

RAPORT DE EVALUARE nr. 2025-23

**PROPRIETATE IMOBILIARA
- TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN -
SITUATA IN LOC. IULIA, COM. IZVOARELE, JUD. TULCEA**

BENEFICIAR: COMUNA IZVOARELE

VALOARE ESTIMATA: 28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha

VALOARE REDEVENȚĂ: 1.418 lei/ha/an echivalent 285 euro/ha/an

DATA INTOCMIRII: 10.02.2025

**INTOCMIT: MEMBRU TITULAR ANEVAR
Naiman Narcisa-Elena**



Scrisoare de transmitere

Data scrisorii de transmitere: 06.02.2025

Proprietatea evaluată – *TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN* – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, format din:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață (mp)
1.	TEREN INTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953, Jud. Tulcea	ST = 12500 mp
2.	TEREN EXTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953/1, Jud. Tulcea	ST = 15342 mp

al cărei proprietar este COMUNA IZVOARELE, beneficiarul raportului de evaluare.

Evaluarea are ca scop estimarea valorii de piață a imobilului în scopul concesionării/închirierii.

Inspekția proprietății, toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator în data de 06.02.2025 în prezența proprietarului.

Data efectivă a evaluării este 10.02.2025.

Valorile obținute pentru proprietatea imobiliară în cauză, sunt următoarele:

- *valoarea de piață:* **28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha.**

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață estimată a imobilului evaluat în prezentul raport este de:

V = 28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha

V_{Redevență} = 1.418 lei/ha/an echivalent 285 euro/ha/an, astfel:

Nr. Crt.	Denumire	Valoare redevență
1.	TEREN INTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953, Jud. Tulcea	<u>1.773 lei/an echivalent 356</u> <u>euro/an</u>
2.	TEREN EXTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953/1, Jud. Tulcea	<u>2.175 lei/ha/an echivalent 437</u> <u>euro/ha/an</u>

Valoarea estimată este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Raport de evaluare nr. 2025-23 – Teren intravilan și extravilan – Com. Izvoarele, Jud. Tulcea



Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și literatura de specialitate.

Membru titular ANEVAR

Naiman Narcisa-Elena



CUPRINS

Partea întâi – Introducere

Pagina de titlu
Scrisoarea de transmitere
Cuprinsul
Certificarea
Rezumatul concluziilor importante

Partea a doua – Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

II.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport
II.2 Identificarea clientului
II.3 Precizarea utilizării desemnate
II.4 Identificarea proprietății de evaluat
II.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat
II.6 Tipul valorii și definiția acestuia
II.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii
II.8 Ipoteze generale și ipoteze limitative
II.9 Sfera misiunii

Partea a treia – Prezentarea datelor

III.1 Descrierea situației juridice
III.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente
III.3 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
III.4 Descrierea terenului
III.5 Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Partea a patra – Analiza datelor și concluziile

IV.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber
IV.2 Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită
IV.3 Abordarea prin piață
IV.4 Evaluarea redevenței
IV.5 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii
IV.6 Calificările evaluatorului

Anexe

Partea întâi – INTRODUCERE

Certificarea

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- În prezent sunt membru titular ANEVAR .

Membru titular ANEVAR
Naiman Narcisa-Elena



Rezumatul concluziilor importante

Imobilul evaluat – *TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN* – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, format din:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață (mp)
1.	TEREN INTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953, Jud. Tulcea	ST = 12500 mp
2.	TEREN EXTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953/1, Jud. Tulcea	ST = 15342 mp

al cărei proprietar este COMUNA IZVOARELE, beneficiarul raportului de evaluare.

Inspecția s-a făcut la data de 06.02.2025, în prezența proprietarului, care a pus la dispoziție documentele de proprietate și a facilitat accesul pentru inspectarea proprietății.

În urma inspecției s-a constatat că imobilul este funcțional și poate fi vândut sau închiriat în orice moment.

Valoarea de piață a imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cele adoptate prin Conferința Națională, Standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România, ANEVAR 2025, care constau în:

- “Standardele de evaluare a bunurilor”, adoptate prin Hotărârea nr.4/2021;
- Standardele Internaționale de Evaluare IVS (International Valuation Standards), ediția 2013, traduse în limba română de IROVAL -Cercetări în Evaluare S.R.L.;
- Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103) SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

- Standarde pentru active:
 - Bunuri imobile
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
 - SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
 - SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
 - GEV 500 Determinarea valorii impozabile a clădirilor
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
 - Întreprinderi, fond de comerț, alte active necorporale și datorii nefinanciare
 - SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
 - SEV 210 Active necorporale (IVS 210)
 - SEV 220 Datorii nefinanciare (IVS 220)
 - GEV 600 Evaluarea întreprinderii
 - Bunuri mobile
 - SEV 300 Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
 - SEV 620 Stocuri (IVS 230)
 - GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
 - Acțiuni și alte instrumente financiare
 - SEV 250 Instrumente financiare (IVS 500)
- Standarde pentru utilizări specifice:
 - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - SEV 400 Verificarea evaluării
 - SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară
 - SEV 450 Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
 - GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului
 - Cod de etică al profesiei de evaluator autorizat.

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că valoarea de piață estimată a imobilului – *PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN ȘI*



EXTRAVILAN - situată în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, conform analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți este de: **28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha**, valoare de piață obținută prin abordarea prin piață.

Valoarea de piață conf. IVS – Cadru general : *"suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Inspekția proprietății, toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator în data de 06.02.2025 în prezența proprietarului.

Data efectivă a evaluării este 10.02.2025.

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării: **1 EURO = 4.9765 RON.**

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

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

Raportul de evaluare a fost întocmit pentru utilizarea în exclusivitate de către beneficiari – COMUNA IZVOARELE.

Datele de temă au fost puse la dispoziție de către proprietar, consolidate și completate cu constatările în teren, urmare a inspekției efectuate.

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.

Membru titular ANEVAR

Naiman Narcisa-Elena



Partea a doua - IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

II.1 Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Conform IVS – Cadru general: “Evaluarea este procesul de estimare a valorii”, iar conform Ordonanței nr.24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor: “Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională”.

În prezentul raport s-a realizat o evaluare pe baza standardelor de evaluare aprobate de ANEVAR 2025, iar raportul este de tip explicativ, deoarece îi oferă evaluatorului posibilitatea de a-și susține opinia și concluziile și de a-și convinge cititorii în privința valorii finale estimate.

II.2 Identificarea clientului

Destinatarul prezentului raport de evaluare este COMUNA IZVOARELE, cu sediul în loc. Izvoarele, jud. Tulcea.

II.3 Precizarea utilizării desemnate

Scopul acestui raport este de a estima valoarea de piață a imobilului – PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN - situată în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, la data de 10.02.2025, în vederea închirierii/concesiunii.

II.4 Identificarea proprietății de evaluat

Inspekția proprietății s-a efectuat la data de 06.02.2025.

La efectuarea inspekției, evaluatorul a fost însoțit de un reprezentant al proprietarului. În urma efectuării inspekției am constatat următoarele:

-imobilul se află situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, într-o zonă agricolă, terenul având destinația Curți-construcții.

Conform actelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută în **exclusivitate**, fiind formată din:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață (mp)
1.	TEREN INTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953, Jud. Tulcea	ST = 12500 mp
2.	TEREN EXTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953/1, Jud. Tulcea	ST = 15342 mp

II.5 Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Terenul aparține domeniului public al COMUNEI IZVOARELE și rezultă din:

- Extras de Carte funciară.

II.6 Tipul de valoare și definiția acesteia

Valoarea de piață conf. IVS – Cadru general : *”suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Conceptul valorii de piață presupune că în tranzacție, proprietatea imobiliară este expusă la vânzare liberă și adecvat pentru o perioadă rezonabilă de timp și cu o publicitate adecvată.

II.7 Data efectivă a opiniei asupra valorii

Opinia evaluatorului privind estimarea valorii de piață a imobilului – PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN - situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, este valabilă la data de 10.02.2025.

II.8 Ipoteze generale și ipoteze limitative

A. Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor **ipoteze generale**:

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi vândută dacă nu se specifică altfel.
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății.
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta beneficiarul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificată, descrisă și luată în considerare în raport.
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituți, altele decât cele descrise în raport.



- evaluatorul nu are cunoștință de existența unor materiale periculoase pe sau în proprietate, materiale care pot afecta proprietatea. Evaluatorul nu are calitatea și nici calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată se bazează pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice expertiză tehnică necesară pentru descoperirea lor.

B. Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în acest raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

II.9 Sfera misiunii de evaluare

Raportul de evaluare are ca obiectiv estimarea valorii de piață a proprietății evaluate (*PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN*) și numai pentru uzul proprietarului.

Raportul de evaluare este confidențial pentru proprietar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană în afara destinatarului, în nici o circumstanță. Raportul de evaluare poate fi utilizat numai în scopul pentru care a fost întocmit.

Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR

III.1 Descrierea situației juridice

Terenul aparține domeniului public al COMUNEI IZVOARELE.

Conform actelor prezentate în capitolul Anexe, rezultă că proprietatea este deținută în **exclusivitate**, fiind formată din:

Nr. Crt.	Denumire	Suprafață (mp)
1.	TEREN INTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953, Jud. Tulcea	ST = 12500 mp
2.	TEREN EXTRAVILAN – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, T95, CC1953/1, Jud. Tulcea	ST = 15342 mp

III.2 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente

Analiza pieței imobiliare

Definiția pieței imobiliare:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic;
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, dar și de influența tipului de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

- 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 oferta;
- 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 nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte, și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Localitatea în care se află situată proprietatea este loc. Iulia, com. Izvoarele, jud. Tulcea, situată la o distanță de 22 km de mun. Tulcea, legătura între cele două realizându-se rutier prin DN22A și DN22F. Activitatea principală la nivelul comunei este agricultura.

Există puternice tendințe de exod a populației din județ către mediul rural, în special tineret, precum și o puternică tendință de emigrare în căutarea unui loc de muncă în străinătate. Cea mai mare parte a tineretului care a absolvit o instituție de învățământ superior nu se mai întoarce în județ și nici chiar în Municipiul Tulcea.

Infrastructura transporturilor în comună este alcătuită din:

- căi rutiere.

În cazul proprietății evaluate, imobilul se încadrează în categoria proprietăților de tip agricol, piață a cărei localizare geografică este COMUNA IZVOARELE, jud. Tulcea.

În **analiza pieței specifice** proprietății de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonală, cererea specifică și ofertele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În cadrul analizei se vor lua în considerare:

- stocul de proprietăți similare existent la data evaluării;
- stocul de proprietăți aflate în reconversie la utilizări alternative adaptate cerințelor pieței;
- disponibilitatea și valorile terenurilor expuse la vânzare;
- reglementări legale locale (PUG, PUZ).

Aceste informații sunt consolidate și de documentația de ofertare extrasă de pe site-urile de specialitate, presa locală, agenții imobiliare, birouri notariale și anexate în fotocopie la prezentul raport.

Analiza cererii

Cererea de proprietăți comerciale se caracterizează prin impactul particularităților conjuncturii economice actuale.

Cererea solvabilă este limitată datorită factorilor:

- posibili cumpărători preferă să aștepte până la achiziționarea unei astfel de proprietăți (teren), considerând că resursele financiare disponibile la momentul actual pot fi păstrate și utilizate în realizarea unor investiții cu beneficii mai mari, sau datorită costurilor relativ ridicate de creditare în această perioadă precum și a dificultăților în a obține credite cu această destinație.

Cumpărătorii pot fi persoane fizice cu venituri peste medie..

Analiza ofertei

Segmentul de piață imobiliară al proprietăților rezidențiale și comerciale este caracterizat prin descreșterea ofertei, fenomen generat de particularitățile cererii.

Analizând oferta de vânzare pentru proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, am constatat că prețurile se situează în intervalul 0.5 euro/mp și 1.5 euro/mp, informații obținute din presa locală, reviste de specialitate, internet.

Echilibrul pieței

Neexistând o piață activă în cazul bunurilor de referință nu se pot formula concluzii pertinente privind echilibrul pieței, după cum nu se poate aprecia că există o piață dezechilibrată.

Piața aparține cumpărătorului.

Analizând oferta de vânzare pentru proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, am constatat că prețurile se situează în intervalul 0.5 euro/mp și 1.5 euro/mp, informații obținute din presa locală, reviste de specialitate, internet.

III.3 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea este amplasată în **INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL** localității **Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea**, într-o zonă agricolă.

In concluzie, amplasarea proprietății de evaluat se află într-o zonă de referință mediană a loc. Iulia, jud. Tulcea, amplasare favorabilă, ambient civilizat.

III.4 Descrierea terenului

Terenul în cauză este **situat** în intravilanul și extravilanul loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea – conform zonării terenurilor situate în perimetrul Comunei Izvoarele, într-o zonă agricolă, pretabilă desfășurării activităților economice.

III.5 Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Nu este cazul.

Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**IV.1 Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber**

Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită de standarde ca fiind “utilizarea probabilă rezonabil și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”.

Condiții avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

CMBU este determinată de forțele competitive care acționează pe piața unde este localizată proprietatea implicată.

Zona în care se află terenul este o zonă agricolă, deci cea mai bună utilizare a acestuia ar fi teren destinat amplasării construcțiilor cu destinație agricolă.

**IV.2 Cea mai bună utilizare a proprietății
considerată ca fiind construită**

Activul de evaluat poate fi utilizat în prezent ca imobil cu destinație agricolă.

*Având în vedere sistemul constructiv al activului, deprecierea lui fizică și amplasamentul, precum și analiza ce urmează a fi prezentată, se apreciază că CMBU a acestuia este de **“PROPRIETATE IMOBILIARĂ - TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN”** și evaluarea se va face în această ipoteză.*

Condiții avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare, identifică cea mai profitabilă utilizare dintre utilizările potențiale, pe care proprietatea le poate avea și ca urmare, este dictată de piață.

Cunoașterea și analiza comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „**cea mai bună utilizare**”. Analiza identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea în cauză.

Un factor important care influențează valoarea unei proprietăți este **principiul substituției**, care arată că o persoană prudentă nu va plăti pentru un bun sau un serviciu mai mult decât costul de achiziție pentru un bun sau un serviciu acceptabil ca substitut, în absența factorilor timp, risc sau neadecvare.

Cumpărătorul are următoarele alternative :

- **să cumpere o proprietate existentă cu o utilitate egală cu cea în cauză ;**
- **să cumpere un teren și să construiască pentru a avea o proprietate cu o utilitate egală cu cea în cauză ;**
- **să cumpere o proprietate ce produce venituri de aceeași mărime și cu aceleași riscuri ca și proprietatea în cauză .**

Considerăm că cea mai bună utilizare a proprietății de evaluat este cea din prezent și anume de **TEREN CU DESTINAȚIA CONSTRUCȚII AGRICOLE**, *concluzie ce va fi demonstrată în continuare.*

IV.3 Abordarea prin piață

Metoda comparației directe

Metoda comparației directe este guvernată de principiul substituției: “nici un cumpărător (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin comparația directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare, ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date, sau/și pe criterii calitative – analiza comparațiilor relative.

Analiza pe perechi de date

Este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație

despre dimensiunea unei corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea a fost facilitată de informațiile furnizate de presa de specialitate, site-uri internet și de la agențiile imobiliare.

Evaluarea terenurilor, respectiv stabilirea valorii de piață ține cont de caracteristicile lor și de prețurile practicate pe piața terenurilor intravilane și extravilane în localitățile rurale din județul Tulcea.

Pretul de bază de la care se va porni la determinarea valorii terenurilor s-a stabilit de evaluator în urma analizei pieței terenurilor, consultând presa de specialitate, informațiile privind tranzacții încheiate precum și contractele de vânzare-cumpărare încheiate în ultima perioadă pentru tranzacțiile de terenuri din zona comunei Izvoarele.

Analiza comparațiilor relative

Este o tehnică calitativă care reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață, fără a recurge la cuantificări. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea evaluată. În speță, analiza comparațiilor relative este asemănătoare cu analiza pe perechi de date, exceptând faptul că ajustările nu sunt exprimate ca valoare absolută sau procentual ci ca atribute calitative (inferior, superior, similar).

Evaluarea **terenului** s-a realizat prin metoda comparației directe întrucât am avut la dispoziție comparabile (oferte de terenuri din zone similare) suficiente pentru a face o analiză de piață.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Aceste comparabile au fost identificate în zierele locale, site-uri imobiliare, dar și din informațiile furnizate de agențiile imobiliare.

Determinarea prețului /mp pentru teren folosind metoda comparațiilor de piață :

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata (mp)	12.500,00	1.295,0	9.800	3.800	12.000
Pret (oferta/vanzare) (euro/mp)		0,80	0,40	0,50	0,70
Conditii vanzare (-10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie pentru oferta (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,08	0,04	0,05	0,07
Pret corectat		0,72	0,36	0,45	0,63
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie pentru dreptul de proprietate (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0	0	0	0
Pret corectat		0,72	0,36	0,45	0,63
Localizare		favorabil	defavorabil	similar	mai favorabil
Corectie pentru localizare (%)		-20%	20%	0%	-10%
Valoarea corectiei (euro/mp)		-0,14	0,07	0,00	-0,06
Pret corectat		0,58	0,43	0,45	0,57
Acces		similar	dificil	dificil	similar
Corectie pentru acces (%)		0%	10%	10%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,04	0,05	0,00
Pret corectat		0,58	0,48	0,50	0,57
Destinatia (utilizarea terenului)	CC	similar	arabil	similar	similar
Corectie pentru utilizare(%)		0%	10%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,05	0,00	0,00
Pret corectat		0,58	0,52	0,50	0,57
Utilitati		similar	lipsa	lipsa	similar
Corectie pentru utilitati(%)		0%	10%	10%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,05	0,05	0,00
Pret corectat		0,58	0,57	0,54	0,57
Suprafata	12.500	1.295	9.800	3.800	12.000
Corectie procentuala (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		0,58	0,57	0,54	0,57
Total Corectie bruta (euro)		0,14	0,21	0,09	0,06
Total Corectie bruta (%)		20%	60%	21%	10%
Total corectie neta (euro)		-0,14	0,21	0,09	-0,06
Total corectie neta (%)		-20%	60%	21%	-10%
nr. de corectii		0	0	0	0
valoarea aleasa	1				total corectie bruta cea mai mica
Valoarea estimata	rotund	0,57 euro/mp			
S teren = 12500 mp		7.100 €	35.300		

Explicația corecțiilor :

- prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate, proprietatea subiect cât și comparabilele sunt libere la vânzare, astfel încât corecția va fi nulă ;
- discuțiile cu proprietarii au avut loc în momentul evaluării, astfel încât tranzacția este posibilă, și nu este necesară nici o corecție ;
- s-a corectat prețul comparabilelor cu localizare mai favorabilă/defavorabilă față de cea subiect;
- pentru suprafață nu s-au efectuat corecții deoarece sunt recunoscute de piață suprafețele;
- nu s-au efectuat corecții în cazul utilităților.

Din analiza comparativă se observă că terenul de evaluat cu corecția totală brută cea mai mică are valoarea de 0.57 euro/mp. Terenul de la comparabila C4 are caracteristicile mai apropiate de cele ale terenului de evaluat.

Putem aprecia valoarea terenului de evaluat la prețul de 0.57 euro/mp.

Se obține astfel valoarea terenului de evaluat :

Valoare teren = preț euro/mp x suprafața teren

Valoare teren: 28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha



IV.4 Evaluarea redevenței

Redevența reprezintă fluxul financiar generat de cedarea folosinței bunului imobil pe o anumită perioadă.

Redevența reprezintă de fapt prețul de piață al bunului respectiv, achitat în tranșe la anumite perioade (lunar, anual, etc).

Pentru estimarea redevenței sunt necesare:

- Evaluarea proprietății : estimarea valorii de piață (vezi IV.4);
- Calculul redevenței.

Calculul redevenței

Limita minimă a redevenței (R min)

Valoarea de concesiune, ca limită minimă, este stabilită la fel ca și la terenuri conform art.17 din Legea nr.50/1991 republicată, care prevede ca “limita minimă a prețului redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 35 – 25 de ani a prețului de vânzare a locuinței “.

Pentru terenuri, rata de capitalizare este de 20%, rată extrasă din piață, considerându-se că un teren închiriat își recuperează investiția într-o perioadă de 20 ani.

Conform acestei reglementări, dacă admitem ca valoare de piață (Vp) a imobilului, valoarea estimată la punctual IV.4., limita minimă este:

$$\text{Redevență minimă} = 28.270 : 20 \text{ (15-25) ani} = 1.414 \text{ LEI} : 12 \text{ luni} = 118 \text{ lei/ha/luna.}$$

$$V_{\text{Redevență}} = \underline{1.418 \text{ lei/ha/an echivalent 285 euro/ha/an}}$$

$$V_{\text{Redevență}} = \underline{118 \text{ lei/ha/lună echivalent 24 euro/ha/lună}}$$



IV.5 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Valoarea imobilului rezultată în urma evaluării este:

- abordarea prin piață: **28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha.**

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării (10.02.2025).

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Valoarea de piață *estimată* la data de 10.02.2025 pentru *proprietatea imobiliară – TEREN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN* – situat în loc. Iulia, Com. Izvoarele, Jud. Tulcea, în scopul închirierii/concesionării este de:

V = 28.270 RON/ha echivalent 5.680 EURO/ha

V_{Redeventă} = 1.418 lei/ha/an echivalent 285 euro/ha/an

Este important de subliniat faptul că **valoarea de piață** propusă este o **estimare** făcută de evaluator bazată pe informațiile avute la dispoziție și pe previziunile făcute la un moment dat.

Opțiunea pentru această valoare este motivată de faptul că, abordarea prin cost exprimă concludent valoarea pieței iar valoarea selectată este apropiată de valoarea pieței.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

Evaluatorul consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.



IV.6 Calificările evaluatorului

Activitatea actuala este orientata in principal spre **evaluare** (afaceri, proprietati imobiliare, Expertize contabile, consultanta fiscala).

Naiman Narcisa-Elena , Administrator SC EVIN AUDENTZ SRL :

- Evaluator autorizat EPI (evaluari proprietati imobiliare) si EBM (evaluari bunuri mobile) – din anul 2013 - membru titular ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor din Romania),
- Contabil autorizat din anul 2015 - CECCAR.

Date de identificare ale evaluatorului:

Tel 0767.429.159 ; 0744381181 ; 0744170169 ;

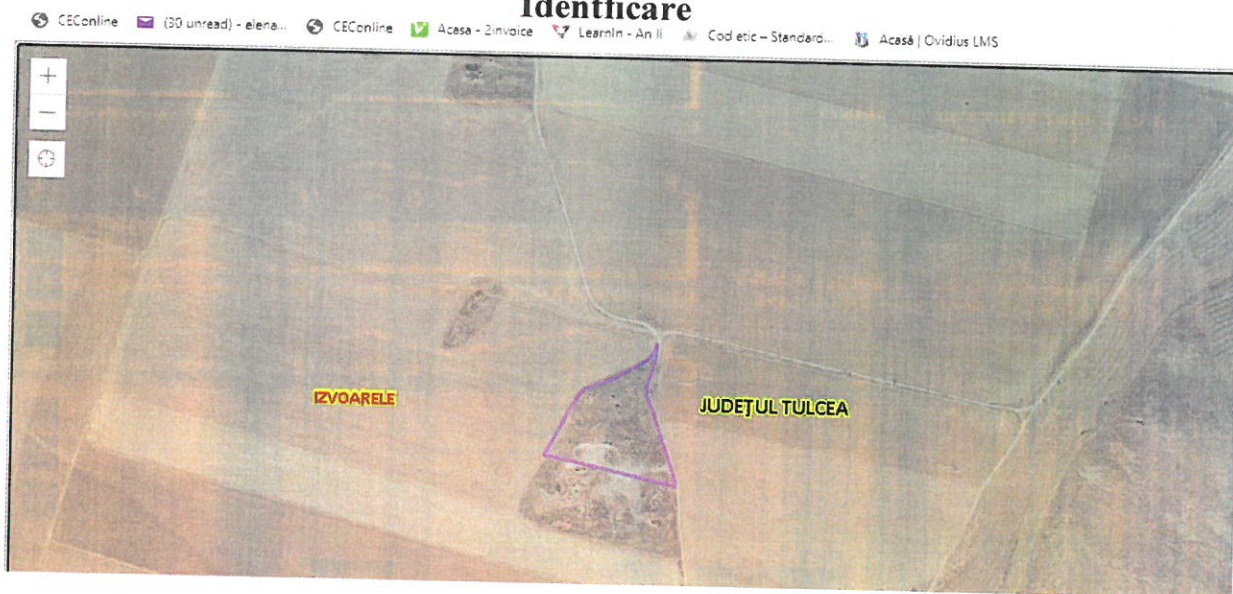
Fax : 0340814060 sau 0240531479

e-mail: evaluator_terenuri@yahoo.com; narcisa.naiman@gmail.com

10.02.2025



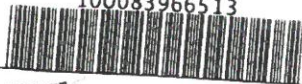
Identificare



Raport de evaluare nr. 2024-51 – Teren intravilan și extravilan– Com. Izvoarele, Jud. Tulcea



100083966513



CI 35594 - 1,25 ha CC.

Incheiere Nr. 45087 / 21-04-2020

ANCPI

ROMANIA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

Dosarul nr. 45087 / 21-04-2020

INCHEIERE Nr. 45087**Registrator:** CARMEN CRETU**Asistent:** CATALINA GANEA

Asupra cererii introduse de COMUNA IZVOARELE domiciliat in - privind Prima inregistrare CAD GEN in cartea funciara, in baza:

- Registrul Cadastral Al Imobilelor nr. / emis de ;
- Act Normativ nr. lg. 7/1996/ emis de Parlamentul Romaniei;
- Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 51/03-11-2010 emis de PRIMARIA IZVOARELE;

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 CadGen_Recep_Inscr

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35594
- Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 35594 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4364. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 35594 UAT Izvoarele;
- Se sisteaza cartea funciara ca urmare a inscrierii sistematice sub numarul cadastral / numarul de carte funciara 35594 a imobilului de la Foaia A. Imobilul se regaseste in registrul cadastral al imobilelor la pozitia 4364. asupra A.1 sub B.3
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA IZVOARELE, domeniu public, sub B.2 din cartea funciara 35594 UAT Izvoarele;

Prezenta se va comunica părților:

TULCEA

COMUNA IZVOARELE

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

Data soluționării,

21-04-2020

Registrator,

CARMEN CRETU

Asistent Registrator,

CATALINA GANEA

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) 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.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35594 Izvoarele

Nr. cerere **45087**
Ziua **21**
Luna **04**
Anul **2020**

Cod verificare
100083966513



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Iulia, Jud. Tulcea, T 95 CC 1953

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35594	12.500	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 30076;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45087 / 21/04/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Izvoarele); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 35594 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4364.	A1
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 51, din 03/11/2010 emis de PRIMARIA IZVOARELE (anexa nr. 1 la Hotararea nr. 51 din 03.11.2010 emisă de Consiliul Local al comunei Izvoarele; adresa nr. 1085 din 12.04.2011 emisă de Primaria com. Izvoarele);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA IZVOARELE , CIF:4508568, domeniu public		

C. Partea III. SARCINI .

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



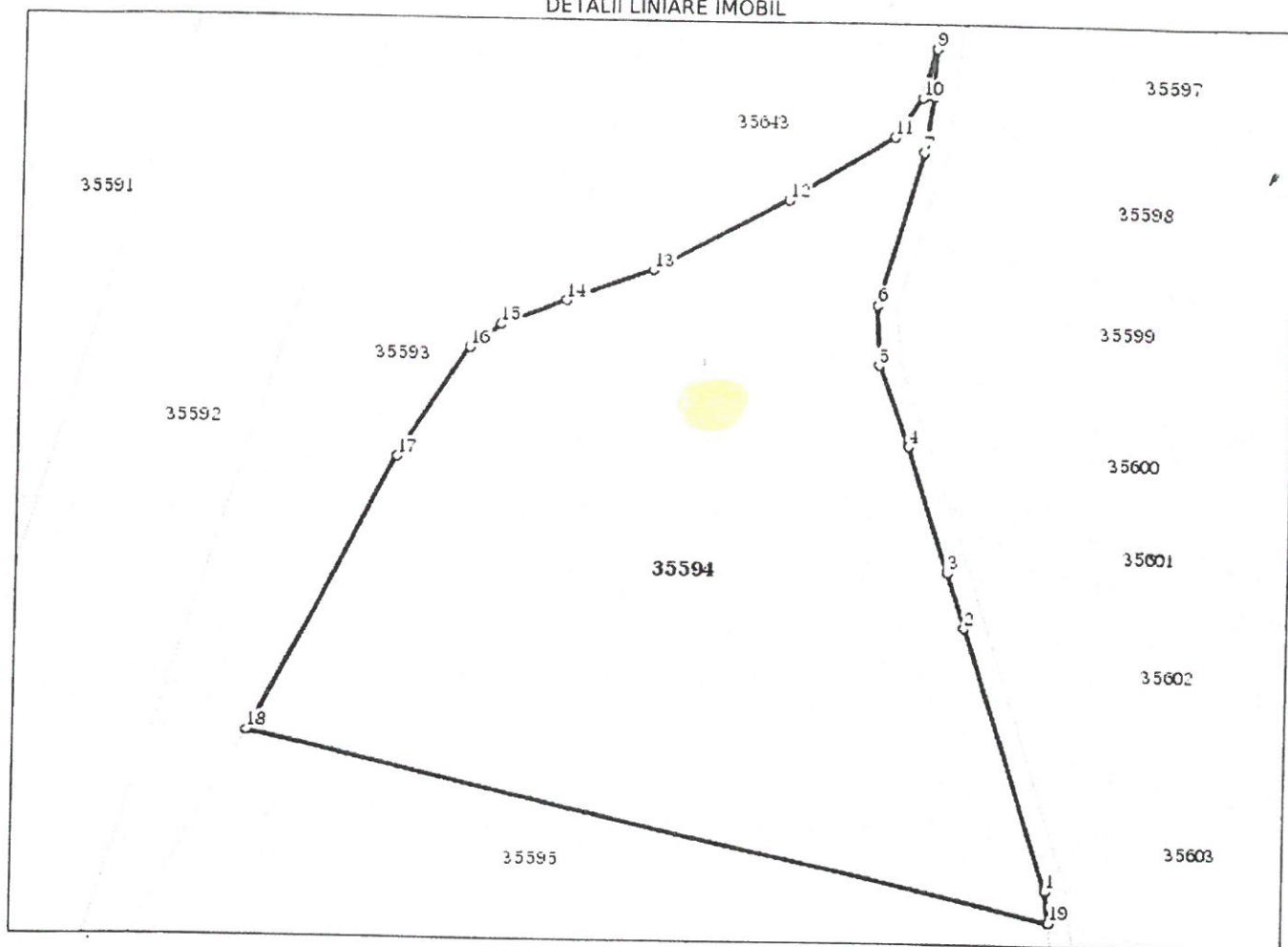
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35594	12.500	imobil înscris în CF sporadic 30076;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	12.500	95	1953	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	777.887,28 395.079,07	2	777.870,644 395.129,505	53.108
2	777.870,644 395.129,505	3	777.867,107 395.140,248	11.31
3	777.867,107 395.140,248	4	777.859,278 395.164,022	25.03
4	777.859,278 395.164,022	5	777.853,275 395.179,529	16.628



Punct începu t	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	777.853,275 395.179,529	6	777.852,782 395.191,119	11.6
6	777.852,782 395.191,119	7	777.861,215 395.220,557	30.622
7	777.861,215 395.220,557	8	777.862,927 395.231,19	10.77
8	777.862,927 395.231,19	9	777.863,286 395.240,241	9.058
9	777.863,286 395.240,241	10	777.860,728 395.230,868	9.716
10	777.860,728 395.230,868	11	777.855,471 395.223,341	9.181
11	777.855,471 395.223,341	12	777.835,576 395.211,127	23.345
12	777.835,576 395.211,127	13	777.809,969 395.197,447	29.032
13	777.809,969 395.197,447	14	777.793,343 395.191,34	17.712
14	777.793,343 395.191,34	15	777.780,695 395.186,511	13.539
15	777.780,695 395.186,511	16	777.774,834 395.182,117	7.325
16	777.774,834 395.182,117	17	777.761,219 395.160,822	25.275
17	777.761,219 395.160,822	18	777.733,613 395.107,912	59.679
18	777.733,613 395.107,912	19	777.888,046 395.073,032	158.323
19	777.888,046 395.073,032	1	777.887,28 395.079,07	6.086

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. CadGen_Recep_Inscr.

Data soluționării,
21-04-2020

Data eliberării,
//_

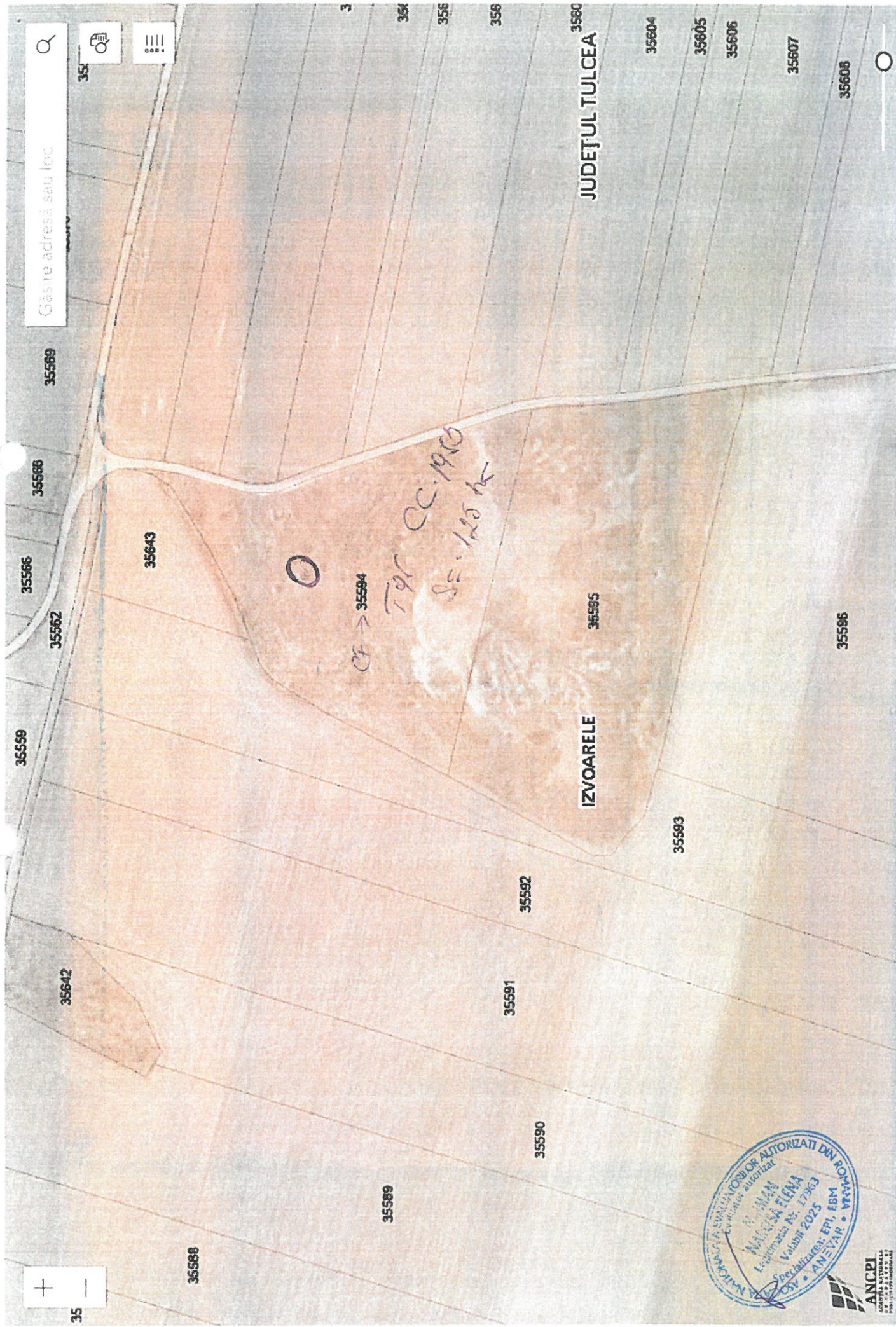
Asistent Registrator,
CATALINA GANEA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





CF 35595 = 1,5342 ha c.c.
TULCEA



100109732616

Incheiere Nr. 107359 / 17-11-2021



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

Dosarul nr. 107359 / 17-11-2021

INCHEIERE Nr. 107359

Registrator: ADINA-GABRIELA GRAUR

Asistent: ADINA BENGHA

Asupra cererii introduse de COMUNA IZVOARELE domiciliat în Loc. Izvoarele, Jud. Prahova, comuna IZVOARELE privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Administrativ nr. 5777/15-12-2021 emis de PRIMARIA COMUNEI IZVOARELE;
- Act Administrativ nr. 86/25-11-2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI IZVOARELE, anexa la HCL nr. 86/25.11.2021;

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 231

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35595, înscris în cartea funciara 35595 UAT Izvoarele având proprietarii: COMUNA IZVOARELE în cota de 1/1 de sub B.2;
- se intabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNEI IZVOARELE, domeniu public, sub B.3 din cartea funciara 35595 UAT Izvoarele;

Prezența se va comunica părților:

COMUNA IZVOARELE

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

Data soluționării,

23-12-2021

Registrator,

ADINA-GABRIELA GRAUR

Asistent Registrator,

ADINA BENGHA

*) 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.





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TULCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tulcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35595 Izvoarele

Nr. cerere	107359
Ziua	17
Luna	11
Anul	2021

Cod verificare
100109732616



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35595	15.342	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45088 / 21/04/2020		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Izvoarele); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 35595 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4365.	A1
107359 / 17/11/2021		
Act Administrativ nr. 86, din 25/11/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI IZVOARELE, anexa la HCL nr.86/25.11.2021; Act Administrativ nr. 5777, din 15/12/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI IZVOARELE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA IZVOARELE , CIF:4508568, domeniu public		

C. Partea III. SARCINI .

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



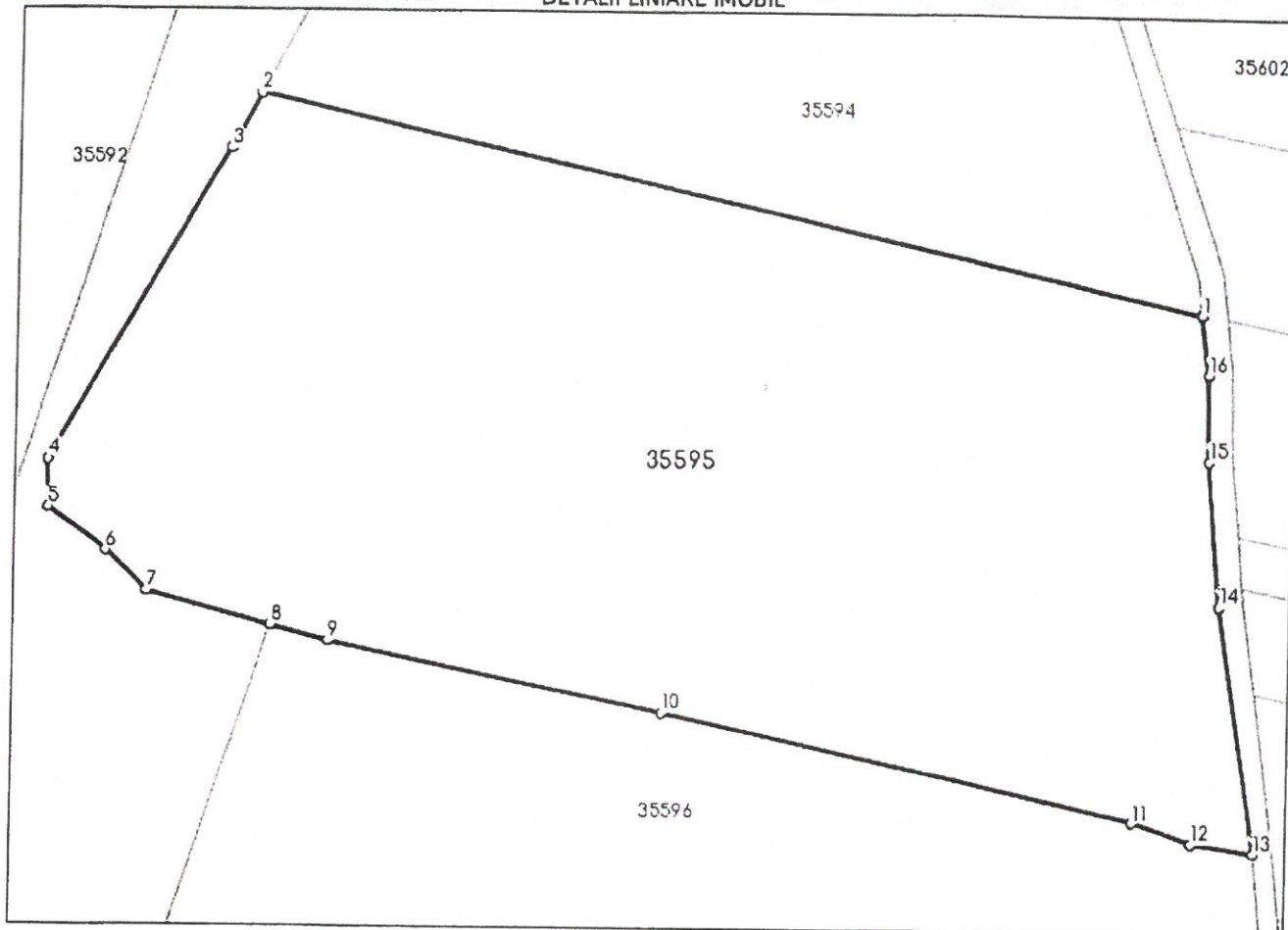
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35595	15.342	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	15.342	95	1953/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
1	777.888,046 395.073,032	2	777.733,613 395.107,912	158.323
2	777.733,613 395.107,912	3	777.728,875 395.098,832	10.242
3	777.728,875 395.098,832	4	777.700,091 395.047,416	58.925
4	777.700,091 395.047,416	5	777.700,231 395.039,575	7.842



Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= m)
5	777.700,231 395.039,575	6	777.709,758 395.032,574	11.823
6	777.709,758 395.032,574	7	777.716,483 395.025,993	9.409
7	777.716,483 395.025,993	8	777.736,557 395.020,548	20.799
8	777.736,557 395.020,548	9	777.745,905 395.018,012	9.686
9	777.745,905 395.018,012	10	777.800,739 395.006,5	56.029
10	777.800,739 395.006,5	11	777.878,217 394.989,277	79.369
11	777.878,217 394.989,277	12	777.887,945 394.986,014	10.261
12	777.887,945 394.986,014	13	777.897,974 394.984,562	10.134
13	777.897,974 394.984,562	14	777.891,663 395.025,288	41.212
14	777.891,663 395.025,288	15	777.889,617 395.048,957	23.757
15	777.889,617 395.048,957	16	777.889,291 395.063,208	14.255
16	777.889,291 395.063,208	1	777.888,046 395.073,032	9.903

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,

15-12-2021

Data eliberării,

1/1/

Asistent Registrator,

ADINA BENGĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

