

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 325 ***din 30.05.2023***

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat pe Strada Nicolae Caranfil nr. 3A*

*Inițiator: Consilier local, Cristian-Sorin Enache,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 346/29.05.2023,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de
30.05.2023;*

*Având în vedere Referatul de aprobare nr. 106001/29.05.2023 al inițiatorului,
Consilier local, Cristian-Sorin Enache;*

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 106010/29.05.2023 al
Direcției Financiar Contabilitate, al Serviciului Juridic și Legalitate și al Direcției
Patrimoniu;*

*Având în vedere Avizul Comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului
public și privat al municipiului;*

*Având în vedere Raportul de Evaluare privind terenul proprietate privată a
Municipiului Galați, situat pe Strada Nicolae Caranfil nr. 3A;*

*Având în vedere dispozițiile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind
autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și
completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.
(6) lit. b) și art. 363 alin. (1), (2), (4)-(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.
57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

Având în vedere dispozițiile art. 3-5 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022;

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – *Se aprobă Raportul de Evaluare a imobilului, teren, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în Galați, pe Strada Nicolae Caranfil nr. 3A, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului, teren, în suprafață de 680 mp, identificat cu numărul cadastral 134988.*

Art. 3 – *Se aprobă prețul de pornire a licitației la valoarea de 152,20 euro/mp, la care se adaugă TVA, după caz.*

Art. 4 - *Se aprobă Caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a terenului prevăzut la Art. 1, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 5 - *Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.*

Art. 6 - *Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 7 – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*

CAIET DE SARCINI

Privind vânzarea prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați, în suprafață de 680 mp, situat pe strada Nicolae Caranfil nr. 3A

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Galați
Cod fiscal - 3814810
Adresa: Str. Domnească, nr. 54
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.460

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Terenul propus spre vânzare se află în intravilanul municipiului Galați, este proprietatea unității administrativ-teritoriale municipiul Galați, înscris în domeniul privat al acesteia, conform H.C.L. nr. 303/19.04.2022 pentru modificarea și completarea H.C.L. nr. 315/27.05.2021 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Galați, cu modificările și completările ulterioare. Terenul este înscris în Cartea Funciară nr. 134988.

Terenul are categoria de folosință actuală *curți construcții*, cu o formă aproximativ regulată și este liber de construcții. Imobilul are acces direct la căi de circulație, drum principal.

De asemenea, imobilul are acces direct, la limita proprietății, cu racorduri executate la utilitățile din zonă - apă-canalizare, electricitate și gaz.

Proprietatea este amplasată într-o zonă pentru locuințe colective și funcțiuni complementare, cu un potențial de dezvoltare, având în vedere vadul zonei.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform Certificatului de Urbanism nr. 21/10.01.2023, emis în scopul vânzării prin licitație publică, terenul se încadrează în UTR 35, Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare.

C) Oportunitatea realizării vânzării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea imobilului în discuție sunt următoarele:

a) Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

b) Dispozițiile art. 108, lit. e) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

c) Dispozițiile art. 363, alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform valorii de inventar transmisă de Direcția Financiar Contabilitate, prețul de pornire al licitației este de **152,20 euro/mp, la care se adaugă TVA, după caz.**

4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o garanție, în **quantum de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform valorii de inventar (103.498 euro, fără TVA), respectiv suma de 5.175 euro, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.**

Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în **quantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.**

Contul în care se va depune garanția licitației este **RO84TREZ3065006XXX000235, CIF - 3814810.**

Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

- a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia, adică până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare;
- b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul în care proprietarul terenului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;
 - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeșchisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

- A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.
- B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.
- C) Au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Galați, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- **PERSOANE FIZICE**

- 1) Copie Act de identitate;
- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. Persoanele fizice din alte localități vor depune și un certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;
- 5) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 6) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 7) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

- **PERSOANE JURIDICE**

- 1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante;
- 2) Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. Persoanele juridice din alte localități vor depune și un certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității;
- 4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 5) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;
- 6) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- 7) Dovada achitării caietului de sarcini;

- 8) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 9) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi inscripționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociați au legătură între ele.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la sediul Primăriei Municipiului Galați, Registratura Generală

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA____, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este prețul cel mai mare oferit.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către participanți.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Galați, în termen de 48 de ore de la data primirii comunicării proprietarului, în conformitate cu prevederile art. 319, alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

Președinte de ședință,



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BRELO0020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTRZ4065069XXX012589

GET 56/06.02.2023

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan 680 mp

Situata in Localitatea Galati, strada Nicolae Caranfil nr. 3A, judet Galati,

Nr. cadastral 134988, CF 134988/Galati

SOLICITANT: MUNICIPIUL GALATI

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GALATI- DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR (UTILIZATOR): MUNICIPIUL GALATI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALATI**

FEBRUARIE 2023

Catre: MUNICIPIUL GALATI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galati, strada Nicolae Caranfil nr. 3A, Nr. cadastral 134988, CF 134988/Galati, Judet Galati, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
intravilan cc	134988	134988/ Galati	680.00 mp
Total domeniu privat real masurata			680.00 mp

- Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate)
 - ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat, teren neconstruit.

Proprietatea a fost inspectata in data de 06.02.2023 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilului in vederea realizarii operatiunii de vanzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspectiei este 06.02.2023.

Data evaluarii este 06.02.2023.

Data raportului: 06.02.2023.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALATI, DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

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

TREI SUTE PATRUZECI SI DOUA MII SASESUTE DOUAZECI SI PATRU LEI

342.624 lei

(69.872 EURO)

Valoare unitară 102,8 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9036 LEI, valabil la 06.02.2023.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

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

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in societatea comerciala care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influența legată de părțile implicate. Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in 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 in conformitate cu cerințele din standardele intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUIUTILIZATOR DESEMNAT	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	7
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente.....</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate.....</i>	15
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	15
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	15
3.4.5	<i>Analiza echilibrului.....</i>	15
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	16
4.2.1	<i>Abordarea prin piață.....</i>	16
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	19
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	19

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUNICIPIUL GALATI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul și utilizatorul prezentului raport de evaluare este **MUNICIPIUL GALATI**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea tranzacționării proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea 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
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața măsurată mp</i>
intravilan cc	134988	134988/ Galati	680.00 mp
Total domeniu privat real măsurată			680.00 mp

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.
- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adresează **MUNICIPIUL GALATI** în calitate de **client** și **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispoziție următoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 110534 din 19.12.2022.
- Conform actelor și informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare și definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării proprietății imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

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

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **FEBRUARIE 2023**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 06.02.2023).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9036LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise 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.).

2.8 Modalități de plată

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

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 06.02.2023.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea

supusa evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALATI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au

niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; 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.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- 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.
- 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 proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALATI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [google maps](http://google.maps), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, strada Nicolae Caranfil nr. 3A, Nr. cadastral 134988, CF 134988/Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan :

<i>Teren</i>	<i>nr. Cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata masurata mp</i>
intravilan cc	134988	134988/ Galați	680.00 mp
Total domeniu privat real masurata			680.00 mp

- ✓ Accesul la teren se efectuează de pe drum asfaltat;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate);

Terenul aparține MUNICIPIUL GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 680 mp, situată în Localitatea Galați, strada Nicolae Caranfil nr. 3A, Nr. cadastral 134988, CF 134988/Galați, Judet Galați, categoria de folosinta " curti constructii", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în MUNICIPIUL GALATI.

3.2 Date despre aria de piața, vecinătăți și localizare

Date generale

Galațiul este reședința și totodată cel mai mare oraș al județului Galați, județ situat în apropiere de colțul celor trei frontiere în Moldova, România. Conform ultimului recensământ din 2011, populația orașului era de 249.732, fiind al 8-lea oraș din țară ca număr de locuitori. Este unul dintre cele mai mari centre economice din România, respectiv Moldova. Orașul Galați are o istorie încărcată și datorită faptului că este plasat pe Dunăre, cea mai importantă arteră comercial-fluvială europeană, Canalul Dunăre–Main–Rin. Viața economică s-a dezvoltat în jurul Șantierului Naval, Portului Fluvial, în jurul Combinatului Siderurgic și a Portului Mineralier.

Poziția geo-strategică a județului Galați, aflat la răscrucea principalelor rute comerciale care traversează Europa, de la Est la Vest și de la Nord către Sud, existența celui mai mare complex de porturi fluviale pe Dunăre, înalta calificare a forței de muncă reprezintă atuuri demne de atenția potențialilor investitori străini. Procesul de restructurare și de privatizare al marilor întreprinderi industriale, comerciale, agricole sau de servicii, oferă numeroase oportunități investitorilor, dată fiind viabilitatea demonstrată de capacitatea acestora de a-și fi menținut și chiar lărgit piața. Zona Liberă Galați, înființată în 1993, amplasată pe malul Dunării la sud-est de orașul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea viitorilor investitori în această zonă, prin facilitățile fiscale pe care le oferă. Avantajele oferite de amplasamentul Zonei Libere Galați (suprafață totală de 137 ha) se constituie în accesul la importante magistrale de transporturi fluviale (canalul Rin - Main - Dunăre), de transporturi feroviare (inclusiv transferul la ecartamentul larg) și rutiere precum și în accesul la chei și la instalațiile portuare, poziționarea pe Dunărea maritimă la 80 km de Marea Neagră și foarte aproape de frontierele cu Ucraina și Republica Moldova.

Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curti constructii, situate în intravilanul Localitatii Galati.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galati, strada Nicolae Caranfil nr. 3A, Judet Galati inscris in Cartea funciara nr. 134988/ Galati, cu Nr. Cadastral 134988, in suprafata de 680 mp.
- ✓ Accesul se realizează de pe un drum asfaltat; se invecineaza cu proprietati rezidentiale.
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati la limita proprietatii: electricitate si era imprejmuit, nu era construit.

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Prelungirea efectelor asupra sănătății publice produse de pandemia de Covid-19 pe întreg parcursul anului 2021, precum și apariția repetată a unor noi tulpini ale virusului, au contribuit la menținerea nivelului foarte ridicat de incertitudine pe piețele naționale și internaționale de capitaluri. În plus, faptul că măsurile financiare luate pe parcursul anului 2020 pentru contracararea crizei economice generate de pandemie au dezechilibrat finanțele publice, reprezintă un motiv serios de îngrijorare, cu atât mai mult cu cât din punct de vedere sanitar, pandemia de Covid-19 nu pare să se încheie. Acest lucru face ca economiile naționale să nu poată funcționa la întreaga lor capacitate, motiv pentru care este de așteptat ca echilibrarea economiei mondiale să se producă mai târziu.

România nu face excepție. Cu un deficit bugetar de 9,6% în 2020, România a intrat în anul 2021 cu o economie fragilizată de dezechilibrul dintre veniturile și cheltuielile publice exacerbat de pandemia de Covid – 19 și de existența unui deficit moderat al balanței de plăți externe. Anul 2021 a mai adăugat climatului de incertitudine în plan economic și sanitar și o criză politică, ceea ce a erodat încrederea cetățenilor și mediului de afaceri, dar și pe cea a investitorilor străini. Astfel, indicatorii de echilibru macroeconomic au suferit o înrăutățire pe parcursul anului 2021, cu o creștere a deficitului balanței de plăți cu aproximativ 47% față de cel din anul anterior, un deficit bugetar de peste 7% potrivit țintei comunicate de autoritățile publice la ultima rectificare bugetară și o inflație în creștere galopantă, estimată în noiembrie 2021 la 7,8%. În plus, rata medie de vaccinare în România este situată la puțin peste jumătate din media Uniunii Europene, ceea ce provoacă îngrijorări legate de impactul social și economic al unor valuri viitoare ale pandemiei.

Aceste cifre reprezintă semnale negative pentru investitori și contribuie la menținerea unui climat de incertitudine ridicată în privința evoluției economice de ansamblu. Dacă anii 2020 și 2021 au fost caracterizați de existența unui nivel ridicat de lichidități disponibile, rezultat pe de-o parte din existența unei lungi perioade de creștere economică până la finalul anului 2019, iar pe de altă parte din măsurile anti-criză promovate pe parcursul anului 2020 pentru limitarea dezechilibrelor economice, anul 2022 este așteptat să aducă dificultăți în generarea și gestionarea lichidităților la nivel micro și macroeconomic, mai ales în contextul măsurilor defensive pe care Banca Națională a României este nevoită să le ia pentru ținerea sub control a ratei inflației.

Aceste tendințe macroeconomice se reflectă și la nivelul ciclului imobiliar. Ne așteptăm că piața imobiliară se va tempera pe parcursul anului 2023, cu particularități pentru diferitele sale segmente. Astfel, anul 2023 este de așteptat să aducă o moderare semnificativă a activității pe segmentul proprietăților imobiliare rezidențiale. Dealtfel, activitatea investițională pe acest segment a încetinit încă din a doua parte a anului 2020, pe măsură ce au venit semnale negative în termeni de politici publice referitoare la diminuarea nivelului de lichidități disponibile pe segmentul persoanelor fizice. Astfel, numărul proiectelor de dezvoltare de spații cu destinație rezidențială s-a diminuat semnificativ în ultimele luni. Dezvoltatorii imobiliari s-au orientat cu precădere pe segmente de nișă (proprietăți premium sau ansambluri rezidențiale situate în zone ușor accesibile, cu cerere mare pentru imobile de tip rezidențial) sau și-au amânat proiectele de dezvoltare imobiliară pe acest segment.

Deși la începutul anului 2023, prețurile pentru proprietățile rezidențiale rămân ridicate, este

previzibilă o reducere semnificativă a volumului de tranzacții în perioada următoare și o creștere a perioadei de marketabilitate pentru imobilele de acest tip.

Situația epidemiologică a afectat în mod semnificativ și segmentul spațiilor de birouri. Restricțiile legate de circulația persoanelor în primele luni de pandemie au condus la reducerea activității în spațiile de birouri în favoarea raporturilor de tip telemuncă. Treptat, prelungirea efectelor pandemiei de Covid-19 a dus la creșterea incertitudinii pe segmentul închirierii spațiilor de birouri și chiar la renegocieri de contracte în scopul diminuării costurilor de întreținere a clădirilor. Deși activitatea în spațiile de birouri a cunoscut treptat o evoluție ascendentă, trendul a fost unul moderat, menținându-se încă pentru o parte din angajați activitatea de telemuncă sau combinarea acesteia cu prezența fizică la birou într-o parte din timp. Această incertitudine a determinat reducerea apetenței pentru proiecte noi de dezvoltare imobiliară pe acest segment. Pentru perioada următorilor ani, ne așteptăm la o creștere ușoară a activității de investiții pe acest segment, cu precădere pe seama unor proiecte complexe, integrate de mari dimensiuni, cu funcțiuni mixte și care să răspundă cerințelor cele mai înalte de confort și protecție a mediului. Dealtfel, ultima perioadă a accentuat apetența chiriașilor și dezvoltatorilor pentru clădiri verzi, cu standard înalte de calitate, susținută și de politica fermă a Uniunii europene în acest sens.

Pe segmentul spațiilor comerciale de retail, proiectele anunțate înainte de finalul anului 2019 au fost în cea mai mare parte amânate pe fondul creșterii incertitudinii în ceea ce privește utilizarea și închirierea spațiilor, dar și tendințelor cu grad mai ridicat de impredictibilitate ale consumului privat. Activitatea este așteptată să redemareze lent pe parcursul anului 2023, cu punerea în operă a unor proiecte mai puțin riscante ce vizează zone cu deficit ridicat de spații de retail moderne raportat la mărimea populației sau zone cu potențial comercial ridicat, caracterizate printr-o dezvoltare accentuată pe segmentul rezidențial în ultima perioadă. Un exemplu în acest sens este cel al fondului NEPI Rockcastle care investește în 2 proiecte de anvergură, respectiv proiectul dezvoltat la Craiova, cu o suprafață închiriabilă de aprox. 70000 mp și o investiție estimată de 110 mil. Euro și extinderea complexului comercial Promenada din București cu o suprafață suplimentară de aprox. 60000 mp. Segmentul spațiilor industriale este de obicei cel mai puțin afectat de efectele unei crize economice. Dealtfel, el a rămas segmentul cu cele mai mici reduceri ale gradelor de ocupare și în perioada ultimilor doi ani. Pe de altă parte, trebuie să remarcăm o posibilă amenințare pe termen mediu determinată de scăderea semnificativă a gradului de încredere a investitorilor privați ca urmare a derapajelor importante în materie de echilibru financiar public și crizei politice care a marcat anul 2021. Un factor favorizant al dezvoltării pe termen mediu și lung a acestui sector, ca și a unora din celelalte amintite mai sus, este nivelul ridicat al investițiilor în infrastructura publică, în special cea de transport, ce urmează a fi realizate prin fonduri europene. Este de așteptat ca proiectele mari de infrastructură să atragă dezvoltarea de poli industriali în lungul lor. Trebuie însă menționat că pe termen scurt, proiectele publice de infrastructură pot încetini activitatea de dezvoltare imobiliară pe acest segment de piață pentru a permite analiza oportunităților și evaluarea riscurilor unor noi proiecte.

În zonele marilor proiecte de infrastructură de transport este de așteptat să se înregistreze un volum important de activitate și pe piața tranzacțiilor cu terenuri pentru construcții, pe măsura avansării proiectelor de investiții publice.

În concluzie, cuvântul de ordine pe piața imobiliară a anului 2023 este moderarea activității pe anumite segmente sau subsegmente, atât în termeni de dezvoltare de noi proiecte imobiliare, cât și ca volum al tranzacțiilor, cu o tendință mai accentuată pe piața rezidențială, pe când altele prezintă oportunități de dezvoltare semnificative. Situația financiară delicată în termeni macroeconomici, ca și incertitudinea legată de evoluția pandemiei de Covid-19 sunt factori care vor limita atractivitatea pieței imobiliare. Totuși, anumite segmente de piață beneficiază de oportunități de creștere semnificative, care vor continua și în anii viitori, în lipsa unor șocuri majore.

Cu excepția segmentului terenurilor agricole, nu există niciun argument în favoarea creșterii prețurilor. Pe de altă parte, dat fiind costul imens de achiziție, pentru mulți dintre proprietarii actuali, care au intrat în posesia terenurilor în perioada de vârf, nici prea multă flexibilitate nu putem găsi, decât acolo unde vânzătorul este nevoit să vândă și are nevoie de capital.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții**.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg în anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	06.02.2023	Galați Micro 17	674 mp	asfalt	plan	intravilan	rezidential	toate	141 €/mp
2	06.02.2023	Galați Micro 17, kaufland	400 mp	asfalt	plan	intravilan	rezidential	toate	250 €/mp
3	06.02.2023	Galați Micro 17, lidl	720 mp	asfalt	plan	intravilan	rezidential	toate	155 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **130-160 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizice, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

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.

Ca urmare a analizei de piață efectuată, proprietatea a fost analizată ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidențială**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. **Abordarea prin piață:** a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică

abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Nicolae Caranfil 3A	Galati Micro 17	Galati Micro 17, kaufland	Galati Micro 17, lidl
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	06.02.2023	06.02.2023	06.02.2023	06.02.2023
		680 mp	674 mp	400 mp	720 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	95,000 €	100,000 €	111,600 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	140.95 €/mp	250.00 €/mp	155.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		-14.1 €	-25.0 €	-15.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		126.85 €/mp	225.00 €/mp	139.50 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% a fost stabilit conform informațiilor culese din piata. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		126.85 €/mp	225.00 €/mp	139.50 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		126.85 €/mp	225.00 €/mp	139.50 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		126.85 €/mp	225.00 €/mp	139.50 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	06.02.2023	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		126.85 €/mp	225.00 €/mp	139.50 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Nicolae Caranfil 3A	superior	superior	superior
	Ajustare %		-10.0%	-25.0%	-15.0%
	Ajustare absolut		-12.7 €	-56.3 €	-20.9 €
	Preț ajustat (euro/mp)		114.17 €/mp	168.75 €/mp	118.58 €/mp
	Justificare ajustare	comparabila 2 si 3 e situata superior, e ajustata negativ			
10	ACCES	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		114.17 €/mp	168.75 €/mp	118.58 €/mp

Justificare ajustare		nu e cazul			
12	SUPRAFAȚA	680.00 mp	674.00 mp	400.00 mp	720.00 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		114.17 €/mp	168.75 €/mp	118.58 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	la limita	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		114.17 €/mp	168.75 €/mp	118.58 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	2.68 ml	11.00 ml	20.00 ml	9.00 ml
	Raport dimensiuni	0.01	0.18	1.00	0.11
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		114.17 €/mp	168.75 €/mp	118.58 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
15	UTILIZARE	cc mixt	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare %		-10.0%	-10.0%	-10.0%
	Ajustare absolut		-11.4 €	-16.9 €	-11.9 €
	Preț ajustat (euro/mp)		102.75 €/mp	151.88 €/mp	106.72 €/mp
Justificare ajustare		comparabila 2 si 3 e ajustata pozitiv			
	Ajustarea netă	absolut	-24.1 €	-73.1 €	-32.8 €
	Ajustarea netă	procentual	-17%	-29%	-21%
	Ajustarea brută	absolut	24.10 €	73.13 €	32.78 €
	Ajustarea brută	procentual	17%	29%	21%
	Valoare unitară	102.8 €/mp	102.8 €/mp	151.9 €/mp	106.7 €/mp
	Valoare teren	69,872 €	342,624 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 102,8 EURO /mp

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan”** este de:

TREI SUTE PATRUZECI SI DOUA MII SASESUTE DOUAZECI SI PATRU LEI

342.624 lei

(69.872 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9036 LEI, valabil la data 06.02.2023.
- o valoarea a fost exprimatatinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **FEBRUARIE 2023**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



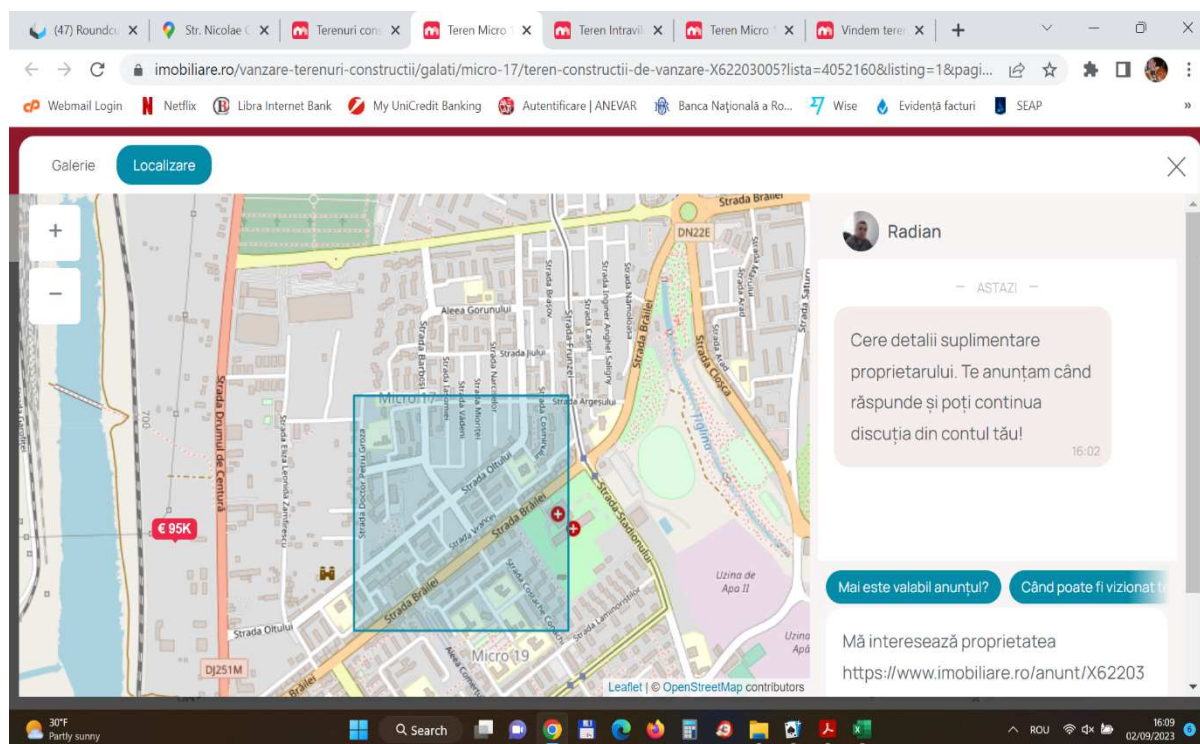
ANEXA 1 . Poze cu proprietatea analizata



Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-X62203005?lista=4052160&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2625853>

The screenshot shows a web browser window with the URL: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-X62203005?lista=4052160&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2625853>. The page displays a property listing for 'Teren Micro 17' in Galați, zona Micro 17. The price is 111.600 €* (155 €/mp). A hand-drawn map of the plot is shown, with dimensions: 65,20 m (width), 11,11 m (depth), and 22,00 m (width of a section). The map is labeled 'Carp Cristinel' and 'Saigău St.'. The plot is divided into sections V. and A. The map is signed 'str. Dr. Petru Groza'.



Teren ingradit cu suprafata de 720 mp situat in Micro 17 cu deschidere de 11 m la strada Petru Groza. Terenul este liber de constructii si are toate utilitatile la limita proprietatii.

ID Anunț: X62203005 Actualizat în 29.10.2019

Suprafață teren: **720 mp**

Tip teren: **construcții**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **11 m**

Nr. fronturi: **1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-XBDB0300H?lista=4052160&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2625853>

imobiliare.ro

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Galați > zona Micro 17 > Teren Intravilan Micro17(zona Kaufland) Înapoi

Teren Intravilan Micro17(zona Kaufland)

100.000 €

Galați, zona Micro 17 - [Vezi hartă](#)

Salvează

Agentia Class Imobiliare

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-XBDB0300H?lista=4052160&listing=1&pagin...

Webmail Login Netflix Libra Internet Bank My UniCredit Banking Autentificare | ANEVAR Banca Națională a Ro... Wise Evidență facturi SEAP

Galerie Localizare

— ASTAZI —

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău!

16:02

Mai este valabil anunțul? Când poate fi vizionat?

Mă interesează proprietatea

<https://www.imobiliare.ro/anunt/XBDB03>

Leaflet | © OpenStreetMap contributors

Teren Intravilan Micro17(zona Kaufland) suprafata totala de 400MP cu deschidere de 16ML. Utilitati: gaz, curent trifazat, apa curenta. Pret: 100.000E

Suprafață teren: **400 mp**Tip teren: **constructii**Clasificare teren: **intravilan**Front stradal: **16 m**Nr. fronturi: **1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-X5TL03015?lista=4052160&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2625853>

(47) Round: X Str. Nicolae C X Terenuri con: X Teren Micro X Teren Intravil X Teren Micro X Vindem tere X + - X

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-X5TL03015?lista=4052160&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidusr=2625853

Webmail Login Netflix Libra Internet Bank My UniCredit Banking Autentificare | ANEVAR Banca Națională a Ro... Wise Evidență facturi SEAP

imobiliare.ro + Adaugă anunț Contul meu

Anunțuri imobiliare > Terenuri construcții de vânzare > Terenuri construcții de vânzare în Galați > zona Micro 17 > Teren Micro 17 suprafata de 674mp Inapoi

Teren Micro 17 suprafata de 674mp

95.000 €

Galați, zona Micro 17 - [Vezi hartă](#)

Salvează 2

Teren Micro 17 suprafata de 674mp

<https://img3.imonet.ro/X5TL03015MCD611/teren-constructii-de-vanzare-galati-galati-189108198.jpg>

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/micro-17/teren-constructii-de-vanzare-X5TL03015?lista=4052160&listing=1&pagi...

Webmail Login Netflix Libra Internet Bank My UniCredit Banking Autentificare | ANEVAR Banca Națională a Ro... Wise Evidență facturi SEAP

Galerie Localizare

ALEXANDRU

— ASTAZI —

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua discuția din contul tău!

16:02

Mai este valabil anunțul? Când poate fi vizionat?

Mă interesează proprietatea

<https://www.imobiliare.ro/anunt/X5TL03>

Leaflet | © OpenStreetMap contributors

Agentia Imobiliara Domus va propune spre cumparare un teren situat in Galati

Suprafata totala a terenului este 667 mp, din care suprafata exclusiva este de 573 mp.

Toate utilitatile sunt la limita proiprietatii.

ID Anunț: X5TL03015Actualizat în 14.12.2022

Suprafață teren:**667 mp**

Tip teren:**constructii**

Clasificare teren:**intravilan**

Front stradal:**20 m**

Președinte de ședință,