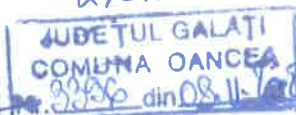
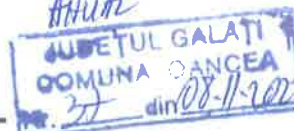
Cade în sarcina cumpărătorului întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în CF.

PRIMAR,  
CHIRILOAIE VICTOR



CONSILIER ACHIZITII PUBLICE,  
BRAT NICOLETA





# ASCENT CREATIVE SOLUTIONS

EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

C.I.F. 31657290

J17/633/2013

GALATI, STR.PETRU RARES NR.7,BLOC B3, AP.69

Telefon/fax: 0236/495999

Mobil : 0766588864

## RAPORT DE EVALUARE

**COMUNA OANCEA  
STRADA TROITEI NR.20  
1647 MP TEREN INTRAVILAN  
CURTI CONSTRUCTII**

**NUMAR CADASTRAL 101908**

**PROPRIETAR: COMUNA OANCEA JUDEȚUL GALATI**

Intocmit de expert-evaluator: Ez. Florida Florica

**NOIEMBRIE 2022**



## REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 1647 mp, amplasat in intravilanul comunei Oancea (extindere intravilan), Strada Troitei nr.20, jud. Galati aflat in proprietatea privata a **Comunei Oancea**, judetul Galati.

Achizitor/solicitant	Comuna Oancea
Beneficiar	Comuna Oancea
Scopul evaluării	estimarea valorii de piață a proprietății in vederea valorificarii .
Utilizarea evaluării	Valorificarea bunului imobil evaluat
Tipul de valoare estimat	Valoarea de piata asa cum este definita de SEV 104
Tip proprietății evaluate	Proprietate privata
Bunul imobil evaluat	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii
Localizare	Intravilanul Comunei Oancea , Strada Troitei nr.20
Carte Funciara	101908
Nr. cadastral	101908
Lista actelor de proprietate (pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție)	Extras de Carte Funciara nr. 101908 Oancea - emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GALATI, Biroul de Cadastru si publicitate Imobiliara Galati, pentru nr. cadastral 101908
Dreptul de proprietate	Intabulare nr. 67711 / 18.08.2022 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Oancea); Act Administrativ Hotarare nr. 31, din 29.08.2013 emis de Primaria Comunei Oancea
Utilizare existentă	Teren intravilan curti constructii
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR - curs BNR)	1 euro = 4,8871 lei
Data evaluării	07.11.2022
Rezultatele obținute	<b>37.428 lei echivalent 7.659 euro</b>

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare – ANEVAR:



- SEV 100 *Cadrul general*
- SEV 101 *Termenii de referinta ai evaluarii*
- SEV 102 *Implementare*
- SEV 103 *Raportare*
- SEV 230 *Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- GME 630 *Evaluarea bunurilor imobile*

Proprietatea a fost evaluata în data de 07.11.2022 de către Iftode Florica, realizandu-se si cercetarea pietei imobiliare în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) *Termenii de referinta ai evaluarii*
- (2) *Identificarea bunurilor imobile evaluate. Descrierea juridica*
- (3) *Analiza pietei imobiliare;*
- (4) *Evaluarea*
- (4) *Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii. Alocarea valorii*
- (5) *Anexe*

În urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietății imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

#### VALOARE DE PIATA PROPRIETATE:

**TEREN EXTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII = 37.428 lei echivalent 7.659 euro**

Curs valutar - 1 euro = 4,8871 lei la data evaluarii- 07.11.2022

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).



## CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport, nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare), care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost evaluată de către evaluator, în data de 07.11.2022.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certifică afirmațiile prezentate în textul raportului ca fiind adevărate și corecte; opiniile și concluziile susținute în text sunt imparțiale și nepartinitoare profesional.



# CAPITOLUL I

## TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Denumire societate: Ascent Creative Solutions SRL

Adresă: Localitatea Galati, str. Petru Rares nr. 7, bl. B3, ap. 69, jud. Galati.

Evaluator: Iftode Florica

Tel: 0754016872

Nr. Legitimatie ANEVAR: 13251 Specializare: EPI.

### I.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

**Beneficiar:** Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Oancea, Jud. Galati cu sediul in comuna Oancea, cod de identificare fiscala 3126420, reprezentata de Victor Chiriloie, in calitate de Primar .

### I.3. SCOPUL EVALUARII

**Scopul** evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății in vederea valorificarii.

### I.4. OBIECTUL EVALUARII. IDENTIFICAREA BUNURILOR IMOBILE EVALUATE (INSPECTIA)

➤ **Obiectul evaluarii** îl constituie proprietatea imobiliară, reprezentata de teren intravilan :

- teren in suprafata de 1647 mp - categoria de folosinta curti constructii, situat in intravilanul comunei Oancea, jud. Galati, Strada Troitei nr.20.

**Inspectia** s-a realizat de catre evaluator in data de 07.11.2022 cu respectarea celor dispuse de:

- GEV 630 “ Evaluarea bunurilor imobile“ respectiv:

*“19.De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.*

*20. Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, ar trebui să fie suficientă încât să permită:*

- *identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;*
- *dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și*



adecvată;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

21. Inspekția proprietății imobiliare subiect se efectuează, de regulă, împreună cu clientul sau cu persoanele desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

22. Evaluatorul trebuie să urmărească corespondența între descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspekției acesteia și să prezinte în raportul de evaluare orice neconcordanță observată.

23. Suprafețele utilizate în estimarea valorii trebuie să fie bazate pe suprafețele menționate într-un document emis de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii. În cazul lipsei unor documente sau în cazul existenței unor neconcordanțe, se vor utiliza documentele sau informațiile indicate sau puse la dispoziție de către client și/sau utilizatorul desemnat

## I.5. DREPTURI DE PROPRIETATE

**Proprietari** -institutie publica : Unitatea Administrativ Teritoriala Comuna Oancea;

**Dreptul de proprietate:**

Act Administrativ nr. Hotararea nr.31, din 29/08/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA OANCEA</b> , CIF:3126420, domeniul privat	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.1939, din 09/07/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei 1) <b>BOLDEANU LAURA-MARIANA</b> 2) <b>BOLDEANU IULIAN</b> , soti	A1

Documente care atesta dreptul de proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr. **101908** Oancea - emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GALATI, Biroul de Cadastru si publicitate Imobiliara Galati, pentru nr. cadastral **101908**.

**Sarcini – nu sunt**

**Drepturi derivate neevaluate**– nu au fost prezentate



## I.6. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tinand seama de scopul evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR, respectiv SEV 104 ce solicită evaluatorului să selecteze tipul (sau tipurile) valorii adecvată(e) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente aceluși tip al valorii, fie că acele cerințe sunt incluse ca parte a acestui standard (pentru tipurile valorii definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru tipurile valorii care nu sunt definite în SEV).

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea valorii de piață definite conform Standardului de Evaluare SEV 104 :

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare - ANEVAR:

## I.7. DATA EVALUARII

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii octombrie-noiembrie 2022. Data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 07 noiembrie 2022.

Data evaluării: 07 noiembrie 2022

Data raportului: 07 noiembrie 2022

## I.8. MONEDA RAPORTULUI. MODALITATI DE PLATA

➤ Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4,8871 lei pentru un EURO. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc).

➤ Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi platită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).



### **I.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora**

Documentele necesare evaluării sunt cele ce atestă dreptul de proprietate, documente ce permit identificarea proprietății, orice document ce oferă informații adecvate pentru determinarea valorii proprietății.

### **I.10. Natura și sursa informațiilor folosite în cadrul evaluării**

Sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

- Informații privind situația juridică a proprietății și istoricul acesteia, documentație cadastrală.
- Informații culese pe teren (privind poziționarea, zonele de influență - centrele de interes imobiliar etc.)
- Informații privind piața imobiliară locală obținute de la agenți imobiliari, rezidenți ai zonei, site-uri de imobiliare, presa locală etc., baza de date a evaluatorului
- Nivelul prețurilor proprietăților din zonă obținute în urma studierii ofertelor de vânzare, închiriere sau a prețurilor tranzacțiilor încheiate în ultimele 3 luni sau mai mult.

### **I.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către clientul/beneficiar – UAT Comuna Oancea, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acesteia. 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 nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (octombrie-noiembrie 2022) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare din județul Galați și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la pct. 1.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

### **I.12. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al evaluatorului așa cum este precizat mai jos. Nu se asuma responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării



si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

2. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata reprezentate de factori economici, sociali si politici raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este inchiriata sau ipotecata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila. Evaluarea s-a bazat exclusiv, strict pe datele, documentele si documentatiile primite de la UAT Comuna Oancea.
4. Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
5. Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciară); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
6. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte valoarea va fi afectata.
7. Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de



evaluare, din surse pe care le considera de încredere și evaluatorul considera ca acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Evaluatorul a examinat documentele cadastrale/schitele/releveele etc. și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului/beneficiarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de beneficiar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de reprezentant și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
9. Situația actuală a proprietății a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acestuia în condițiile tipului valorii selectate, prezentate anterior.
10. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Evaluarea a fost elaborată în ipoteza că nu există astfel de condiții. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
11. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are



legătură cu valoarea de asigurare.

12. Evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive ale bunului imobil, pentru a da, în condițiile limitative menționate, o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și a stării acestora și pentru a ajuta clientul/beneficiarul în aprecierea corectă calitativ și cantitativ.
13. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor privind proprietatea imobiliară evaluată.
14. Dacă vor apărea încadrări diferite în zonă la o dată ulterioară, acestea fie se vor modifica prin completare la prezentul raport, fie prin întocmirea unui nou raport referitor la acea zonă.
15. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îi va dezvălui unei terțe persoane cu excepția situației prevăzute de Standardele de evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
16. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și precizat în raport.
17. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din acest raport.

### **Ipoteze Speciale Semnificative**

1. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general din perioada octombrie-noiembrie 2022, când a fost realizată prezenta evaluare. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
2. Evaluatorul presupune că aprecierile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare sunt rezonabile și pertinente în contextul imobiliar, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR în vigoare la data evaluării.
3. Opinia evaluatorului trebuie analizată strict în contextul documentației și a informațiilor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție și pe care le-a invocat în prezentul raport.
4. Evaluatorul nu a analizat și nu își asumă răspunderea pentru respectarea reglementărilor legale cu privire la drepturile și obligațiile aflate în sarcina clientului/beneficiarului în calitate de proprietar a domeniului public și/sau privat al unei autorități administrative teritoriale.



### **I.13. Tipul raportului care va fi elaborat**

Raportul de evaluare se va transmite catre client/beneficiar in format letric intr-un singur exemplar. Raportul cuprinde termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei.

### **I.13. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

In estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare:

1. - *SEV 100 Cadrul general*
2. - *SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii*
3. - *SEV 102 Implementare*
4. - *SEV 103 Raportare*
5. - *SEV 104 Tipul Valorii*
6. - *SEV 105 Abordari si metode de evaluare*
7. - *SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
8. - *GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile*

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR, editia 2022, a căror aplicare este obligatorie pentru evaluarea bunurilor, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu modificările și completările ulterioare, cu recomandarile, normele si cu Ghidurile metodologice de evaluare, recomandate de ANEVAR, si cu ipotezele semnificative si ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Am respectat in totalitate cerintele codului de etica al profesiei de evaluator autorizat si nu am nici o relatie particulară cu clientul/beneficiarul/proprietarul si nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului/beneficiarului/proprietarului sau a altor persoane care au interese legate de client/beneficiar/proprietar, iar remunerarea evaluării nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Valorile estimate sunt valabile la data raportului. Ca urmare, opinia mea trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifică semnificativ în viitor, nu voi fi responsabila decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de mine la data evaluării.



Raportul de evaluare este valabil doar la data mentionata, după această dată fiind necesară o reevaluare deoarece piața imobiliară prezintă permanent modificari .

De asemenea, o reevaluare se impune în cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piața specifică imobiliară apar modificari semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neincadarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

**Membru titular ANEVAR,**  
**Ec. IFTODE FLORICA**





## CAPITOLUL II

### PREZENTAREA DATELOR

#### II.1. Identificarea proprietatii . Descrierea juridica

- teren in suprafata de 1647 mp - categoria de folosinta curti constructii situat in intravilanul comunei Oancea, jud. Galati, Strada Troitei nr.20.

Proprietatea apartine Comunei Oancea care este si beneficiarul evaluarii, dupa cum rezulta din:

➤ Extras de Carte Funciara nr. 101908 Oancea- emisa de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara GALATI, Biroul de Cadastru si publicitate Imobiliara Galati, pentru nr. cadastral 101908 prin care se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE, dobandit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1, in favoarea comunei Oancea, domeniul privat.

Raportul de evaluare a fost efectuat in ipoteza in care datele din documentele prezentate de catre client sunt adevarate si corespund cu cele de pe teren,

Terenul prezinta urmatoarele caracteristici:

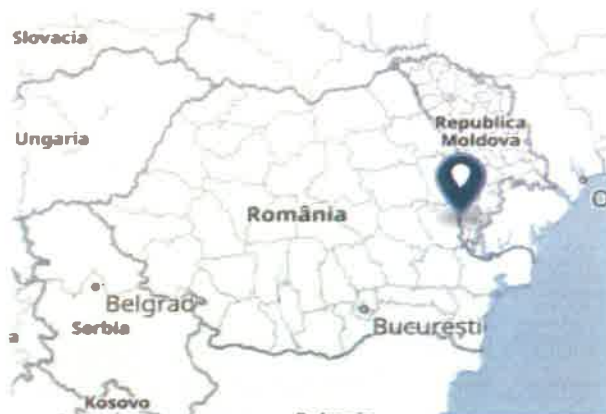
- Suprafata de 1647 ha;
- Amplasare in cadrul localitatii : intravilan;
- Regim economic : Categorie de folosinta - curti constructii
- Tip drum de acces : public
- Deschidere la drum : 16,96 ml

#### II.2 DATE DESPRE ZONA, VECINATATI, AMPLASARE

**Oancea** este o comună în județul Galati, Moldova, România, formată din satele Oancea (reședința) și Slobozia Oancea. Se află în podișul Covurlui; lângă râul Prut; și la o altitudine de 12 m deasupra nivelului mării. Are o suprafață de 47,25 km<sup>2</sup>. Populația este de 1.441 locuitori, determinată în 31 octombrie 2011, prin recensământ, pe criteriul de populație stabilă. Comuna se află la marginea estică a județului, în podișul Covurlui, pe malul drept al Prutului, la granita cu raionul Cahul din Republica Moldova. Este străbătută de șoseaua națională DN26, care leagă Galațiul de Murgeni. La Oancea, acest drum are o ramificație scurtă spre est, care se continuă mai departe cu șoseaua R34,1, care duce în Republica Moldova la Cahul. Tot din DN26, tot în



Oancea, dar puțin mai la nord, se ramifică șoseaua județeană DJ242E, care duce spre vest la Băneasa.



Comuna este situată în partea de răsărit a României, pe malul drept al râului Prut, la 57 km nord de orașul Galați reședința județului și la 7 km vest de orașul Cahul din Republica Moldova. Comuna Oancea se învecinează la Est cu râul Prut, granița actuală între România și Republica Moldova pe o lungime de 7,5 km, la Sud cu comuna Vlădești, la Vest cu satul Roșcani (comuna Băneasa) și la Nord cu satul Rogojeni (comuna Suceveni). Podul rutier peste râul Prut face legătura cu Republica Moldova

Comuna Oancea este atestată documentar din anul 1521 în timpul domniei lui **Ștefăniță Vodă (1517-1527)**.

**Suprafața comunei**, Comuna Oancea se întinde pe o suprafață de 5,160 ha din care: intravilan 269 ha. Din total, suprafața de 4,241 ha reprezintă folosință agricolă diferența este alcătuită din ape și bălți, drumuri, construcții.

Proprietatea evaluata este amplasata in zona de extravilan a comunei Oancea in Tarla 50, Parcela 875, zona de pajiste folosita în regim de faneata sau mixt. Avand in vedere tipul proprietatii evaluate – teren extravilan categoria de folosinta pasune- vecinatile sunt reprezentate de imobile de natura terenului extravilan din diferite categorii de folosinta in functie de caracteristicile fizice ale fiecărei proprietati



## CAPITOLUL III

### III. Analiza pieței imobiliare

#### III.1. Generalități

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane care intră în contact cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă dreptul de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și un echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

După o perioadă în care elementul comun al analizelor de piață a fost contextul dificil generat de influențele crizei economice, în 2016, 2017, 2018 și chiar și începutului lui 2019 a fost evidențiată o îmbunătățire a fundamentelor pieței imobiliare. Atitudinea reținută a jucătorilor pieței a fost mult diminuată, principalele cauze care au generat acest comportament fiind volatilitatea redusă a indicatorilor de piață, îmbunătățirea contextului economic local și regional, precum și evoluția pozitivă a piețelor imobiliare mature din Europa. Insa contextul pandemic generat la inceputul anului 2020 a rasturnat iarasi situatia inregistrata pe piata imobiliara la toate nivelurile, local, national, mondial. Astfel, 2020 și 2021, la nivel national, au venit cu o crestere semnificativa a preturilor la materialele de constructii cu implicatii directe asupra costului bunurilor imobiliare noi și indirecte asupra pietei imobiliare in ansamblu. Restrictiile impuse de pandemie au rasturnat situatia pe piata imobilara, astfel a scazut pretul chiriilor pentru ca munca de acasa a redus mobilitatea și totodata s-a inregistrat pentru prima data, dupa multi ani o crestere a cererii de spatii rezidentiale in mediul rural. In ansamblu, segmentul rezidențial, care este exclusiv dependent de cererea internă, a înregistrat unele progrese evidente în ceea ce privește dezvoltarea imobiliară și



nivelul cererii pentru unitățile rezidențiale din suburbii, zone rurale, adresate clienților cu venituri medii. Aceasta mobilitate dinspre urban către rural demonstrează că cererea pe piața imobiliară este formulată de anumite categorii profesionale. Criza pandemică cu care se confruntă omenirea și-a pus o amprentă semnificativă asupra economiei, domenii precum turism, agrement, cultură, sport, sectorul micilor întreprinzători au fost puternic afectate, înregistrând cifre de afaceri reduse cu până la 70%. În această perioadă au fost aplicate numeroase măsuri de protecție socială însă nu au fost de natură să permită păstrarea tuturor locurilor de muncă, astfel că rata șomajului a înregistrat și continua să înregistreze o curbă ascendentă. Toate aceste aspecte au redus la minim activitatea pe piața imobiliară specifică sectorului comercial și industrial, potențialii investitori au mizat pe prudență prin tergiversarea demarării unor proiecte noi în contextul economic nefavorabil, generat de o volatilitate excesivă a prețurilor la energie, gaze naturale, materiale de construcții. În acest sector în perioada 2020-2021 au fost continuate, în principal, investițiile cu finanțare externă, investițiile private fie au fost sistate fie revizuite. Anul 2022 a venit cu provocări în plan geopolitic, războiul din Rusia asupra Ucrainei răstoarnă iarăși principiile economiei globale. Dacă criza socială declanșată în martie 2020 de SARS\_COV2 a înclinat piața imobiliară în favoarea reședințelor din zona rurală, războiul din Ucraina înclină iarăși piața imobiliară în favoarea zonei rurale însă de această dată către terenurile agricole.

Pentru a considera piața locală ca destinație pentru potențiale investiții se impune o consolidare a fundamentelor pieței coroborată cu o îmbunătățire a contextului economic, aspect ce nu se va realiza în viitorul apropiat. Rămân în continuare o serie de incertitudini, mai ales de ordin economic, care pot afecta încrederea investitorilor în piața locală.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Acestea reprezintă proprietăți imobiliare de tip "teren intravilan, categoria de folosință curți construcții.

### **III.2. Identificarea ariei de piață analizată**

#### **Oferta competitivă**

Pe segmentul de piață la care ne referim, respectiv terenuri libere, în intravilanul comunei Silistea, există un număr mediu de tranzacții, iar prețurile sunt cuprinse între 5 și 15 euro/mp în funcție de amplasament, formă și suprafață.

#### **Analiza cererii**

Cererea este mai mică în comparație cu oferta pe piața terenurilor, aceasta datorită faptului că potențialii investitori sunt rari.



### Echilibrul pieței. Raportul cerere-oferta

În prezent punctul de echilibru al subpieței terenurilor nu este atins. Se poate considera că piața este o piața a cumpărătorilor, datorită în principal îngreunării accesului la capital.

Se observă o lipsă a ofertelor de cumpărare pentru terenuri intravilane de valoare mai mare. Numărul cel mai redus de tranzacții s-a înregistrat în cazul acestor terenuri, deoarece dezvoltatorii imobiliari nu mai sunt dispuși să își asume riscul unor proiecte de natură agricolă în condițiile actuale de instabilitate economică.

Începând de la finele anului 2021 piața terenurilor a înregistrat o ușoară creștere, prețul terenurilor majorându-se în medie cu 10%, cererea s-a orientat către proprietăți cu suprafețe medii cca 1000 – 2500 mp.

Punctul de echilibru între cerere și ofertă nu s-a atins și nu se va întâmpla acest lucru nici în viitorul apropiat, deoarece pe fondul economico-financiar actual, având în vedere situația de pe piața bancară – scăderea gradului general de îndatorare și lipsa lichidităților, determină o scădere a cererii și crește oferta în raport cu cererea. Acest mecanism determină menținerea prețurilor de vânzare și închiriere la un nivel relativ scăzut.

### **III.3. Analiza celei mai bune utilizări**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

=> permisibilă legal - În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativile de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există



restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare. Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

=> posibila fizic - Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

=> fezabila financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

=> maxim productiva - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen



lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

**Cea mai bună utilizare a proprietatii compusa din teren curti constructii** – În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea proprietatii. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. Zona în care este subiectul evaluat este zonă rurală. Având în vedere datele prezentate și ținând cont de tipul proprietatii, de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul evaluat este cea de curti constructii .

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ este permisibilă legal;
- ⇒ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ⇒ este fezabilă financiar;
- ⇒ este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

## IV. EVALUARE

### IV.1. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea terenului trebuie estimat având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- ⇒ Abordarea prin piața sau comparația directă,
- ⇒ extracția,
- ⇒ alocarea,
- ⇒ metoda reziduală,
- ⇒ capitalizarea rentei funciare,
- ⇒ analiza parcelării și dezvoltării.

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de*



*capitalizare a venitului.*

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

#### **IV.1.1 Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror informații privind prețuri de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață se aplică și i se alocă o importanță semnificativă în următoarele situații:

- (a) activul subiect a fost vândut recent printr-o tranzacție care îndeplinește condițiile pentru tipul valorii stabilit,
- (b) activul subiect sau alte active foarte asemănătoare sunt vândute pe o piață specifică în mod activ și/sau
- (c) există vânzări frecvente și/sau observabile cu active foarte asemănătoare.

Conform standardelor, evaluatorul poate aplica abordarea prin piață și îi poate alocă o importanță semnificativă chiar dacă nu sunt îndeplinite criteriile menționate anterior. Atunci când în situațiile prezentate în continuare se utilizează abordarea prin piață, evaluatorul trebuie să analizeze dacă nu este posibilă aplicarea și a altor abordări apreciate ca fiind relevante pentru confirmarea indicației privind valoarea rezultată din abordarea prin piață:

- (a) Vânzările activului subiect sau ale unor active foarte asemănătoare nu sunt suficient de recente, judecând după nivelurile de volatilitate și de activitate de pe piață.
- (b) Activul sau activele similare sunt vândute pe piață, dar nu în mod activ.
- (c) Sunt disponibile informații despre vânzările de pe piață, însă activele comparabile diferă în mod semnificativ față de activul subiect, necesitând probabil ajustări subiective.
- (d) Informațiile cu privire la vânzările recente nu sunt credibile (zvonuri, informații deficitare, cumpărător sinergic, vânzare care este părtinitoare, vânzare aflată în dificultate etc.).
- (e) Elementul esențial care influențează valoarea activului este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât costul de reproducere sau capacitatea sa de a genera venit.

Natura eterogenă a multor active înseamnă că deseori nu este posibilă identificarea datelor de piață despre vânzări cu active identice sau similare.

Ori de câte ori informațiile despre comparabilele de pe piață nu se referă la un activ identic sau foarte asemănător, evaluatorul trebuie să efectueze o analiză comparativă a asemănarilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect. Deseori va fi



necesar ca evaluatorul să aplice ajustări pe baza acestei analize comparative. Aceste ajustări trebuie să fie rezonabile și evaluatorii trebuie să argumenteze în scris motivele aplicării acestor ajustări și modul în care le-au cuantificat.

În general, vânzările încheiate furnizează dovezi mai bune pentru evaluare decât vânzările neîncheiate. Evaluatorul trebuie să analizeze și să aplice ajustări pentru orice diferență semnificativă dintre vânzările comparabile și activul subiect. Exemplele de diferențe uzuale care impun ajustarea pot include, fără a se limita la acestea:

- (a) caracteristicile fizice (vechime, mărime, specificații etc.),
- (b) restricțiile relevante privind activul subiect sau activele comparabile,
- (c) localizarea geografică (localizarea prezentă a activului și/sau cea viitoare, unde activul este posibil să fie vândut/utilizat), contextul economic și de reglementare al activului,
- (d) profitabilitatea sau capacitatea activelor de a genera profit,
- (e) rata de creștere istorică și cea preconizată,
- (f) ratele cupon/randamente,
- (g) tipurile de garanții,
- (h) condițiile contractuale neobișnuite ale vânzărilor comparabile,
- (i) diferențele privind caracteristicile de vandabilitate și de control dintre activele comparabile și activul subiect și
- (j) caracteristicile dreptului de proprietate (de exemplu, forma legală de proprietate, cota procentuală deținută).

#### **IV.1.2 Extracția de pe piață**

este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

#### **IV.1.3 Metoda alocării**

este cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul 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. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

**Metodele de capitalizare a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare



credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

#### **IV.1.4 Metoda reziduală**

poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

#### **IV.1.5 Metoda capitalizării rentei funciare**

reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

#### **IV.1.6 Analiza parcelării și dezvoltării**

este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat .

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

*Evaluatorul apreciază ca în cazul terenului subiect metoda comparației directe este adecvată, motivat de faptul ca elementul esențial care influențează valoarea activului este mai degrabă prețul care s-ar obține prin vânzarea sa pe piață, decât capacitatea sa de a genera venit .*

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese, urmărind raportul cerere-



oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media, la agenții imobiliare sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona sau zone comparabile satisfăcător. Insa, dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Proprietatea imobiliara de evaluat este un teren intravilan, in suprafata de 1647 mp .

Pentru proprietati comparative cu proprietatea evaluata, au fost considerate urmatoarele oferte de pe piata imobiliara a localitatii Oancea si a zonei limitrofe acesteia, selectate din ofertele inregistrate pe piata imobiliara la data evaluarii :

Pentru alegerea comparabilelor, evaluatorul a identificat urmatoarele oferte:

Nr Crt	Zona	Caracteristici	Pret de oferta euro/mp
A	<b>TEREN INTRAVILAN COMUNA OANCEA JUDETUL GALATI</b>	Vând teren intravilan comuna Oancea jud.Galati. 1200mp Deschidere 30 m și 11 m ,lungimea aprox 62 m 6,5 euro /mp Ieșire la două străzi asfaltate,stilpi de curent și iluminat pe ambele laturi. Apa trasa din rețea Terenul este îngrădit complet . Pozitia este centrala , deasemenea aproape de râul Prut (200 metrii), punctul de trecere a frontierei 200 metri distanta. Orașul Galați la 55 km , orașul Cahul din R.Moldova la 7 km. Valabil din 27.09.2022 11:00:16 <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-oancea-jud-galati/d71iqhigh1417f84de1756i30d4e49f5.html">https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-oancea-jud-galati/d71iqhigh1417f84de1756i30d4e49f5.html</a>	<b>6,50</b>



B	<b>TEREN INTRAVILAN COMUNA OANCEA JUDETUL GALATI</b>	<p><b>Teren 1100 mp in Oancea judetul Galati, cu cladire boltari 35 000 RON negociabil</b> <b><u>Galati, Oancea</u></b></p> <p>Vand teren 1100 mp cu gradina, curent electric si apa curenta. Cladire constructie din boltari.</p> <p><i>Valabil din 22.10.2022 11:50:42</i></p> <p><a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-1100mp-in-oancea-judetul-galati-cu-cladire-boltari/97206356746g7e06eg64d89i31f9ig6f.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-1100mp-in-oancea-judetul-galati-cu-cladire-boltari/97206356746g7e06eg64d89i31f9ig6f.html</a></p>	6,50
C	<b>TEREN INTRAVILAN COMUNA CAVADINESTI JUDETUL GALATI</b>	<p><b>Descriere</b> Terenul are o pozitie ff buna,este la soseaua nationala, are toate utilitatile necesare.</p> <p><b>Specificatii</b> ID Anunt: XV0603P2T Actualizat 06.11.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suprafata teren:5000 mp</li> <li>• Tip teren:constructii</li> <li>• Clasificare teren:intravilan</li> <li>• Front stradal:60 m</li> <li>• Pret 25.000 euro</li> </ul> <p><a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/cavadinesti/teren-constructii-de-vanzare-XV0603P2T">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/cavadinesti/teren-constructii-de-vanzare-XV0603P2T</a></p>	5,00
D	<b>TEREN INTRAVILAN COMUNA CAVADINESTI JUDETUL GALATI</b>	<p>Vand teren intravilan cu suprafata de 6000mp in sat Cavadinesti,com Cavadinesti; zona este ideala ptr. dezvoltarea unei microafaceri de familie (inclusiv statie PECO) deoarece este amplasat la drum national ( DN26 - Galati,Oancea,Iasi) este invecinat pe trei laturi cu drum (o latura este chiar marginea unui paraias) este la o distanta optima fata de vecini,ceiace confera intimitate si liniste.Este conectat la reseaua electrica,are acces la resursa apa. Frontul stradal la DN26 (cu care se invecineaza) este de 60m.Momentan pe teren se afla si o mica constructie ce poate fi folosita initial in demararea noului proiect.Se afla la o distanta ce confera acces rapid la vama Oancea.Pe o latura a paraiasului se afla in suprafata de 100mp o padurice de salcam si cativa pomi fructiferi.</p> <p>Pretul este de 6 euro/mp,negociabil. Tf 0722332474 <i>Valabil din 04.11.2022 07:13:43</i></p> <p><a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cavadinesti-jud-galati-pozitie-deosebita/7b0164737e6a6257.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-cavadinesti-jud-galati-pozitie-deosebita/7b0164737e6a6257.html</a></p>	6,00



Grila datelor de piata:

Elemente de comparatie	Proprietate subiect	Terenuri comparabile			
	Teren intravilan - curti constructii - comuna Oancea	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Teren intravilan - curti constructii - comuna Oancea	Teren intravilan comuna Oancea	Teren intravilan comuna Oancea	Teren intravilan comuna Cavadinesti	Teren intravilan comuna Gavadinesti
Data		Octombrie 2022	Octombrie 2022	Noiembrie 2022	Noiembrie 2022
Suprafata mp	1.647	1.200,00	1.100,00	5.000,00	6.000,00
Pret oferta/ vanzare (euro/mp)		6,50	6,50	5,00	6,00
Tipul comparabilei (tranzactie sau oferta)		Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila	Oferta negociabila
Marja negociere %		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare		-0,65	-0,65	-0,50	-0,60
Pret de vanzare ajustat (euro/mp)		5,85	5,85	4,50	5,40
<b>AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>					
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>Fara restrictii</b>	<b>Fara restrictii</b>	<b>Fara restrictii</b>	<b>Fara restrictii</b>	<b>Fara restrictii</b>
Ajustare unitara (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0	0	0	0
<b>Preț de vanzare ajustat</b>		<b>5,85</b>	<b>5,85</b>	<b>4,50</b>	<b>5,40</b>
<b>Conditii de finantare</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0	0	0	0
<b>Preț de vanzare ajustat</b>		<b>5,85</b>	<b>5,85</b>	<b>4,50</b>	<b>5,40</b>
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>	<b>Nepartinitoare</b>
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Preț de vanzare ajustat</b>		<b>5,85</b>	<b>5,85</b>	<b>4,50</b>	<b>5,40</b>
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Preț de vanzare ajustat</b>		<b>5,85</b>	<b>5,85</b>	<b>4,50</b>	<b>5,40</b>
<b>Conditii de piata</b>	<b>Noiembrie 2022</b>	<b>Octombrie 2022</b>	<b>Octombrie 2022</b>	<b>Noiembrie 2022</b>	<b>Noiembrie 2022</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0	0	0	0



Preț de vânzare ajustat		5,85	5,85	4,50	5,40
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	comuna Oancea zona limitrofa, la limita cu extravilan	comuna Oancea, central	comuna Oancea, central	Comuna Cavadinesti, central	Comuna Cavadinesti, marginal
Ajustare (%)		-10%	-10%	3%	5%
Valoare Ajustare		-0,59	-0,59	0,14	0,27
Preț de vânzare ajustat		5,27	5,27	4,64	5,67
<b>Categoria de folosinta</b>	<b>teren intravilan - curti constructii</b>	teren intravilan - curti constructii	teren intravilan - curti constructii	teren intravilan - curti constructii	teren intravilan - curti constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Valoare Ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț de vânzare ajustat		5,27	5,27	4,64	5,67
<b>Suprafata mp</b>	<b>1.647</b>	1.200,00	1.100,00	5.000,00	6.000,00
Ajustare (%)		-2%	-3%	13%	17%
Valoare Ajustare		-0,11	-0,16	0,61	0,97
Preț de vânzare ajustat		5,16	5,11	5,25	6,64
<b>Utilitati existente</b>	<b>energie electrica</b>	<b>energie electrica, apa</b>	<b>energie electrica, apa</b>	<b>energie electrica, apa</b>	<b>energie electrica</b>
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	0%
Valoare Ajustare		-0,16	-0,16	-0,16	0
Preț de vânzare ajustat		5,00	4,95	5,09	6,64
<b>Deschidere stradala/Drum acces</b>	<b>16,965</b>	30,00	28,00	60,00	60,00
Ajustare (%)		-7%	-6%	-20%	-20%
Valoare Ajustare		-0,35	-0,3	-1,02	-1,33
Preț de vânzare ajustat		4,65	4,65	4,07	5,31
<b>Ajustare brută</b>		0,93	0,97	1,11	1,44
<b>Ajustare brută %</b>		15,81%	16,50%	24,56%	26,67%
<b>Ajustare neta</b>		-0,70	-0,75	0,75	1,24
<b>Ajustare neta %</b>		-11,88	-12,74	16,56	22,96
<b>Valoare teren euro/mp</b>	<b>4,65 €</b>				
<b>Valoare Teren (euro)</b>	<b>4,65 €</b>	*	1.647	=	7.659 €
<b>Valoare Teren (lei)</b>	<b>7.659 €</b>	*	4,8871 lei	=	37.428 lei

Ajustarile estimate au fost:

- Marja de negociere a fost apreciata la aproximativ 10%, pentru toate comparabilele , incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii;
- Ajustare pentru localizare : au fost ajustate comparabile A, B, C si D, respectiv: comparabilele A si B in sens negativ cu cate 10%, deoarece zona de amplasament este intr-o regiune mai bine cotate pe acest sector de piata imobiliara; Comparabilele C si D au



fost ajustate in sens pozitiv cu 3% si 5%, deoarece piata imobiliara specifica zonei de amplasament este mai bine cotate raportat la piata imobiliara a terenurilor intravilane din judetul Galati;

- Ajustari pentru categoria de folosinta : nu au fost facute ajustari, toate comparabilele fiind din categoria curti constructii;
- Ajustari pentru suprafata: au fost ajustate negativ comparabilele A si B si pozitiv comparabilele C si D, pentru diferentele de suprafata comparativ cu suprafata proprietatii evaluate. Ajustarea a rezultat din compararea proprietatii subiect cu proprietatile comparabile, iar pentru fiecare diferenta de 250 mp s-a aplicat o ajustare de 1%;
- Ajustari pentru utilitati: au fost ajustate in sens negativ comparabilele A, B si C, pentru diferentele de pret determinate de utilitatile detinute, comparativ cu proprietatea evaluata; pentru fiecare tip de utilitate s-a ajustat cu 3%.
- Ajustare pentru deschiderea stradala : s-au ajustat preturile comparabilelor A, B, C si D pentru diferentele de pret determinate de lungimea deschiderii la drum, pentru fiecare 2 ml s-a ajustat cu un procent de 1%.

Ajustarile au rezultat din analiza proprie a evaluatorului.

#### **Fomularea concluziei asupra valorii de piata :**

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind aceea a proprietatii comparabilei A, deoarece proprietatii A i-au fost aduse cele mai putine corectii (corectia bruta cea mai mica 15,81 % respectiv 4,65 euro /mp ) avand in vedere caracteristicile analizate.

In opinia evaluatorului valoarea de piata estimata la data de 07.11.2022 pentru proprietatea evaluata – teren intravilan, situata in strada Troitei nr.20, comuna Oancea, jud. Galati, evaluata in scopul valorificarii, este de:

**TEREN EXTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII = 37.428 lei echivalent 7.659 euro**

Argumentele care au stat la baza exprimarii acestei opinii au fost in concordanta cu prevederile Standardelor de Evaluare. Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabilă la data raportului .

Cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 1Euro= 4,8871 lei.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si condițiile limitative enuntate în raport.



Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

***Membru titular ANEVAR***

***Ec. IFTODE FLORICA***



## ANEXE

### EXTRAS CARTE FUNCIARA



11

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați

Documen nr. 576 / 29-08-2022

INCHIEIERE Nr. 67721

Registrator: GABRIELA SIRBU

Asistent: NICOLETA CLAUDIA DINU

Serviciu de semnătură  
electronică extinsă nr.  
455/2001 și eIDAS

Asupra cererii introduse de BOLDEANU IULIAN domiciliat în Loc. Oancea, Jud. Galați privind  
Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:  
-Act Administrativ nr.Contract de concesiune nr.1939/09-07-2013 emis de PRIMARIA COM.  
OANCEA;  
-Act Administrativ nr.Hotararea nr 31/29-08-2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;  
-Act Administrativ nr.Certificat de atestare a edificării construcției nr.1908/06-07-2022 emis de  
PRIMARIA COM. OANCEA;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.  
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu  
documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211, 232

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

#### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 101908
- imobilul cu nr. cadastral 101908-C1
- se întabulează dreptul de CONCESIUNE pe durata existenței construcției asupra A.1 în favoarea  
BOLDEANU LAURA-MARIANA, BOLDEANU IULIAN, soți, sub B.2 din cartea funciara 101908 UAT  
Oancea;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea  
COMUNA OANCEA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 101908 UAT Oancea;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire construire în cota de 1/1 asupra A1.1 în  
favoarea BOLDEANU LAURA-MARIANA, BOLDEANU IULIAN, soți, sub B.1 din cartea funciara 101908  
UAT Oancea;

Prezenta se va comunica părților:

MINCU LIVIU  
COMUNA OANCEA  
BOLDEANU LAURA-MARIANA  
BOLDEANU IULIAN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și  
Publicitate Imobiliară Galați, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

29-08-2022

Registrator,

GABRIELA SIRBU

Asistent Registrator,

NICOLETA CLAUDIA DINU

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





A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intabulat

Adresa: Loc. Oancea, Str. Traitei, Nr. 20, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	101908	Din acte: 1.651 Masurata: 1.647	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 101908-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>67711 / 19/08/2022</b>		
Act Administrativ nr. Hotararea nr.31, din 29/08/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA OANCEA, CIF:3126420, domeniul privat</b>	A1
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr.1939, din 09/07/2013 emis de PRIMARIA COM. OANCEA;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei 1) <b>BOLDEANU LAURA-MARIANA</b> 2) <b>BOLDEANU IULIAN, soti</b>	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	





Imobiliu Cautare Locuinte Terenuri agricole Proprietate

Teren intravilan cavadinesti jud galati - pozitie deosebita

6 000 EUR negociabili

0722332474

negociabil

Sunt, ma intereseaza oferta dumneavoastra. Mai este valabila?

Specificatii

Suprafata terenului 6000 m<sup>2</sup> Front strada 80 m

Descriere

**romimo.ro**

1. Prezentul anunț este destinat informării dumneavoastră asupra caracteristicilor și condițiilor de vânzare a terenului în discuție.  
 2. Prezentul anunț este destinat informării dumneavoastră asupra caracteristicilor și condițiilor de vânzare a terenului în discuție.  
 3. Prezentul anunț este destinat informării dumneavoastră asupra caracteristicilor și condițiilor de vânzare a terenului în discuție.  
 4. Prezentul anunț este destinat informării dumneavoastră asupra caracteristicilor și condițiilor de vânzare a terenului în discuție.

0722332474

Contul meu [+ Adauga anunt](#)

Serviciile noastre

- Serviciu de evaluare
- Serviciu de evaluare
- Serviciu de evaluare

**Mihai**

Telefon validat  
Vedeți toate anunțurile

[Urmareste](#)





## PROCES VERBAL

### încheiat astăzi 08 Noiembrie 2022 cu ocazia desfășurării lucrărilor ședinței ordinare a Consiliului Local al Comunei Oancea

Convocarea Consiliului local al Comunei Oancea în ședință ordinară pentru data de 08 noiembrie 2022, ora 10.00, s-a făcut în baza Dispoziției primarului nr. 181 din 03.11.2022, emisă în temeiul art. 133 alin.(2) și art. 134, alin 4, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul ordinii de zi a ședinței consiliului local a fost adus la cunoștință locuitorilor Comunei Oancea prin publicarea pe pagina oficială de internet a Primăriei comunei Oancea, în conformitate cu prevederile art. 135 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Materialele înscrise pe proiectul ordinii de zi al ședinței ordinare, au fost puse la dispoziția consilierilor locali, odată cu convocatorul transmis.

În baza prezenței înregistrate de consilierii locali în evidența ținută de secretarul general delegat al UAT OANCEA sunt prezenți la ședință 10 consilieri locali din totalul de 11 consilieri locali în funcție, 1 consilier local lipsește motivat.

Se constată existența cvorumului, drept pentru care se consideră ședința ca fiind statutară și se deschid lucrările ședinței de către d-na consilier local REZMERIȚĂ LIDIEA, în calitate de președinte de ședință.

La ședință este prezent domnul primar – Victor CHIRILOAIE și secretarul general al UAT Oancea, Lazar Teodora.

Înainte de a supune la vot proiectul ordinii de zi, președintele de ședință a întrebat consiliul local dacă sunt intervenții.

S-a prezentat proiectul ordinii de zi care supus votului s-a aprobat cu 10 voturi ”pentru”, 0 voturi ”împotriva”, 0 voturi ”abțineri”.

**Punctul nr. 1** din Ordinea de zi: adoptarea procesului-verbal al ședinței de consiliu local din data de 31.10.2022

S-a prezentat Sinteza procesului verbal de la ședința ordinară din data de 31.10.2022. Au fost consemnate suplimentar în procesul verbal modificările propuse de consilieri și supus votului, s-a aprobat cu unanimitate de voturi.

**Punctul nr. 2** din Ordinea de zi: *Proiectul de hotărâre privind rectificarea bugetului local al comunei Oancea, județul Galați, conform Hotărârii de Guvern nr. 1306/2022 privind alocarea unei sume din fondul de rezerva bugetară la dispoziția Guvernului, prevăzut în bugetul de stat pe 2022;*

Doamna președinte invită consilierii locali la discuții.

Analizând proiectul de hotărâre, referatul de aprobare, raportul de specialitate, precum și avizele favorabile (consultative) al comisiei de specialitate nr.1, nu au fost înaintate amendamente.

Domnul primar Chiriloaie Victor le consemnează tuturor consilierilor locali cum va fi cheltuita suma de 200 (douasute mii lei), defalcând sumele pe sectoare de activitate, în funcție de necesitate și în conformitate cu Referatul la proiectul de hotărâre privind rectificarea bugetului local de venituri și cheltuieli pe anul 2022.

*Nemaifiind discuții supus votului proiectul de hotărâre s-a votat cu 9 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 1 voturi "abțineri" – Bernea Tudorel.*

Se adoptă Hotărârea nr. 46 din 08.11.2022 privind rectificarea bugetului local al comunei Oancea, județul Galați, conform Hotărârii de Guvern nr. 1306/2022 privind alocarea unei sume din fondul de rezerva bugetară la dispoziția Guvernului, prevăzut în bugetul de stat pe 2022;

**Punctul nr. 3** din Ordinea de zi

*Proiectul de hotărâre nr. 3345/02.11.2022 privind aprobarea menținerii Comunei Oancea, județul Galați la parteneriatul "Asociația GAL Covurlui"*

Doamna președintă, invită consilierii locali la discuții.

Domnul primar Chiriloaie Victor face cunoscut beneficiul apartenenței la "Asociația GAL Covurlui", precum și datoria morală de a rămâne UAT Oancea în componenta acestei asociații, în calitate sa de membră fondatoare, rememorând achizițiile făcute cu ajutorul acesteia. De asemenea, comunică că, beneficiind de ajutorul asociației, pe viitor există un proiect de achiziționare mobilier strădal, cosuri de gunoi, bancute de diferite forme și dimensiuni, pledând astfel pentru a rămâne membră a "Asociației GAL Covurlui"

*Nemaifiind discuții supus votului proiectul de hotărâre s-a votat cu 10 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 0 voturi "abțineri".*

Se adoptă Hotărârea Consiliului Local Oancea nr. 47 din 08.11.2022 privind aprobarea menținerii Comunei Oancea, județul Galați la parteneriatul "Asociația GAL Covurlui"

**Punctul nr. 4** din Ordinea de zi

*Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren intravilan (extindere) aflat în domeniul privat, situat în cvartal 1, lot 1, în suprafața de 1647 mp teren, categoria curți-construcții, comuna Oancea, județul Galați,*

Doamna președintă, invită consilierii locali la discuții.

Domnul primar Chiriloaie Victor aduce la cunoștință tuturor consilierilor locali aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan (extindere) aflat în domeniul privat, situat în cvartal 1, lot 1, în suprafața de 1647 mp teren, categoria curți-construcții, comuna Oancea, județul Galați și necesitatea urgentării acestui demers, dat fiind faptul că domnul Boldeanu Iulian încearcă de foarte mult timp să cumpere acest teren concesionat, cu mențiunea că pe viitor toți cei care vor dori să facă acest demers de cumpărare a terenurilor concesionate, să nu li se pretindă bani pentru cheltuieli cadastrale și cheltuieli ocazionate cu întocmirea raportului de evaluare.

Domnul consilier local Bernea Tudorel îl întreabă pe domnul primar de ce vânzarea acestui teren este cu titlu de urgență, iar domnul primar îi răspunde cu întrebarea: are obiecțiuni cu privire la urgența sau la conținutul spetei?.

Domnul consilier Bernea Tudorel afirmă că îi este străină speta și tocmai de aceea pune întrebări cu privire la ea, iar domnul consilier Palade Mihai îi explică succint speta, aducându-i lamuriri cu privire la istoricul de proprietate, prezentând date tehnice și de amplasament.

*Nemăifiind discuții supus votului proiectul de hotărâre s-a votat cu 9 voturi "pentru", 0 voturi "împotriva" și 1 voturi "abțineri"- Bernea Tudorel.*

Se adoptă Hotărârea Consiliului Local Oancea nr. 48 din 08.11.2022 privind aprobarea vânzării unui teren intravilan (extindere) aflat în domeniul privat, situat în cvartal 1, lot 1, în suprafața de 1647 mp teren, categoria curți-construcții, comuna Oancea, județul Galați

#### **Punctul nr. 4**

Întrebări, interpelări, propuneri, Diverse

Domnul primar Chiriloaie Victor prezintă oferta de prețuri cu privire la realizarea bransamentului de apă, menționând că prețurile sunt colosale, dar că trebuie să sperăm că prin accesarea unor proiecte, fie naționale, fie europene, se va putea atinge scopul comun.

Domnul primar Chiriloaie Victor le comunică că locația pietei va fi mutată, oferind date privind amplasamentul, suprafața, proprietar (în speta UAT Oancea, județul Galați), condiții de amplasare a marfurilor, accesibilitate la toalete ecologice, această locație ajutând la fluidizarea traficului rutier, dat fiind faptul că vechea locație îngreună traficul.

Totodată se aduce în discuție faptul că nu s-a mai încheiat contractul de închiriere a imobilului cu destinația camin de bătrâni, deoarece viitorul chirias s-a dovedit a fi neserios.

În ceea ce privește societatea RBA TYRES SRL, domnul primar le comunică consilierilor locali că UAT Oancea întreprinde acțiune în evacuare la instanță, datorită datoriilor cumulate și neachitate de către această societate, în calitatea sa de chirias a imobilului situat în com. Oancea, str. Basarabiei nr. 11, județul Galați.

Consiliului Local Oancea le mulțumește tuturor pentru participare.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal.

**Președinte de ședință**  
**REZMERIȚĂ LIDIEA**

**Secretar general,**  
**LAZAR TEODORA**

