

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 706 **din 19.12.2023**

*privind vânzarea imobilului, construcție și teren,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Str. Basarabiei nr. 4*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 702/20.11.2023,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de
19.12.2023;*

*Având în vedere Referatul de aprobare nr. 229445/20.11.2023 al inițiatorului;
Având în vedere Raportul de specialitate nr. 229455/20.11.2023 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 imobilul proprietate privată a
Municipiului Galați, situat pe Str. Basarabiei nr. 4;*

*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 al imobilului – teren și construcție, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Str. Basarabiei nr. 4, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului compus din teren, în suprafață de 344 mp, înscris în cartea funciară nr. 134723 și construcție, în suprafață construită de 115 mp, înscrisă în cartea funciară nr. 134723, număr cadastral 134723-C1.

Art. 3 – Se aprobă prețul de pornire a licitației la valoarea de 50.477 euro, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

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 imobilului - construcție și teren,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Basarabiei nr.4*

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

Imobilul situat pe strada Basarabiei nr. 4 este compus din: construcție-garaj, în suprafață de 115 mp, înscris în cartea funciară nr. 134723, număr cadastral 134723-C1 și teren în suprafață de 344 mp, înscris în cartea funciară nr. 134723.

Accesul la imobil se face prin imobilul de la stradă (cu număr poștal 4, nr. cadastral 131909 proprietatea municipiului Galați) și prin imobilul cu nr. cadastral 122491 pe care se va institui un drept de servitute.

Folosința actuală a terenului este de curți construcții, iar clădirea are destinația de garaj.

De asemenea, imobilul dispune de utilități la limita proprietății.

Imobilul se află în zona de protecție a Serviciului Român de Informații și în zona de protecție a monumentelor istorice.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții, iar construcția are destinația garaj. Conform Certificatului de Urbanism nr. 712/21.06.2023, emis în scopul vânzării, terenul se încadrează în UTR 15, Zonă centrală, ZIR 8 Ansamblul urban construit în lungul străzii Mihai Bravu, între strada Basarabiei și strada Vasile Alecsandri.

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 raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **50.477 euro**, fără TVA.

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 **cuantumul de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (50.477 euro, fără TVA), respectiv suma de 2.524 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 cuantumul 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 retrace 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. 336 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 autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă 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 autorității contractante;

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 autoritatea contractantă 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 toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

(9) Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite in anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

(12) Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare si de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini al licitației.

(15) In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal in care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) In baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează in scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) In cazul in care in urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

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 îndeplinite 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, inclusiv prețul de pornire.

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 prevăzute la alin. (17) al pct. 5.

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.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI - CONSTRUCȚIE ȘI TEREN,
PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT PE STRADA BASARABIEI NR.4

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMAȚII UTILE
- E. FORMULARE

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind proprietarul

Denumire oficială: Municipiul Galați
Adresă: Strada Domnească, nr. 54 - Galați
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.406
Email - concesiuni@primariagalati.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Proprietarul invită persoanele fizice sau juridice, române, care îndeplinesc condițiile legale, în vigoare, pentru participarea la licitație, să depună oferte în vederea atribuirii unui contract de vânzare-cumpărare imobil.

Imobilul - construcție și teren, proprietatea privată a Municipiului Galați, se află situat în localitatea Galați, strada Basarabiei nr. 4.

A.3. Legislația aplicabilă

Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează în conformitate cu procedura descrisă prin OUG nr. 57/2019 *privind Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, respectiv licitație publică și care cuprinde următoarele etape:

- * Depunerea ofertelor
- * Selecția candidaților care îndeplinesc condițiile de participare
- * Selecția ofertei de preț câștigătoare, conform criteriului *cel mai mare preț oferit*.
- * Atribuirea contractului

A.4. Valoarea estimată

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **50.477 euro, fără TVA.**

A.5. Criteriul de atribuire: *prețul cel mai mare*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei :

1. Documente de calificare (prezentate în plicul exterior)

2. Propunere financiară (prezentată în plicul interior)

1. Documente de calificare :

Nr. crt.	Denumire document	Persoane fizice	Persoane juridice
1.	Act de identitate	x	
2.	Copie Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante		x
3.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. <i>Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu.</i>	x	x
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	x	x
5.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului	x	x
6.	Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia		x
7.	Dovada achitării caietului de sarcini	x	x
8.	Dovada constituirii garanției de participare la licitație	x	x
9.	O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare	x	x

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, sigilat. Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și va fi înscrisă pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția *Conform cu originalul*, precum și semnătura, însoțită de ștampilă).

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

2. Propunerea financiară

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini. Prețul ofertei va fi exprimat în euro, fără TVA.

Propunerea financiară va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul/sediul social și înscrisul *Propunere Financiară*.

IMPORTANT

Plicul exterior va conține documentația de calificare și plicul cu propunerea financiară. Plicurile sigilate vor fi depuse la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Galați, pentru

Serviciul Concesiuni, Vânzări terenuri, Cabinete Medicale, unde vor fi înregistrate în ordinea primirii acestora.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În urma analizării ofertelor financiare, comisia de evaluare va întocmi procesul verbal al licitației, în care se vor menționa următoarele: participanții calificați/respinși, motivul respingerii (după caz), ofertele financiare depuse, ofertele valabile/excluse.

În cazul în care există oferte de preț similare și în cazul în care, prin caietul de sarcini nu au fost stabilite alte criterii de atribuire, comisia de evaluare va proceda la negocierea directă cu ofertanții a căror oferte financiare sunt similare. Acest lucru se va menționa în procesul verbal de licitație.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului terenului.

Proprietarul terenului are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Proprietarul terenului are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare.

Proprietarul terenului poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de data realizării comunicării atribuirii, către ofertanți.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice, atrage plata de daune-interese, de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese. Refuzul încheierii contractului atrage anularea procedurii de licitație.

D. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute contra cost, prețul acestora fiind de **30 de lei**, de la Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale.

Adresa la care trebuie depuse ofertele - *Primăria Municipiului Galați, str. Domnească, nr. 54, Registratura Generală, parter.*

E. FORMULARE

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul, (reprezentant al ofertantului - după caz) _____
(denumirea persoanei fizice/juridice și calitatea reprezentanților legali), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate, oferim pentru cumpărarea imobilului - construcție și teren, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Basarabiei nr. 4, suma de _____ euro, fără TVA (suma în litere și cifre)

Valabilitatea ofertei este de _____ zile.

Prin semnarea prezentei oferte declară că am luat la cunoștință în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampilă

INFORMAȚII OFERTANT

Nume _____

Adresa _____

Legitimă cu _____

Telefon _____

E-mail _____

CONT _____

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul _____, CNP _____, domiciliat în _____, legitimat cu _____, declar prin prezenta că doresc să particip la vânzarea, prin licitație publică, a imobilului în suprafață de _____ mp, proprietatea privată a municipiului Galați, situat pe _____ care va avea loc în data de _____.

Data _____

Semnătura

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
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET 468/14.08.2023

***Raport de evaluare proprietatea imobiliara de tip
teren intravilan si garaj
Situat in Loc. Galați, Strada Basarabiei nr. 4, jud.
Galați***

Proprietar: MUNICIPIUL GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT
Utilizator: PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI
Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI

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 **SC GETYKA FINANCIAR SRL**, si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

AUGUST 2023

1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUARII

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan și garaj situată în Loc. Galați, Strada Basarabiei nr. 4, jud. Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat.

Structura proprietății este următoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	134723	134723/Galați	teren ocupat	344.00 mp

NR. CRT.	DENUMIRE	Numar cadastral	Suprafata ce se vinde		
			SC (mp)	SD (mp)	SC (mp)
1	GARAJ	134723-C1	115.00 mp	115.00 mp	115.00 mp

- ✓ Terenul are Nr.cad. 134723, iar construcția cu nr. cad. 134723-C1 și sunt înscrise în CF 134723/ Galați;
- ✓ Mun. Galați a dobândit în proprietate imobilul descris mai sus, în HCL nr. 315 din 27.05.2021 emis de Consiliul Local Galați.
- ✓ Accesul se face prin imobilul de la strada cu nr. postal 4, nr. cadastral 131909, proprietatea Municipiului Galați și prin imobilul cu nr. cadastral 122491 pe care se va institui un drept de servitute.
- ✓ Pe teren se afla o construcție, edificată în anul 1991, cu regim de înălțime P și destinație de garaj, cu nr. cadastral 134723-C1
- ✓ Imobilul dispune de toate utilitățile aferente acestui tip de imobile: apă, canalizare, electricitate.

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea vânzării proprietății; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 10.08.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data inspectiei este 10.08.2023.

Data evaluării este 14.08.2023.

Data raportului: 14.08.2023.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentului.

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

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

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	134723	134723/Galati	teren ocupat	344.00 mp	45,638 €	225,552 lei
TOTAL					45,638 €	225,552 lei

Valoare unitara teren = 133 euro/mp

NR. CRT.	DENUMIRE	Numar cadastral	Suprafata ce se vinde			VALOARE
			SC (mp)	SD (mp)	SC (mp)	
1	GARAJ	134723-C1	115.00 mp	115.00 mp	115.00 mp	23,916 lei

Total Suprafete garaj	115 mp	23,916 lei
Total TEREN	344 mp	225,552 lei
Total AMPLASAMENT	50,477 €	249,468 lei

✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9422 LEI valabil la 14.08.2023.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 CERTIFICAREA

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si 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 si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele intentionale de evaluare la care s-a aliniat si ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

Firma "SC GETYKA FINANCIAR SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group" S.A.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE	2
1.1	SINTEZA EVALUARII	2
1.2	CERTIFICAREA.....	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	7
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.4	IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL VALORII	8
2.6	DATA EVALUARII.....	8
2.7	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	9
2.8	NATURA SI SURSA INFORMATIILORPE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	9
2.9	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.9.1	<i>Ipoteze.....</i>	9
2.9.2	<i>Ipoteze speciale.....</i>	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.11	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
2.12	MONEDA RAPORTULUI SI MODALITATI DE PLATA.....	11
3	PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1	DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	12
3.1.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	12
3.1.2	<i>Descrierea zonei</i>	12
3.2	DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE.....	13
3.3	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	14
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	14
3.4.1	<i>Descrierea construcției</i>	14
4	ANALIZA PIETEII	15
4.1.1	<i>Definirea pietei</i>	15
4.1.2	<i>Delimitarea si identificarea pietii</i>	15
4.1.3	<i>Analiza cererii.....</i>	15
4.1.4	<i>Analiza ofertei.....</i>	16
4.1.5	<i>Analiza interactiunii dintre cerere si oferta.....</i>	16
4.1.6	<i>Estimarea absorbtiei in piata a proprietatii subiect.....</i>	16
5	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	17
5.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	17
5.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER.....	17
5.3	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSTRUIT	17
5.4	CONCLUZII CMBU	17
6	EVALUAREA PROPRIETATII	19
6.1	ESTIMAREA VALORII TERENULUI	19
6.2	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR.....	21
6.2.1	<i>Abordarea prin piata – evaluarea amplasament: teren intravilan si garaj.</i>	21
6.2.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
6.2.2.1	<i>Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară comerciala din Galați</i>	22

6.2.3	Abordarea prin cost.....	22
7	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
7.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	25
8	ANEXE.....	27
8.1	FOTOGRAFI 27	27
8.2	BIBLIOGRAFIE 30	30
8.3	OFERTE 30	30
8.4	ACTE..... 34	34

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. GETYKA FINANCIAR S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 23305098

Registrul Comertului sub nr. J22/541/2008

Sediu social: sat Valea Lupului, str. Trandafirilor nr. 80, com. Valea Lupului, judet Iasi

Telefon: 0726332526

E-mail: office@getykafinanciar.ro

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI.

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea unei valori adecvate în vederea vanzarii proprietății; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formata din:

NR. CRT	Cabinet medical	Numar cadastral	Suprafata ce se vinde			
			Exclusiva Su (mp)	Folosinta comuna (indiviza) Su (mp)	%	Folosinta comuna teren aferent(mp)
1	lot 3 AP. 2	134723-C1-U2	48.60 mp	17.70 mp	7.06 %	35.51 mp

- ✓ Terenul are Nr.cad. 134723, iar construcția cu nr. cad. 134723-C1 si sunt inscrise in CF 134723/ Galați;
- ✓ Mun. Galați a dobândit în proprietate imobilul descris mai sus, în HCL nr. 315 din 27.05.2021 emis de Consiliul Local Galați.
- ✓ Accesul se face prin imobilul de la strada cu nr. postal 4, nr. cadastral 131909 , proprietatea Municipiului Galați si prin imobilul cu nr. cadastral 122491 pe care se va institui un drept de servitute.
- ✓ Pe teren se afla o constructie, edificata in anul 1991, cu regim de inaltime P si destinatie de garaj , cu nr. cadastral 134723-C1
- ✓ Imobilul dispune de toate utilitățile aferente acestui tip de imobile: apă, canalizare, electricitate.

Amplasamentul se afla situat in Loc. Galați, Strada Basarabiei nr. 4, jud. Galați, zona mediana, comercial/rezidențială a Mun. Galați.

Accesul se realizeaza din strada, toate caile de acces fiind asfaltate, existand si trotuare.

Constructia este edificata in anul 1991, din structura usoara, metalica. Finisaje inferioare, fiind in stadiu avansat de degradare: tamplaria exterioara din metal, cu geamuri simple; tamplaria interioara

inexistenta; pardoseli din beton, peretii sunt tencuiți și vopsiți lavabil, însă cu semne de infiltrații de apă și degradați până la tencuiala. Instalații electrice și sanitare vechi, degradate; Starea tehnică a garajului este nesatisfăcătoare, necesitând reparații capitale (vezi foto).

Nu există informații din care să poată fi făcute aprecieri cu privire la eficiența energetică a construcției.

Evaluarea s-a făcut ÎN IPOTEZA liberă de sarcini.

2.5 Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vânzare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS 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.”*

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

- **SEV 100 – Cadru 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 imobilelor a clădirilor**
- **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
- **Cadru legal – Legislația în vigoare**
- **Derogații de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 -Nu este cazul.**

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

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 evaluării

Data inspecției este 10.08.2023.

Data evaluării este 14.08.2023.

Data predării evaluării este 14.08.2023.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii AUGUST 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor și indicațiilor reprezentantului clientului. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această

ipoteză se dovedește a fi eronată evaluarea trebuie revizuită.

2.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 10.08.2023 de catre evaluator autorizat .

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii AUGUST 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Exprimarea opiniei finale «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. Etc.).

2.8 Natura si sursa informatiilor care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografiade specialitate;
- **MUNICIPIUL GALAȚI**- 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, www.imobiliare.ro, www.multecase.ro, [google maps](https://www.google.com/maps), etc.;

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.9.1 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 de evaluare 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 banca și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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 proprietar 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform

informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- 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 nici un 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 își 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.
- Extras de Carte Funciară pentru informare actualizat.
- Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

- Prezentul raport de evaluare se bazează pe documentele primite de către evaluator la data inspecției. 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 nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.9.2 Ipoteze speciale

Nu e cazul. Proprietatea e conforma cu actele și cu utilizarea sa.

2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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 (client), atrage sancțiuni.

2.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

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

2.12 Moneda raportului și modalități de plată

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și în EUR. Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este 4.9422 LEI pentru 1 EUR la data de 14.08.2023, conform BNR.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atât 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.).

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

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piața, oras, vecinătăți și amplasare

3.1.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

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 importantele 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 imobiliare teren intravilan și garaj, situate în zona mediana a Loc. Galați.

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.

3.1.2 Descrierea zonei

Activul evaluat este un teren intravilan și garaj, situat în municipiul Galați, strada Basarabiei. Zona este mediana, comercial-rezidențială, cu case de locuit și blocuri cu regim de înălțime P+2E, instituții publice, școli, policlinici.

Accesul se realizează și pietonal, drum asfaltat.

Utilitățile existente în zona sunt apă, gaz, canalizare, electricitate.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Amplasament analizat

3.2 Descrierea situatiei juridice

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara de tip teren intravilan si garaj, din Strada Basarabiei nr. 4, judetul Galati.

Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	134723	134723/Galati	teren ocupat	344.00 mp

NR. CRT.	DENUMIRE	Numar cadastral	Suprafata ce se vinde		
			SC (mp)	SD (mp)	SC (mp)
1	GARAJ	134723-C1	115.00 mp	115.00 mp	115.00 mp

- ✓ Mun. Galați a dobândit în proprietate imobilul descris mai sus, în HCL nr. 315 din 27.05.2021 emis de Consiliul Local Galați.
- ✓ Accesul se face prin imobilul de la strada cu nr. postal 4, nr. cadastral 131909 , proprietatea Municipiului Galați și prin imobilul cu nr. cadastral 122491 pe care se va institui un drept de servitute.
- ✓ Pe teren se afla o constructie, edificata in anul 1991, cu regim de inaltime P si destinatie de garaj , cu nr. cadastral 134723-C1.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Actele care au stat la baza informațiilor enunțate mai sus se găsesc în capitolul ANEXE.

Amplasamentul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.3 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, teren intravilan și garaj; în momentul inspecției era în stare de conservare, în stadiu avansat de degradare.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală**, zona mediana a Municipiului Galați.

3.4 Descrierea amplasamentului

Imobilele analizate sunt situate în zona mediana, comercial/rezidențială a mun. Galați.

Terenul este unul bun de fundații, fără tasări periculoase pentru construcții și instalații, nu există pericolul alunecărilor de teren sau al inundațiilor și nici izvoare subterane.

Proprietatea imobiliară are la limita toate utilitățile zonei .

3.4.1 Descrierea construcției

Constructia este edificata in anul 1991, din structura usoara, metalica. Finisaje inferioare, fiind în stadiu avansat de degradare: tamplaria exterioara din metal, cu geamuri simple; tamplaria interioara inexistenta; pardoseli din beton, peretii sunt tencuiti si vopsiti lavabil, inasa cu semne de infiltratii de apa si degradati pana la tencuiala. Instalatii electrice si sanitare vechi, degradate; Starea tehnica a garajului este nesatisfacatoare, necesitand reparatii capitale (vezi foto).

Nu există informații din care să poată fi făcute aprecieri cu privire la eficiența energetică a construcției.

4 ANALIZA PIETEI

4.1.1 Definirea pietei

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

Piața imobiliară rezidențială din municipiul Galați se caracterizează prin dezechilibru între cererea competitivă și oferta solvabilă, în favoarea ofertei. Factorii ce influențează dezechilibrul creat pe piața imobiliară sunt de natură economică și socială: puterea de cumpărare a populației, lipsa creditelor bancare, accesul greu la credite ipotecare, banii veniți de la forța de muncă ce activează în alte țări decât România.

4.1.2 Delimitarea și identificarea pieții

Având în vedere că avem de evaluat un teren intravilan și garaj, vom avea aceste criterii în delimitarea și identificarea pieții.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică, localizată geografic în zona mediană a Municipiului Galați, jud. Galați.

Aria pieții – aria pieții imobiliare analizată se limitează la zona comercial- rezidențială, județ Galați.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, atât datorită situației economice o piață bancară restrictivă.

În prezent, piața imobiliară din Galați se caracterizează prin stagnare de preturi. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

4.1.3 Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. 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. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a Mun. Galați.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietate comerciale.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate sunt mari, de aceea acest tip de proprietate se adresează în general societăților comerciale cu putere mare de investiție;
- Raportul între proprietari și chiriasi: proprietățile din zona analizată sunt în general proprietăți închiriate;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca persoanele juridice ce doresc să achiziționeze o astfel de proprietate să aibă venituri cu mult peste medie.
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei .
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în zona se găsesc birouri și ateliere de cartier, transport: linii de autobuze, microbuze, unități de învățământ, spitale, farmacii, servicii de poliție, parcuri;

- Grad de poluare: rezultatele înregistrate evidențiază nivelul mediu al poluării.

În momentul de față cererea relativ constantă, piața fiind a cumpărătorului, dar spațiile se tranzacționează, mai ales cele cu vază sau curte.

4.1.4 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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.

Tendința de înrăutățire a mediului economic va influența și activitatea în acest domeniu imobiliar astfel încât este de așteptat ca în perioada următoare să se simtă o înghețare pe piața imobiliară comercială.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).
- În acest caz e vorba de spații cu suprafețe mari, generoase, atât ca teren cât și ca suprafețe utile

La ofertele de vânzare se observă o constantă a prețurilor indiferent de locație datorită nivelului mediu al tranzacțiilor.

4.1.5 Analiza interacțiunii dintre cerere și oferta

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

În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, spațiile comerciale noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

4.1.6 Estimarea absorbției în piața a proprietății subiect

Având în vedere proprietatea subiect, aceasta fiind situată într-o zonă de dezvoltare rezidențială accentuată unde cererea este constantă, nu se pune problema unei eventuale valorificări, deoarece clienții sunt pentru această zonă, spațiul fiind privit mai mult ca o investiție pe termen lung, zona are nevoie de spații rezidențiale sau comerciale.

5 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1 Cea mai buna 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** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, 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 aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

5.2 Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber s-au avut în vedere **faptul ca zona e una în plină dezvoltare**.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este comerciala.

5.3 Cea mai bună utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU proprietatea imobiliară:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- este fezabilă financiar;
- este maxim productivă.

Menționăm faptul că din punct de vedere al permisibilității legale și posibilității fizice studiile, proiectele și avizele pentru utilizări comerciale susțin această utilizare.

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului construit o constituie – **teren cu destinație comercial – teren intravilan și garaj**.

5.4 Concluzii CMBU

Din analiza CMBU prezentată la capitolul 5.2. rezultă că terenul considerat liber are valoare reziduală maximă dacă pe el se află construită **teren intravilan și garaj**.

Din datele prezentate la capitolele 5.2 și 5.3, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU,

se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare rezidențială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă deoarece din valoarea de piață rezultă cea mai mare valoare comparativ cu imobilele la care apar cheltuieli de conversie.

6 EVALUAREA PROPRIETATII

6.1 Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	14.08.2023	zona Port	203 mp	asfalt	rezidential	toate	147 €/mp
2	14.08.2023	zona Faleză	766 mp	asfalt	rezidential	toate	600 €/mp
3	14.08.2023	zona Faleză	506 mp	asfalt	rezidential	toate	490 €/mp

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Basarabiei nr. 4, jud. Galati	zona Port	zona Faleză	zona Faleză
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023
		344.00 mp	203.00 mp	766.00 mp	506.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	29,841 €	459,600 €	247,940 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	147.00 €/mp	600.00 €/mp	490.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-7.4 €	-30.0 €	-24.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	570.00 €/mp	465.50 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările 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)		139.65 €/mp	570.00 €/mp	465.50 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății 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)		139.65 €/mp	570.00 €/mp	465.50 €/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)		139.65 €/mp	570.00 €/mp	465.50 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			

7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	19.02.2023	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)		139.65 €/mp	570.00 €/mp	465.50 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Basarabiei nr. 4, jud. Galati	similar	superior	superior
	Ajustare %		0.0%	-35.0%	-35.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	-199.5 €	-162.9 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	370.50 €/mp	302.58 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt superioare , proprietatii analizate, sunt ajustate negativ			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	370.50 €/mp	302.58 €/mp
	Justificare ajustare	toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	370.50 €/mp	302.58 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	344.00 mp	203.00 mp	766.00 mp	506.00 mp
	Ajustare %	ocupat	0%	-25%	-25%
	Ajustare absolut		0.0 €	-92.6 €	-75.6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	277.88 €/mp	226.93 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele 2 si 3 au suprafete mari si sunt ajustate pozitiv			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	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)		139.65 €/mp	277.88 €/mp	226.93 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESIDERAREA FRONTALA	16.44 m	10.69 m	20.00 m	26.00 m
	Raport dimensiuni	0.79	0.56	0.52	1.34
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		139.65 €/mp	277.88 €/mp	226.93 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
15	UTILIZARE	COMERCIAL	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Ajustare absolut		-7.0 €	-13.9 €	-11.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		132.67 €/mp	263.98 €/mp	215.58 €/mp
	Justificare ajustare	terenul are utilizare mixta, comparabilele se ajusteaza negativ			
	Ajustarea netă	absolut	-7.0 €	-306.0 €	-249.9 €

	Ajustarea netă	procentual	-5%	-51%	-51%
	Ajustarea brută	absolut	6.98 €	306.02 €	249.92 €
	Ajustarea brută	procentual	5%	51%	51%
	Valoare unitară	133 €/mp	133 €/mp	264 €/mp	216 €/mp
	Valoare teren	45,638 €	225,552 lei		

Valoarea unitară teren = 153 €/mp.

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei și Euro, este:

$$V_{\text{teren}} = 225.552 \text{ LEI, echivalent } 45.638 \text{ €}$$

6.2 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare au fost utilizate 3 abordări:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmit un tabel referitor la tranzacțiile încheiate și 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 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 necesare 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.

2. Abordarea prin venit: concluziile au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratei de capitalizare calculată în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. S-au luat în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și s-a estimat valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea convertește venitul anual în valoarea proprietății, într-o singură etapă, divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

3. Abordarea prin cost: Abordarea prin cost constă în estimarea costului de nou din care se vor deduce uzura fizică și/sau deprecierea funcțională, după caz. Nu se vor aplica deprecieri economice/externe.

6.2.1 Abordarea prin piața – evaluarea amplasament: teren intravilan și garaj.

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv 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.

Elemente de comparație: caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*
Criteriul de comparație: pentru spațiul medical criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietății comparabile).*

Având în vedere specificul clădirii și starea de degradare, evaluatorul nu a folosit această metoda, deoarece valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată.

6.2.2 Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe este o metodă de evaluare bazată pe venit, prin care venitul anual estimat se convertește în valoarea proprietății. Convertirea s-a realizat într-o singură etapă, prin divizarea venitului anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.

Conform celei mai bune utilizări, proprietatea va genera un venit maxim în cazul utilizării imobilului în scop comercial –teren intravilan și garaj.

Participația care se evaluează este dreptul deplin de proprietate/prorietatea liberă, care include toate atributele specifice.

Esența metodei capitalizării directe constă în faptul că valoarea bunului imobiliar este exprimată prin raportul între venitul net din exploatare generat de proprietate și rata totală de capitalizare:

$$V = VNE / Ro$$

Imobilul poate fi dat spre închiriere ca proprietate alcatuită din teren în cota indiviză și spațiul medical. Rata de capitalizare este determinată în baza următoarelor tehnici, ce depind de cantitatea și calitatea informațiilor diverse:

- Obținută din vânzările comparabile;
- Obținută din multiplicatorii venitului brut efectiv și ratele venitului net;
- Rata medie ponderată a componentelor teren și construcții.

6.2.2.1 Analiza prețurilor privind chiriile pe piața imobiliară comercială din Galați

Prețurile de vânzare ale imobilelor au stagnat mult în ultimii ani, iar tot mai mulți proprietari, care nu sunt presați să vândă, preferă să își închirieze spațiile, ceea ce a determinat creșterea numărului de oferte pe piață.

Factorii ce influențează nivelul chiriei:

- **gradul de ocupare** conform datelor de pe piața imobiliară comercială în cazul spațiilor la parter de bloc este cuprins în intervalul 80-95%. Gradul de ocupare este influențat de durata de expunere pe piață a imobilului, neplata chiriei la timp.
- **amplasamentul** favorabil sau mai puțin favorabil: zona centrală este o zonă relativ căutată pentru închirierea imobilelor de către investitori în special, datorită fluxului mare de persoane, potențiali clienți din această zonă;
- **dotările și finisajele** existente: la închirierea proprietăților contează dacă acestea sunt mobilate sau nu, dacă finisajele sunt superioare sau moderne, dacă imobilele sunt dotate cu centrale termice, aer condiționat, alte sisteme și instalații necesare și cerute pe piață.

Având în vedere specificul clădirii și starea de degradare, evaluatorul nu a folosit această metoda, deoarece valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată.

6.2.3 Abordarea prin cost

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;

- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate** până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
- Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierii cumulate**.

Conform definițiilor:

📖 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

📖 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Aceasta valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

📖 Deprecierea- *reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ✓ uzura fizică -este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare funcțională - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiente care necesită adăugiri, deficiente care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și nerecuperabilă (poate fi cauzată de *deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*)
- ✓ depreciere economică (din cauze externe) -se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zona, urbanismul, finanțarea etc.

GARAJ						PAG.105	1 euro = 4.9422 lei
Data evaluării:	14.08.2023						
Denumire și adresă obiectiv:	0.0						
Tip clădire:	magazin parter bloc P+10E						
Anul PIF:	1991						
Regim înaltim:	P						
Aria construită	Ac (mp) =	115.00					
Aria desfășurată	Ad (mp) =	115.00					

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.006	1.036	

Finisaj interior							
1	BMVOP210	115.0	215.4	24,771.0	1.006	1.036	25,816.7
	Total						25,816.7

Instalții electrice funcționale							
1	ELMAG	115.0	5.0	575.0	1.006	1.036	599.3
	Total						599.3

TOTAL COST (CIB) CUTVA (EURO)							26,416
TOTAL COST (CIB) CUTVA (EURO/MP)							230
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)							22,198
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)							193

Nr. crt.	Denumire	Sursa	Dimensiune	Regim de inaltim	AN PIF	Cost unitar brut	Cost unitar brut Lei/mp	Cost total brut	Depreciere						Valoare
			mp						uzura fizica (Dfn)		functionala		externa		estimata
			Ad						%	abs.	%	abs.	c%	abs.	14.08.2023
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	GARAJ	IROVAL	115 mp	P	1991	193 €/mp	954 lei/mpAd	109,709 lei	78%	85,792.10 lei	0%	0	0%	0	23,916 lei
Total Suprafete			115.00	CIN 2023											23,916 lei
Total TEREN			344.00												225,552 lei
Total AMPLASAMENT															249,468 lei
Tabelul 19 din Anexa 2 (GEV 500) Cladiri administrative, stare tehnica PROASTĂ, in mediu normal															50,477 €
Varsta efectiva (ani)			32												
30			35	vechime											
75%			83%	uzura											
Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:															
Dfn = 50%+(56%-50%)/(50-45)*(48-45)=54%															

Conform calculelor prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

- ✓ 225,552 lei- terenul
- ✓ 23,916 lei- garajul

Valoarea proprietății imobiliare, prin **abordarea prin COSTURI** este:

✓ $V^{\text{COST}} = 50.477 \text{ EURO}$

7 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

În evaluare s-au utilizat 2 abordări: abordarea prin piață și abordarea prin cost.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piață este cea mai adecvată metodă, corelată cu scopul evaluării, această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: O precizie mai bună este oferită de abordarea prin cost din cauza aproximărilor efectuate, a vechimii clădirii; în estimarea valorii construcției prin piață se utilizează informații din piață.

Cantitatea și calitatea informațiilor:

Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin piață și cost, deoarece imobilul nu este închiriat în momentul evaluării.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății comerciale, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de 14.08.2023, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin abordarea prin cost.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare teren și garaj-** este de:

50.477 € echivalent a 249.468 lei

Total Suprafete	115.00 mp	23,916 lei
Total TEREN	344.00 mp	225,552 lei
Total AMPLASAMENT		249,468 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9422 LEI valabil la 14.08.2023.
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **AUGUST 2023**;

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



8 ANEXE

8.1 Fotografii



Acces catre CF 134723





Garaj:



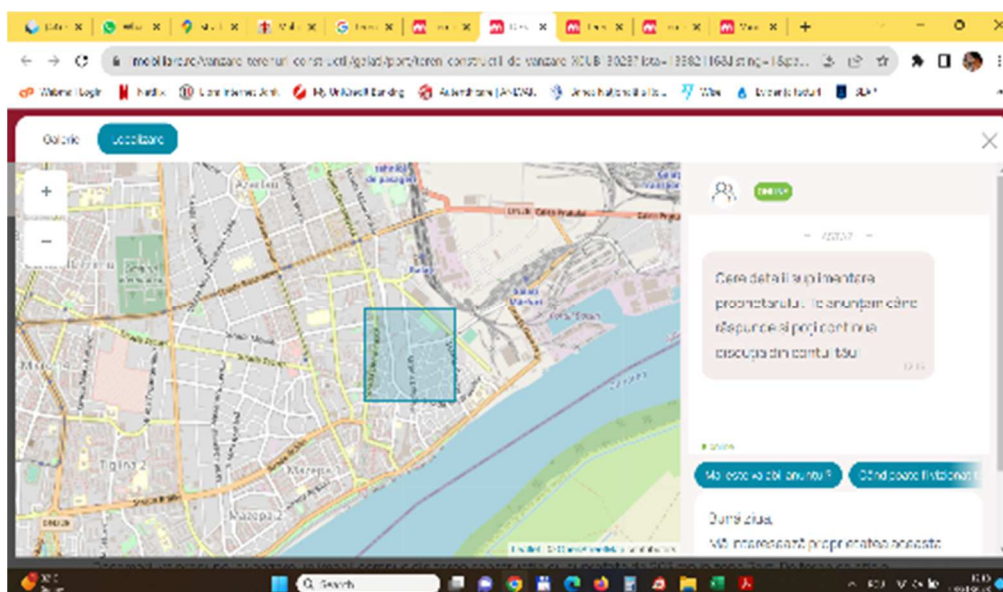
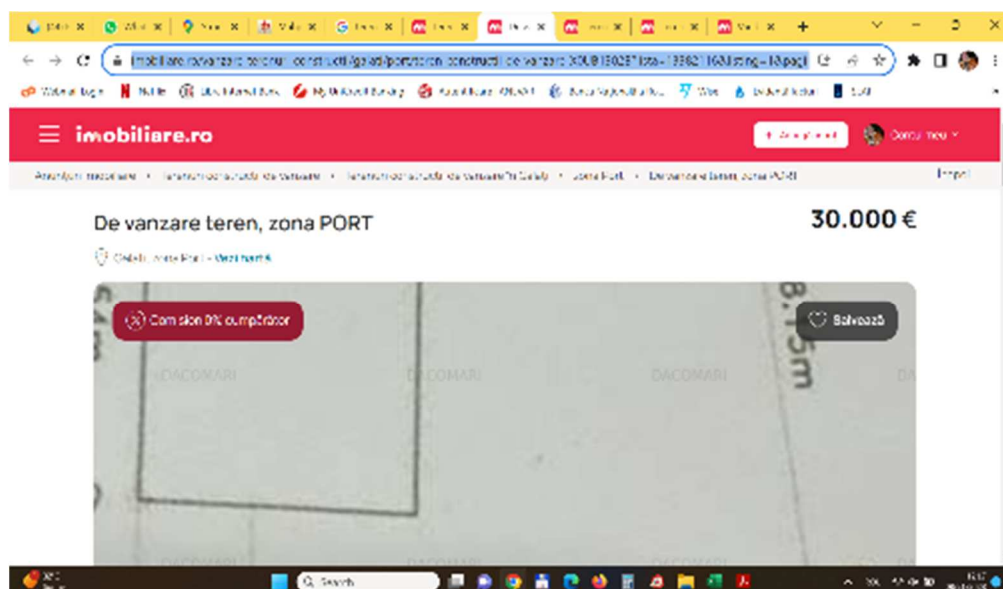


8.2 Bibliografie

- Standarde Internaționale de Evaluare ediția 2022
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu;
- Matrix, Editia 2021.
- Informații directe de la agenții imobiliare, institute de proiectare, societăți de construcție;
- Site-uri imobiliare și de specialitate: <http://www.tocmai.ro>; www.olx.ro; www.imobiliare.ro;

8.3 Oferte

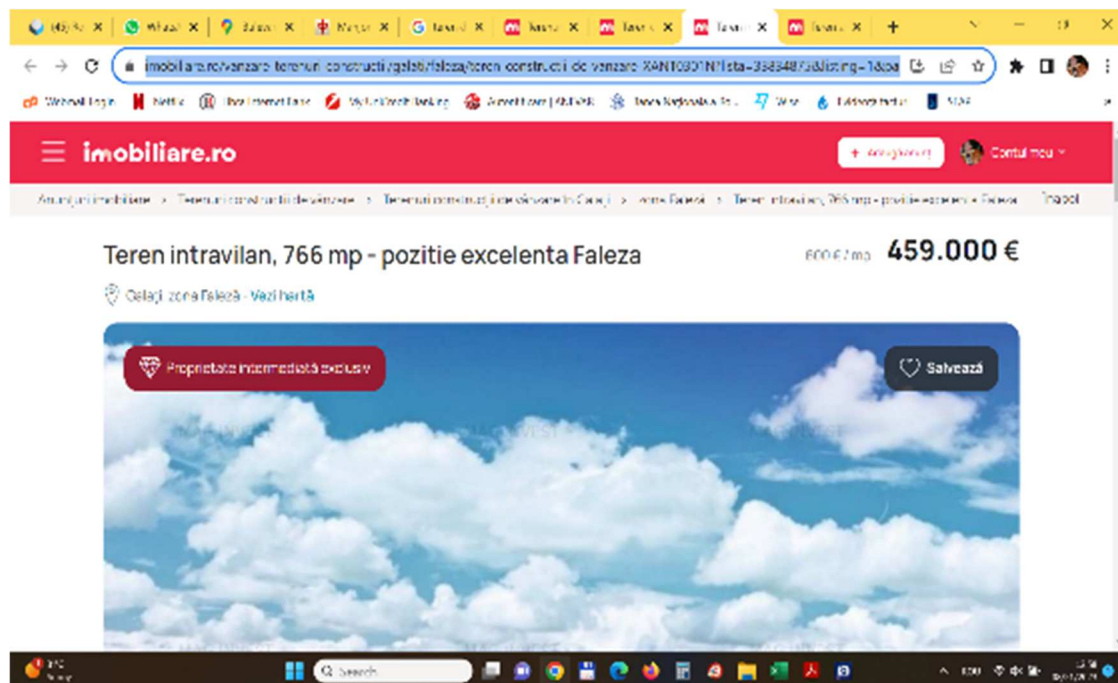
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/galați/port/teren-construcții-de-vanzare-X0UB1302B?lista=13382116&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4107397934>

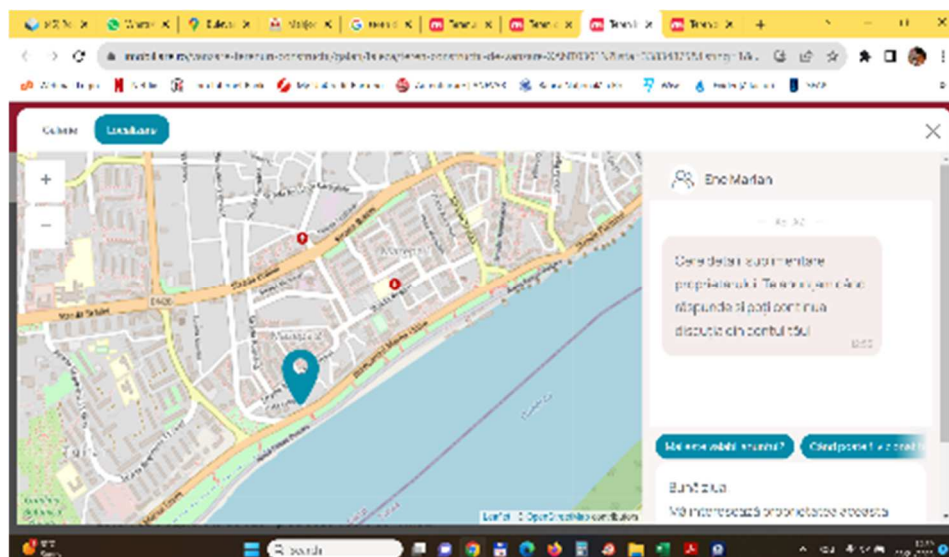


Dacomari, va propune la vanzare un imobil compus din teren constructie cu suprafata de 203 mp in zona Port. Pe teren se afla o constructie veche, intabulata, ce necesita renovare completa sau demolare. În primul rând, terenul dispune de o autorizație de demolare valabilă, ceea ce înseamnă că puteți începe să construiți casa dvs. imediat. De asemenea, utilitățile precum apa, canalizarea, curentul și gazul sunt disponibile la limita proprietății, ceea ce înseamnă că nu trebuie să vă faceți griji cu privire la costurile suplimentare. Zona în care se află terenul este perfectă pentru familiile cu copii, deoarece este un mediu linistit, fără trafic intens. Pretul de vanzare 30.000 euro negociabil, comision 0% cumparator.

Suprafață teren:**203 mp**
 Tip teren:**constructii**
 Clasificare teren:**intravilan**
 Suprafață construită:**78 mp**
 Front stradal:**10.69 m**
 Nr. fronturi:**1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/faleza/teren-constructii-de-vanzare-XANT0301N?lista=33834875&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2625853>





Agentia Mag Invest scoate la vanzare in exclusivitate un teren in zona deosebita situat pe Faleza in suprafata totala de 766 mp.

Terenul are toate utilitatile si se poate vinde integral sau parcelat, astfel:

- Lotul 1 cu o suprafata de 329mp cu deschidere de 11 metri
- Lotul 2 cu o suprafata de 437mp si deschidere de 18 metri

Terenul are in P.U.Z (Planul Urbanistic Zonal) posibilitatea de constructie cu regim de nivel P+6E si grad de ocupare de 50%.

Pretul este de 600 de euro/mp.

Suprafață teren:766 mp

Tip teren:constructii

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:20 m

Nr. fronturi:2

P.O.T.:50%

Sursă coef. urbanistici:P.U.Z.

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Utilitati in zona

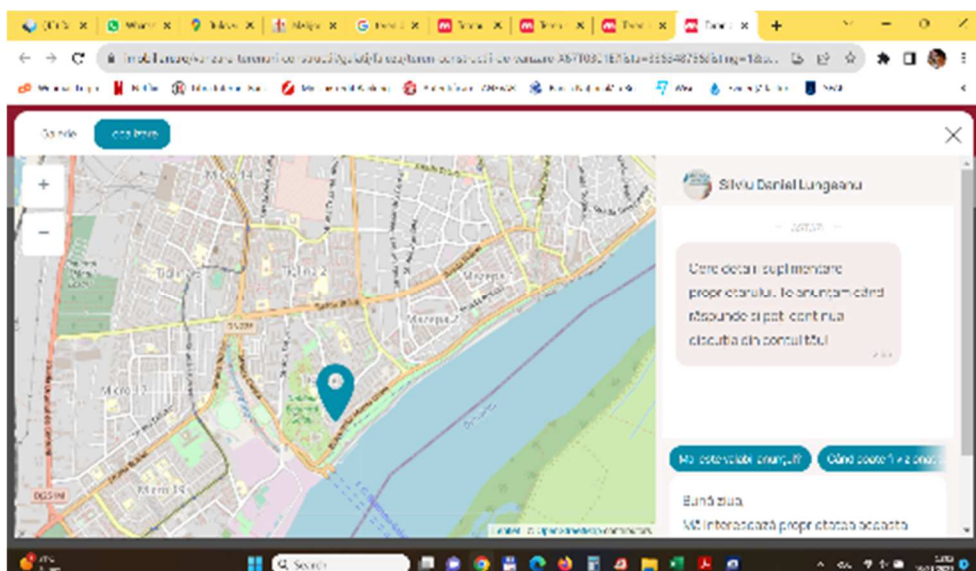
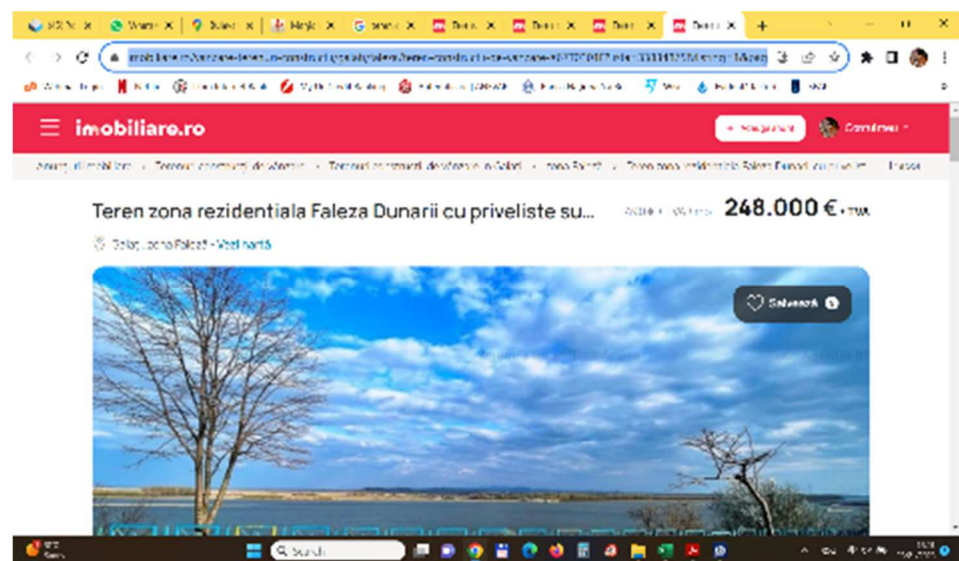
Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

rezidential

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/galati/faleza/teren-construcții-de-vanzare-X67T0301E?lista=33834875&listing=1&pagina=lista&imoidusr=2625853>



Teren zona rezidentiala Faleza Dunarii cu priveliste superba catre batranul fluviu, oferit exclusiv la vanzare prin Acasa Imobiliare Galati.

Localizat in cea mai ravnita zona a orasului, in partea rezidentiala a Falezei Dunarii de langa Gradina Botanica, putem afirma ca aceasta proprietate reprezinta cu adevarat o raritate pe piata imobiliara locala.

Pentru clientela selecta dar in special dezvoltatori imobiliari (sunt admise doar locuinte colective, nu si individuale), care cauta de multa vreme o astfel de oportunitate, aceasta oferta reprezinta cu siguranta solutia perfecta pentru achizitie.

Terenul propus spre vanzare are o suprafata totala de 505 mp si o topografie cum nu se putea mai aerisita; avand adancimea de 19-20 ml si frontul catre Dunare de 26 ml.

Daca ati dorit vreodata sa creionati un proiect exclusivist, cel mai probabil aici ar fi fost asezat.

Cine nu poate aspira la asa ceva ? Un condominiu sau bloc de locuinte orientat spre Dunare, cu vecinatati agreabile si o priveliste de vis. Priveliste pe care o mai poti regasi in foarte putine locuri din tara.

Suprafata totala 505,42 mp (19 m/25,7 m/20,42 m/26,16 m) in categoria intravilan/curti constructii cu orientarea spre Sud-Est.

Accesul se face atat frontal dinspre blv. Marii Uniri cat si prin alee de acces la partea din spate, dinspre „Francezi”.

Toate utilitatile sunt disponibile in imediata vecinatate: apa/canal, retea gaze, retea electrica.

Terenul este liber de constructii si liber de sarcini.

Documente disponibile:

-cadastru/intabulare (carte funciara)

-ridicare topografica

-certificat de urbanism pentru informare Iulie 2022

Extras din Certificatul de Urbanism :

Destinatia admisa : UTR 30 Zona pentru locuinte colective si functiuni complementare.

RHmax : P+4 /15m

POT 30 ; CUT 1,5

Pret 490 euro/mp + TVA deductibil ! (pretul se negociaza)

uprafată teren:506 mp

Tip teren:constructii

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:26 m

Nr. fronturi:2

P.O.T.:30%

C.U.T.:1.5

Sursă coef. urbanistici:Certificat Urbanism

Lățime drum acces:6 m

Regim înălțime:15 m

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Curent trifazic

Utilitati in zona

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Oportunitate de investitite

La sosea

Acces auto

Președinte de ședință,

8.4 Acte