

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 115

din 29.02.2024

privind vânzarea unor terenuri, proprietate privată a Municipiului Galați, situate pe strada Brăilei nr. 183A S1, strada Brăilei nr. 183A S2 și strada Brăilei nr. 183A S3

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 77/12.02.2024

Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de 29.02.2024;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 28210/12.02.2024 al inițiatorului;

Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 28211/12.02.2024 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 Brăilei nr. 183A S1, strada Brăilei nr. 183A S2 și strada Brăilei nr. 183A S3;

Având în vedere contractul de închiriere nr. 30115/12.05.2023;

Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a Municipiului Galați sub nr. 180864/18.09.2023, completată cu adresa nr. 197473/09.10.2023;

Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. e), art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 31, lit. a) 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 privind vânzarea terenurilor în suprafață de 7 mp, 7 mp și respectiv 5 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situate pe strada Brăilei nr. 183A S1, strada Brăilei nr. 183A S2 și strada Brăilei nr. 183A S3, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea terenurilor prevăzute la art. 1 către SC ANTIA STAR SRL.

Art. 3 – Se aprobă prețul de vânzare de 167 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

Art. 4 – Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 5 – La data încheierii Contractului de vânzare, contractul de închiriere nr. 30115/12.05.2023 își încetează aplicabilitatea.

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,*



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 21/19.01.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan

**Situata in Localitatea Galati, Strada Brailei nr. 183A-S1, S2, S3, judet
Galati,**

Nr. cadastral 137687, 137726, 137703,

CF 137687, 137726, 137703/ 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**

IANUARIE 2024

Catre: MUNICIPIUL GALATI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galati, Strada Brailei nr. 183A-S1, S2, S3, Nr. cadastral 137687, 137726, 137703, CF 137687, 137726, 137703/ Galati, Judet Galati, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137687	137687/Galati	teren cc	7.00 mp

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137726	137726/Galati	teren cc	7.00 mp

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
5	137703	137703/Galati	teren cc	5.00 mp

- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la terenuri se face prin drum asfaltat;
- ✓ Pe fiecare parcela de teren se afla cate o constructie C1 inscise in respectivele Carti Funciare: 137687-C1, 137726-C1, 137703-C1;
- ✓ In extrasul CF cu nr. cerere 1368 din 10.01.2024 este notat Act Administrativ Contract de inchiriere nr. 21537 din 06.12.2022 incheiat intre Municipiul Galati in calitate de proprietar si ANTIA STAR SRL in calitate de locatar pe o perioada de 1 an incepand cu data de 04.05.2023 pana la data de 04.05.2024 .

Proprietatea a fost inspectata in data de 19.01.2024 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 19.01.2024.

Data evaluarii este 19.01.2024.

Data raportului: 19.01.2024.

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:

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	137687	137687/Galati	teren cc	7.00 mp	1,166 €	5,803 lei
TOTAL					1,166 €	5,803 lei

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	137726	137726/Galati	teren cc	7.00 mp	1,166 €	5,803 lei
TOTAL					1,166 €	5,803 lei

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
5	137703	137703/Galati	teren cc	5.00 mp	833 €	4,146 lei
TOTAL					833 €	4,146 lei

Valoare unitară 167 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9769 LEI, valabil la 19.01.2024.
- ✓ 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 sau 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.....	8
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	13
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>	14
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	14
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
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.....	24
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	24

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 următoarele terenuri:

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137687	137687/Galati	teren cc	7.00 mp

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137726	137726/Galati	teren cc	7.00 mp

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
5	137703	137703/Galati	teren cc	5.00 mp

- ✓ Terenurile aparțin MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **MUNICIPIUL GALATI** in calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenurile aparțin MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extrase de Carte Funciara nr. cerere 1368 din 10.01.2024.

Conform actelor si informatiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan.

2.5 Tipul de valoare si 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 in vederea valorificarii proprietatii 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 informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **IANUARIE 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 19.01.2024).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluării va fi prezentata in LEI si EURO.

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 4.9769 LEI.

Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluării 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 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 19.01.2024.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si 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. Afirmațiile 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 gasit 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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 Brailei nr. 183A-S1, S2, S3, Nr. cadastral 137687, 137726, 137703, CF 137687, 137726, 137703/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Terenuri intravilane :

mun. Galați, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galați

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137687	137687/Galați	teren cc	7.00 mp

mun. Galați, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galați

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	137726	137726/Galați	teren cc	7.00 mp

mun. Galați, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galați

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
5	137703	137703/Galați	teren cc	5.00 mp

- ✓ Accesul la terenuri se face prin drum asfaltat;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietatii (electricitate, apa, gaz, canalizare);

Terenurile aparțin MUNICIPIUL GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă 3 loturi de teren în suprafață totala de 19 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Brailei nr. 183A-S1, S2, S3, Nr. cadastral 137687, 137726, 137703, CF 137687, 137726, 137703/ 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 piață, 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.

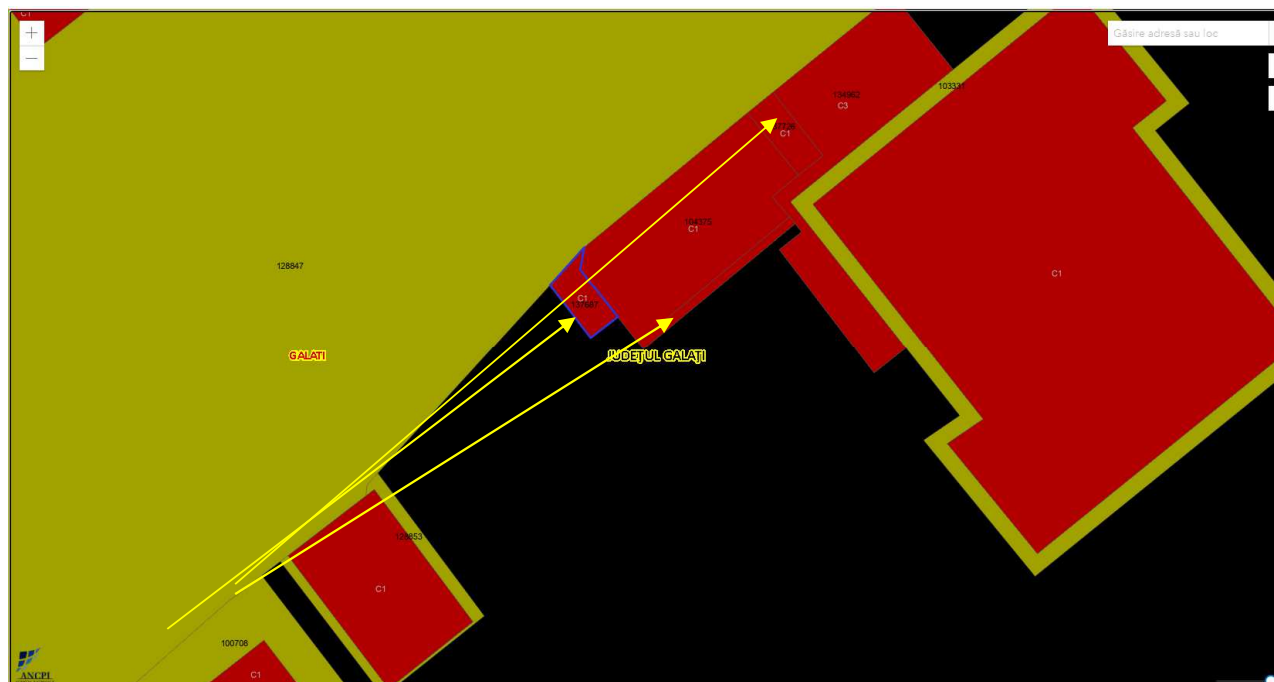
Date specifice

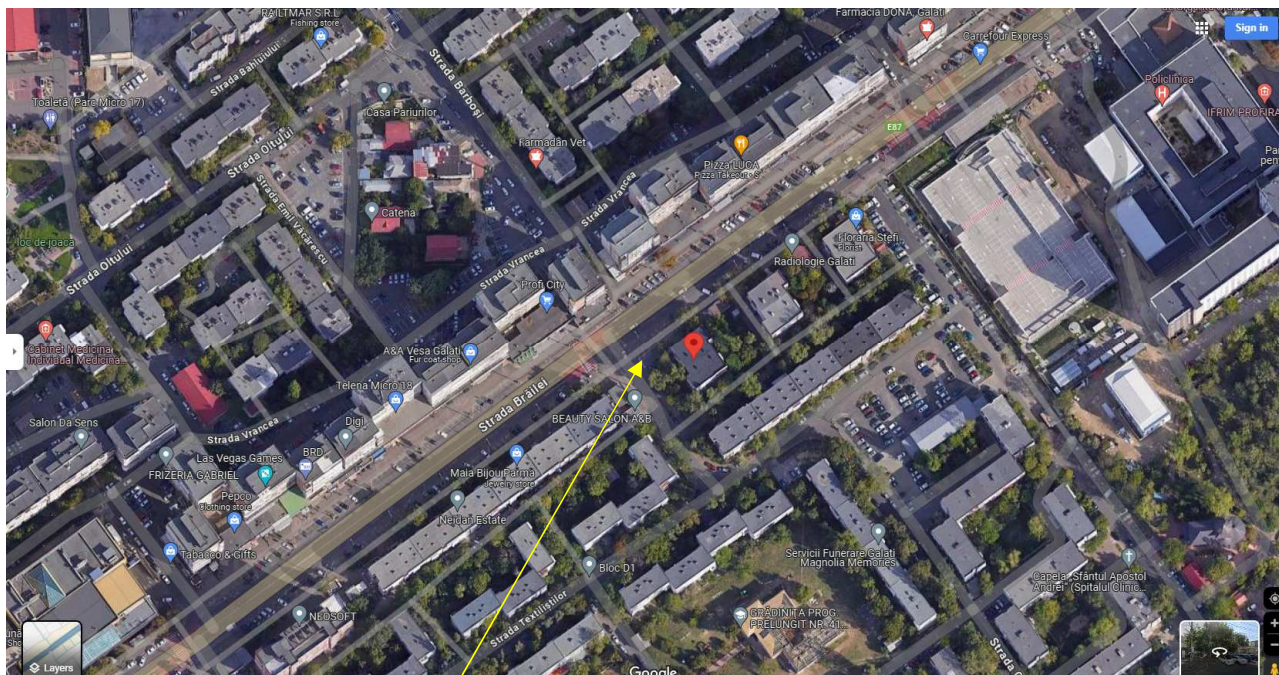
Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curți constructii, situate în intravilanul Localității Galați.

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.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Terenuri CF 137687, 137726, 137703:





Str Brailei Nr. 183A

3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ Terenuri in intravilan, Localitatea Galati, Strada Brailei nr. 183A-S1, S2, S3, Judet Galati inscris in Cartea funciara nr. 137687, 137726, 137703/ Galati, cu Nr. Cadastral 137687, 137726, 137703, in suprafata totala de 19 mp.
- ✓ Terenurile sunt plane si de forma regulata;
- ✓ La inspectie s-a constatat ca pe fiecare parcela de teren se afla cate o constructie C1 inscrisa in respectivele Carti Funciare: CF 137687-C1, 137726-C1, 137703-C1;
- ✓ se invecineaza cu proprietati rezidentiale si comerciale: blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E si spatii comerciale.
- ✓ In momentul evaluarii terenurile dispuneau de utilitati si sunt materializate pe toate laturile cu perete de constructie;

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.

Incertitudinea razboiului și sancțiunile economice aplicate Rusiei au determinat o serie de întrebări cu privire la impactul potențial al acestuia asupra pietelor globale și a celei imobiliare în mod specific. În ceea ce privește impactul direct, investițiile rusești reprezintă o proporție foarte mică din investițiile imobiliare comerciale transfrontaliere. Consecința că banii ruși să nu poată accesa aceste piețe este, prin urmare, probabil să fie minimă.

Efectele indirecte, însă, ar putea fi mai mari. La doi ani după pandemia Covid-19 piețele imobiliare au început să revină la normal pe măsura ce restricțiile privind mobilitatea și călătoriile internaționale sunt atenuate în multe regiuni. Razboiul poate avea un efect negativ asupra apetitului investitional

și poate întârzia acest proces – în special pe pietele aflate în imediată apropiere a crizei – cu toate acestea, este în mare parte prea devreme pentru a spune în ce măsură pietele din proximitate vor fi afectate.

Consecințele mai mari sunt macroeconomice, respectiv inflația, deja o problemă pe multe piețe occidentale; impactul războiului asupra prețurilor marfurilor a dus la unele prețuri record pentru cereale, îngrășăminte, combustibili – ultima dintre acestea a starnit deja îngrijorări cu privire la „creșterea costului vieții” pentru consumatori.

Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care situația actuală ar putea să o aibă pe piața imobiliară și condițiile economice actuale, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

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.

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	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	19.01.2024	Strada Unirii, Mazepa 1	360 mp	asfalt	rezidential	toate	139 €/mp
2	19.01.2024	Strada Romana, Mazepa 2	160 mp	asfalt	rezidential	toate	250 €/mp
3	19.01.2024	Ultracentral, Mazepa 1	741 mp	asfalt	rezidential	toate	395 €/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 **150-300 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 și comercială a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară mixtă (comercială și 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 curți construcții. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, având în 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. Galați, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galați	Strada Unirii, Mazepa 1	Strada Romana, Mazepa 2	Ultracentral, Mazepa 1
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	19.01.2024	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023
		7.00 mp	360.00 mp	160.00 mp	741.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	50,000 €	40,000 €	292,695 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	138.89 €/mp	250.00 €/mp	395.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-6.9 €	-12.5 €	-19.8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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 piață. 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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	19.01.2024	oferta recentă	oferta recentă	oferta recentă
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%

	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati	INFERIOR	INFERIOR	superior
	Ajustare %		35.0%	10.0%	-35.0%
	Ajustare absolut		46.2 €	23.8 €	-131.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		COMPARABILA 1 e inferioara, se ajusteaza pozitiv, comp. 3 e superior situata, se ajusteaza 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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	7.00 mp	360.00 mp	160.00 mp	741.00 mp
	Ajustare %	cc	-25%	-25%	-25%
	Ajustare absolut		-44.5 €	-65.3 €	-61.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
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)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	7.64 m	11.00 m	8.50 m	17.30 m
	Raport dimensiuni	8.34	0.34	0.45	0.40
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc / neconstruibil	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Ajustare absolut		-20.0 €	-29.4 €	-27.4 €
	Preț ajustat (euro/mp)		113.55 €/mp	166.55 €/mp	155.49 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-18.4 €	-71.0 €	-219.8 €

	Ajustarea netă	procentual	-13%	-28%	-56%
	Ajustarea brută	absolut	110.75 €	118.45 €	219.76 €
	Ajustarea brută	procentual	80%	47%	56%
	Valoare unitară	167 €/mp	114 €/mp	167 €/mp	155 €/mp
	Valoare teren	1,166 €	5,803 lei		

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati	Strada Unirii, Mazepa 1	Strada Romana, Mazepa 2	Ultracentral, Mazepa 1
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	19.01.2024 7.00 mp	19.02.2023 360.00 mp	19.02.2023 160.00 mp	19.02.2023 741.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	50,000 €	40,000 €	292,695 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	138.89 €/mp	250.00 €/mp	395.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-6.9 €	-12.5 €	-19.8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	19.01.2024	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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati	INFERIOR	INFERIOR	superior
	Ajustare %		35.0%	10.0%	-35.0%
	Ajustare absolut		46.2 €	23.8 €	-131.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		COMPARABILA 1 e inferioara, se ajusteaza pozitiv, comp. 3 e superior situata, se ajusteaza 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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	7.00 mp	360.00 mp	160.00 mp	741.00 mp
	Ajustare %	cc	-25%	-25%	-25%
	Ajustare absolut		-44.5 €	-65.3 €	-61.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
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)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESIDERAREA FRONTALA	7.64 m	11.00 m	8.50 m	17.30 m
	Raport dimensiuni	8.34	0.34	0.45	0.40
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc / neconstruibil	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Ajustare absolut		-20.0 €	-29.4 €	-27.4 €
	Preț ajustat (euro/mp)		113.55 €/mp	166.55 €/mp	155.49 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-18.4 €	-71.0 €	-219.8 €

	Ajustarea netă	procentual	-13%	-28%	-56%
	Ajustarea brută	absolut	110.75 €	118.45 €	219.76 €
	Ajustarea brută	procentual	80%	47%	56%
	Valoare unitară	167 €/mp	114 €/mp	167 €/mp	155 €/mp
	Valoare teren	1,166 €	5,803 lei		

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati	Strada Unirii, Mazepa 1	Strada Romana, Mazepa 2	Ultracentral, Mazepa 1
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	19.01.2024 5.00 mp	19.02.2023 360.00 mp	19.02.2023 160.00 mp	19.02.2023 741.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	50,000 €	40,000 €	292,695 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	138.89 €/mp	250.00 €/mp	395.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-6.9 €	-12.5 €	-19.8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/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)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	19.01.2024	oferta recentă	oferta recentă	oferta recentă
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%

	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		131.94 €/mp	237.50 €/mp	375.25 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati	INFERIOR	INFERIOR	superior
	Ajustare %		35.0%	10.0%	-35.0%
	Ajustare absolut		46.2 €	23.8 €	-131.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		COMPARABILA 1 e inferioara, se ajusteaza pozitiv, comp. 3 e superior situata, se ajusteaza 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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/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)		178.13 €/mp	261.25 €/mp	243.91 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	5.00 mp	360.00 mp	160.00 mp	741.00 mp
	Ajustare %	cc	-25%	-25%	-25%
	Ajustare absolut		-44.5 €	-65.3 €	-61.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
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)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	7.64 m	11.00 m	8.50 m	17.30 m
	Raport dimensiuni	11.67	0.34	0.45	0.40
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		133.59 €/mp	195.94 €/mp	182.93 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc / neconstruibil	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		-15.0%	-15.0%	-15.0%
	Ajustare absolut		-20.0 €	-29.4 €	-27.4 €
	Preț ajustat (euro/mp)		113.55 €/mp	166.55 €/mp	155.49 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-18.4 €	-71.0 €	-219.8 €

	Ajustarea netă	procentual	-13%	-28%	-56%
	Ajustarea brută	absolut	110.75 €	118.45 €	219.76 €
	Ajustarea brută	procentual	80%	47%	56%
	Valoare unitară	167 €/mp	114 €/mp	167 €/mp	155 €/mp
	Valoare teren	833 €	4,146 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 = 167 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:

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	137687	137687/Galati	teren cc	7.00 mp	1,166 €	5,803 lei
TOTAL					1,166 €	5,803 lei

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	137726	137726/Galati	teren cc	7.00 mp	1,166 €	5,803 lei
TOTAL					1,166 €	5,803 lei

mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
5	137703	137703/Galati	teren cc	5.00 mp	833 €	4,146 lei
TOTAL					833 €	4,146 lei

Valoare unitară 167 €/mp

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 – 4.9769 LEI, valabil la data 19.01.2024.
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IANUARIE 2024**;
- 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

lonita lonel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



RB

ANEXA 1 . Poze cu zona analizata
mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S1, jud. Galati



mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S2, jud. Galati

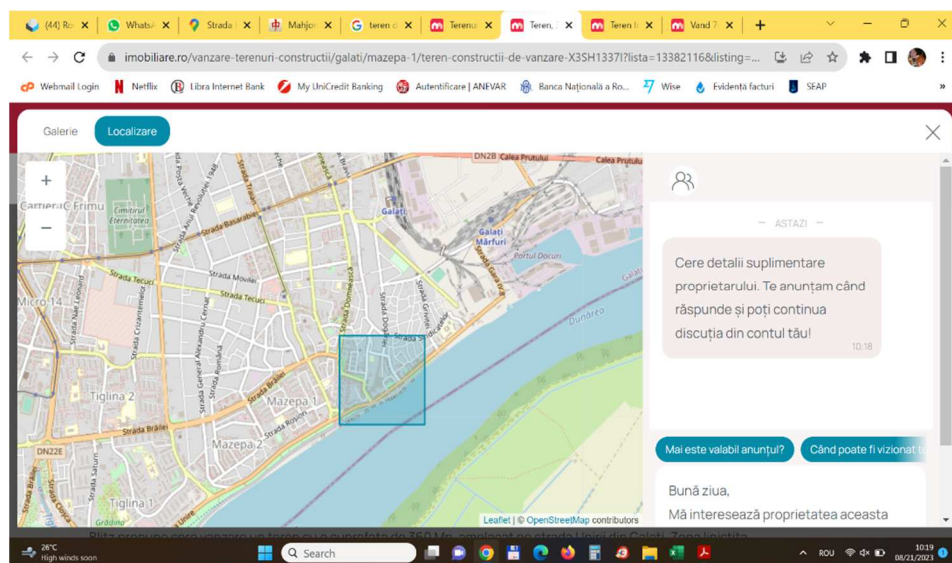
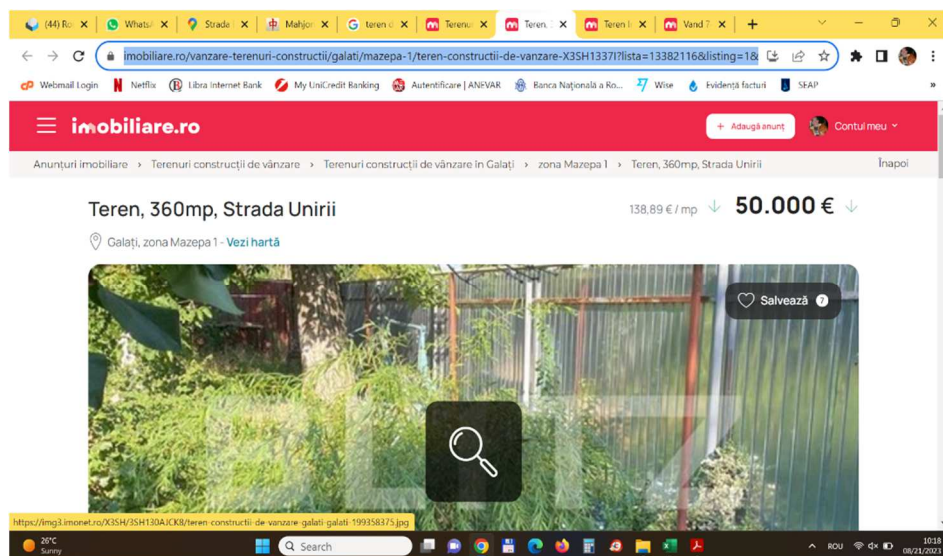


mun. Galati, str. Brailei nr. 183A-S3, jud. Galati



Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/mazepa-1/teren-constructii-de-vanzare-X3SH1337?lista=13382116&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4107397934>



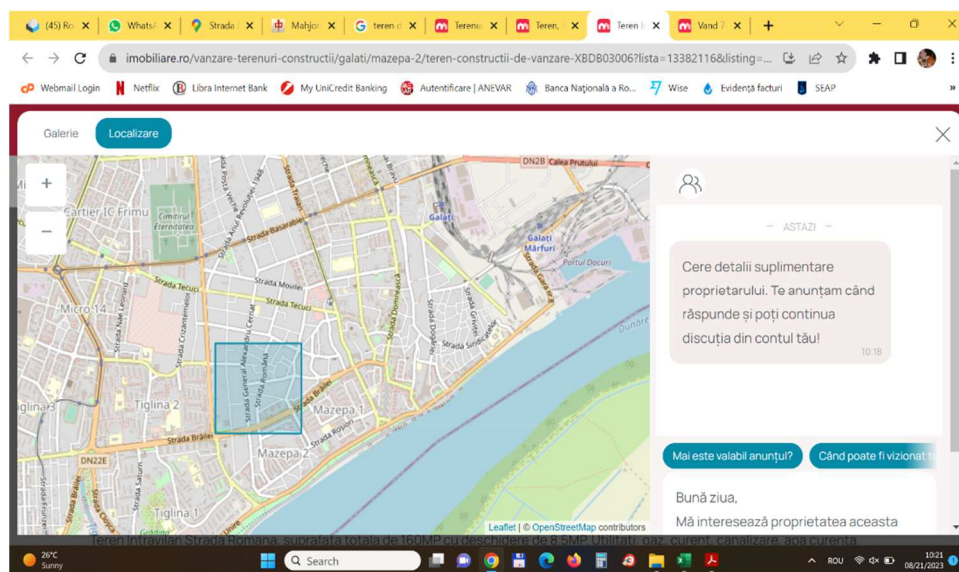
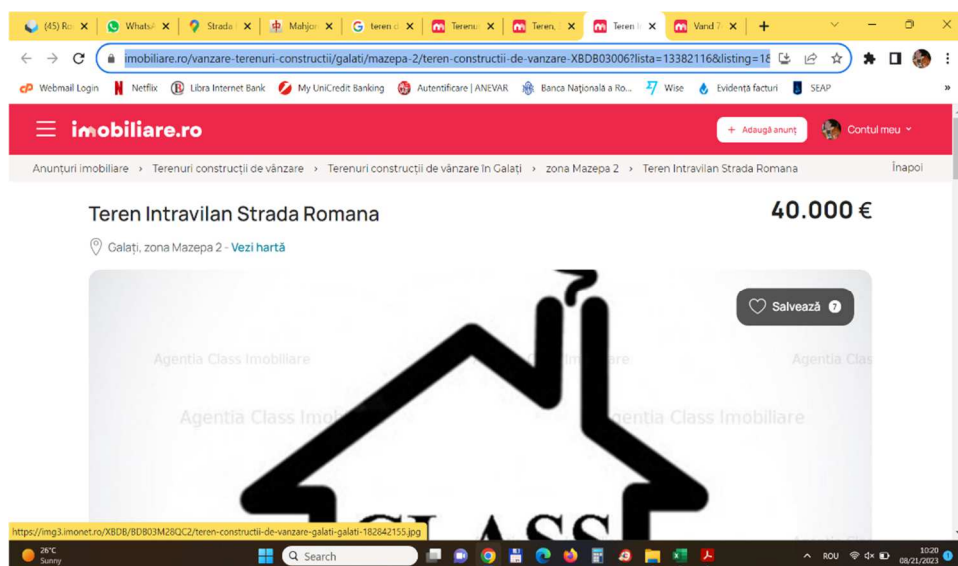
Blitz propune spre vanzare un teren cu o suprafata de 360 Mp, amplasat pe strada Unirii din Galati. Zona linistita

Suprafata teren: **360 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/mazepa-2/teren-constructii-de-vanzare-XBDB03006?lista=13382116&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4107397934>



Teren Intravilan Strada Romana, suprafata totala de 160MP cu deschidere de 8.5MP. Utilitati: gaz, curent, canalizare, apa curenta. Pret: 40.000E neg

Suprafață teren: **160 mp**

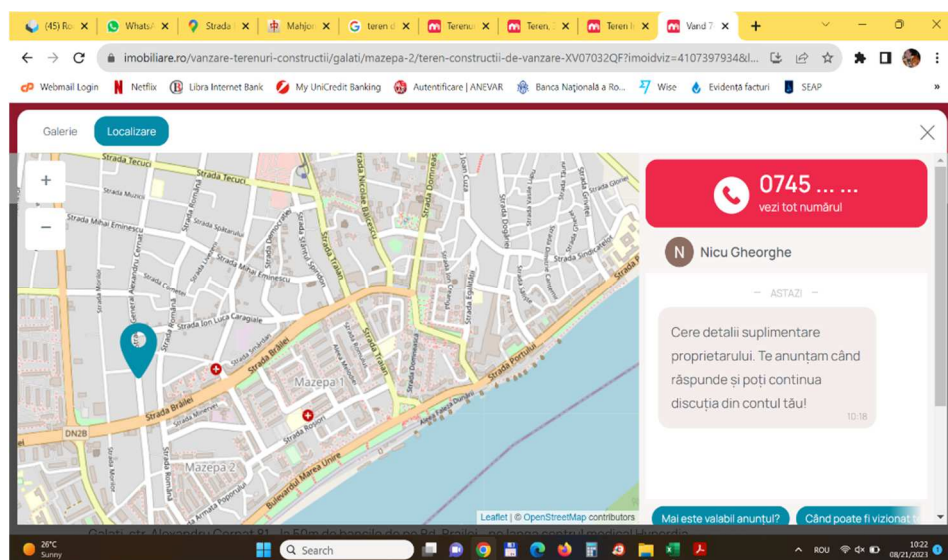
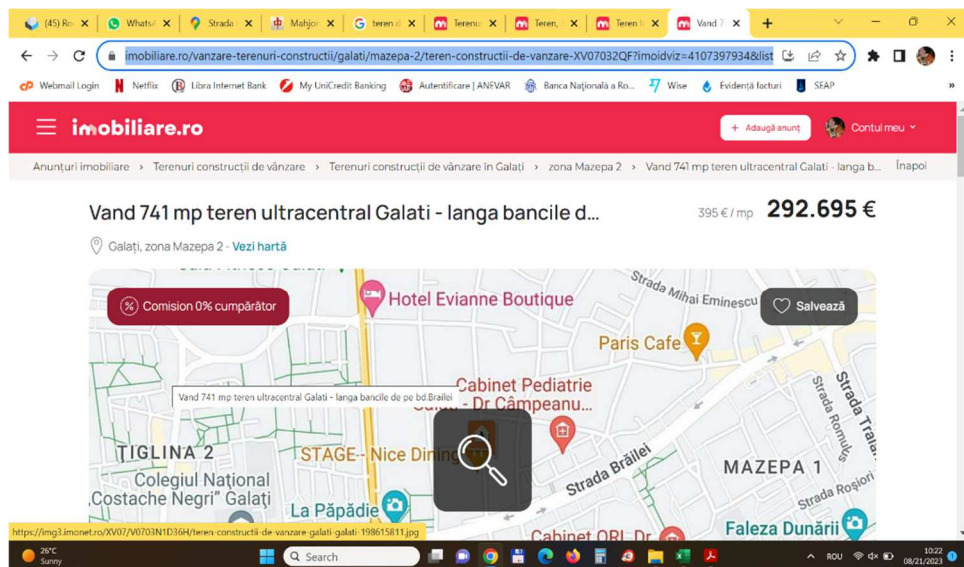
Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Front stradal: **8.5 m**

Nr. fronturi: **1**

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/mazepa-2/teren-constructii-de-vanzare-XV07032QF?imoidviz=4107397934&lista=13382116&listing=1&pagina=lista>



Galați, str. Alexandru Cernat 81 - la 50m de bancile de pe Bd. Brailei - pe langa centrul medical Hyperdia.

Teren ultracentral 741 mp, deschidere 17,3 m, liber de constructii, racordat la apa, gaze, 380V.

La cerere se poate lotiza in 2 loturi.

Ideal ptr constructie caladire/ case - permite constructii P+8.

pret: 395 euro mp

ID Anunț: XV07032QF Actualizat în 03.07.2023

Suprafață teren: **741 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren:**intravilan**

Front stradal:**17.3 m**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "ZB", located at the bottom right of the page.