

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 133 **din 29.02.2024**

*privind vânzarea unui imobil - teren și construcție,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Calea Prutului nr. 2A*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 101/16.02.2024,*

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

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 31549/16.02.2024 al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 31554/16.02.2024 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 imobilul - teren și construcție,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Calea Prutului nr. 2A;*

*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 Calea Prutului 2A, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului situat pe Calea Prutului nr. 2A, compus din teren în suprafață de 1.452 mp și construcție – clădire administrativă - cu suprafața construită de 156 mp și suprafața desfășurată de 312 mp, înscris în cartea funciară nr. 134853.

Art. 3 - Se aprobă prețul total de pornire a licitației de 514.568 euro, fără TVA, din care prețul de pornire pentru teren este de 398.785 euro, fără TVA, iar pentru construcție, 115.783 euro, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

Art. 4 - Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului prevăzut la art. 2, 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,*



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 11/19.01.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara de tip
Teren si cladire
Situat in Loc. Galați, Calea Prutului 2A, 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**

IANUARIE 2024

1 INTRODUCERE

1.1 SINTEZA EVALUARII

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip "Teren si clădire" situata in Loc. Galați, Calea Prutului 2A, jud. Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat.

Structura proprietatii este urmatoarea:

<i>Teren</i>	<i>cad</i>	<i>cf</i>	<i>Suprafata mp</i>		
intravilan cc	134853	134853/Galati	1,452.00 mp		
Total masurat EVALUAT			1,452.00 mp		
<i>Cladire</i>	<i>cad</i>	<i>CF</i>	<i>Scs (mp)</i>	<i>Sd (mp)</i>	<i>Su(mp)</i>
C1- Constructie	134853-C1	134853/Galati	156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp
Total			156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp

- ✓ Terenul are nr. cadastral 134853 , iar constructia are numar cadastral 134853-C1;
- ✓ imobilul are regim de inaltime P+1E, cu o suprafata construita la sol de 156 mp, dobandita de Municipiul Galati in anul 1991.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 19.01.2024 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

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 GALAȚI- 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:

514.568 euro echivalent a 2.560.952 lei

CLADIRI	576,239 lei
TEREN	1,984,713 lei
TOTAL AMPLASAMENT	2,560,952 lei
	514,568 €

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9769 LEI valabil la 19.01.2024.

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 legatura cu imobilul 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 "OMNGALAȚIG 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.....	8
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.....	14
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
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	18
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 si cladire.</i>	21
6.2.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
7	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25
7.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	25

8	ANEXE.....	27
8.1	FOTOGRAFII	27
8.2	BIBLIOGRAFIE	28
8.3	OFERTE	28
8.4	ACTE.....	32

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 RO 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 formată din:

<i>Teren</i>	<i>cad</i>	<i>cf</i>	<i>Suprafata mp</i>
intravilan cc	134853	134853/Galati	1,452.00 mp

<i>Cladire</i>	<i>cad</i>	<i>CF</i>	<i>Scs (mp)</i>	<i>Sd (mp)</i>	<i>Su(mp)</i>
C1- Constructie	134853-C1	134853/Galati	156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp
Total			156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp

- ✓ Terenul are nr. cadastral 134853 , iar constructia are numar cadastral 134853-C1;
- ✓ imobilul are regim de inaltime P+1E, cu o suprafata construita la sol de 156 mp, construita in anul 1960.

Amplasamentul se afla situat in Loc. Galați, Calea Prutului 2A, jud. Galați, zona periferica-comercial/rezidențială a Mun. Galați.

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

Teren si cladire, cu regim de inaltime P+1E, in suprafata construita de 156 mp, construit in anul 1960. Finisaje medii- inferioare, fiind in stadiu de degradare: tamplaria exterioara din lemn cu geam simplu; usa intrare lipseste; tamplaria interioara lipseste. Instalatii electrice si sanitare vechi, degradate; Starea tehnica a cladirii este satisfacatoare, necesitand reparatii (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 – 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 proprietatii generatoare de afaceri**
- **-SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)**
- **-SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)**
- **-GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor**
- **- 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.

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 19.01.2024.

Data evaluării este 19.01.2024.

Data predării evaluării e 19.01.2024.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii IANUARIE 2024, 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 necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 19.01.2024 de catre evaluator autorizat in prezenta clientului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat activul impreuna cu reprezentantul clientului.

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 IANUARIE 2024, 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 pe 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). 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 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 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.
- 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 conformă cu actele și cu utilizarea sa.

2.10 Restrictii 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 4.9769 LEI pentru 1 EUR la data de 19.01.2024, 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, oraș, 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 comerciale de tip teren și clădire, situate în zona periferică 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.

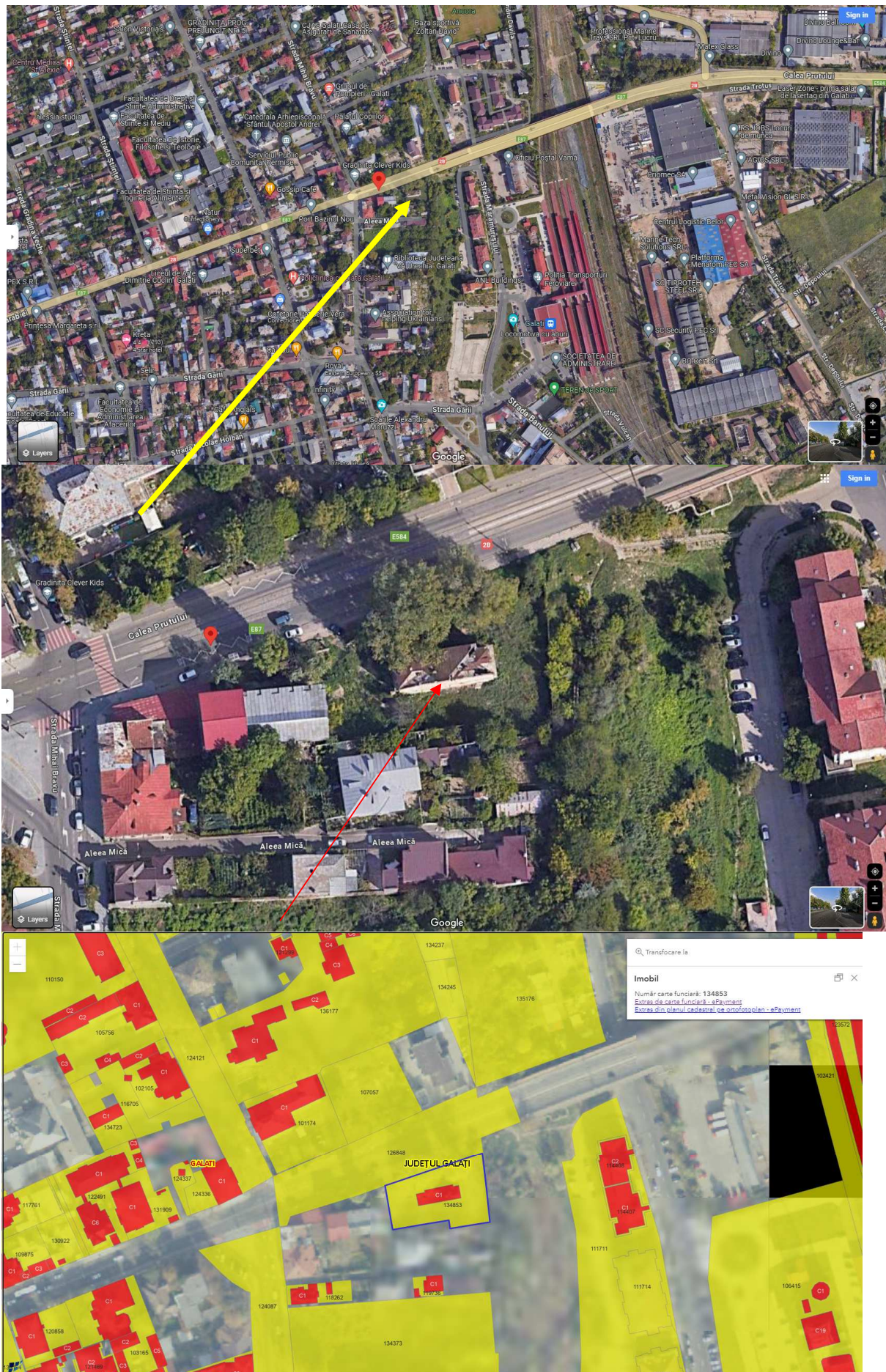
3.1.2 Descrierea zonei

Activul evaluat este un teren și clădire prin destinație cu regim de înălțime P+1E, situat în municipiul Galați, Calea Prutului. Zona este periferică, comercial-rezidențială, cu case de locuit și spații comerciale (industriale)

Vadul comercial este foarte bun pentru spațiile aflate în această zonă; spațiul evaluat se află la strada principală, în apropiere de Biblioteca Județeană „V.A. Urechia” și Oficiul Postal Vama, gara, zona industrială.

Accesul se realizează și pietonal, drum asfaltat.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Amplasament analizat

3.2 Descrierea situației juridice

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip "Teren și clădire" situată în municipiul Galați, Calea Prutului 2A, județul Galați.

Structura proprietății este următoarea:

Teren	cad	cf	Suprafața mp		
intravilan cc	134853	134853/Galați	1,452.00 mp		
Clădire	cad	CF	Scs (mp)	Sd (mp)	Su(mp)
C1- Construcție	134853-C1	134853/Galați	156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp
Total			156.00 mp	312.00 mp	265.20 mp

- ✓ Terenul are nr. cadastral 134853, iar construcția are număr cadastral 134853-C1;
- ✓ imobilul are regim de înălțime P+1E, cu o suprafață construită la sol de 156 mp, construită în anul 1960.

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 și clădire; în momentul inspecției era în conservare, în stare de degradare.

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

3.4 Descrierea amplasamentului

Imobilele analizate sunt situate în zona periferică, 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 beneficiază de toate utilitățile zonei și anume: apă, canalizare, electricitate, însă nu este racordată.

3.4.1 Descrierea construcției

Teren și clădire situat în Loc. Galați, Calea Prutului 2A, jud. Galați, zona comercial/ rezidențială a Mun. Galați.

Accesul se realizează din strada, toate caile de acces fiind asfaltate, existând și trotuare.

Teren și clădire, cu regim de înălțime P+1E, în suprafața construită de 156 mp, construit în anul 1960. Finisaje medii- inferioare, fiind în stadiu de degradare: tamplăria exterioară din lemn cu geam simplu; ușa intrare lipsește; tamplăria interioară lipsește. Instalații electrice și sanitare vechi, degradate; Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, necesitând reparații (vezi foto).

Nu există informații din care să poată fi făcute aprecieri cu privire la eficiența energetică a construcției. Terenul este împrejmuit parțial cu gard din beton și gard din tablă.

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 și clădire cu destinație comercială, vom avea aceste criterii în delimitarea și identificarea pieții.

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

Aria pieții – aria pieții imobiliare comerciale analizată se limitează la zona comercială, județ Galați.

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

Trebuie menționat că spațiile comerciale la parter de bloc sunt specifice cartierelor, acolo unde necesitatea de cabinete, medicale, stomatologie, frizerii, etc., de afaceri mici e necesară și funcționează bine. În prezent, piața imobiliară din Galați se caracterizează prin stagnare de preturi. Momentan cererea este cea care dictează direcția pieței imobiliare și nu oferta.

Piața imobiliară analizată va fi cea comercială, iar din punct de vedere al caracteristicilor proprietății avem următoarele:

- proprietate imobiliară comercială ocupată de chirias;
- baza de clienți a acestei piețe o constituie persoanele cu venituri mari care au funcții de conducere sau joburi bine cotate din punct de vedere financiar sau populația cu venituri medii care pot apela la un credit ipotecar sau au afaceri proprii;
- construcția este relativ veche, anul edificării acesteia PIF 1960;
- proprietăți echivalente disponibile sunt cele din Mun. Galați.

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 proprietăți imobiliare.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Cheltuielile pentru achizițioarea 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 înăsprit. 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, tramvaie, 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 cumparatorului, dar spațiile se tranzacționează, mai ales cele cu vază sau cautare.

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 că 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 constanță a prețurilor indiferent de locație datorită nivelului mediu al tranzacțiilor.

Comparabile teren:

Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
strazile Posta Veche	strada Domneasca nr.145	zona Centrala
19.01.2024	19.01.2024	19.01.2024
1,600.00 mp	2,084.00 mp	1,000.00 mp
305,000 €	351,000 €	500,000 €
190.63 €/mp	168.43 €/mp	500.00 €/mp

Ofertele detaliate sunt prezentate în anexe.

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 acea 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 in plina dezvoltare.***

Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai bună utilizare a terenului liber este mixta (comercial- rezidentiala).

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 mixta (comercial-rezidentiala).

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 **clădire** rezidențială sau comercială.

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 mixtă;
- 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.

Terenul este cu limite materializate prin gard de beton si gard metalic.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	LOC. GALATI, STR. PRUTULUI 2A, JUD GALATI	strazile Posta Veche	strada Domneasca nr.145	zona Centrala
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	19.01.2024	19.01.2024	19.01.2024	19.01.2024
		1,452.00 mp	1,600.00 mp	2,084.00 mp	1,000.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	305,000 €	351,000 €	500,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	190.63 €/mp	168.43 €/mp	500.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-9.5 €	-8.4 €	-25.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		181.09 €/mp	160.00 €/mp	475.00 €/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 proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		181.09 €/mp	160.00 €/mp	475.00 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		181.09 €/mp	160.00 €/mp	475.00 €/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)		181.09 €/mp	160.00 €/mp	475.00 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare 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)		181.09 €/mp	160.00 €/mp	475.00 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	LOC. GALATI, STR. PRUTULUI 2A, JUD GALATI	inferior	inferior	superior
	Ajustare %		30.0%	30.0%	-30.0%
	Ajustare absolut		54.3 €	48.0 €	-142.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	332.50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt inferioare ca si localizare, sunt ajustate pozitiv			
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)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	332.50 €/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)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	332.50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	1,452.00 mp	1,600.00 mp	2,084.00 mp	1,000.00 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	332.50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
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)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	332.50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	22.60 m	24.00 m	18.77 m	12.00 m
	Raport dimensiuni	0.35	0.36	0.17	0.14
	Ajustare %		0.0%	0.0%	-17%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	-58 €
	Preț ajustat (euro/mp)		235.42 €/mp	208.01 €/mp	274.65 €/mp
Justificare ajustare		compa 3 e cu deschidere la 3 fronturi, se ajusteaza negativ			
15	UTILIZARE	MIXT	rezidential	rezidential	mixt
	Ajustare %		30.0%	30.0%	0.0%
	Ajustare absolut		70.6 €	62.4 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		306.05 €/mp	270.41 €/mp	274.65 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele 1 si 2 sunt rezidentiale se ajusteaza pozitiv			
	Ajustarea netă	absolut	125.0 €	110.4 €	-200.4 €
	Ajustarea netă	procentual	66%	66%	-40%
	Ajustarea brută	absolut	124.95 €	110.40 €	200.36 €

	Ajustarea brută	procentual	66%	66%	40%
	Valoare unitară	275 €/mp	306 €/mp	270 €/mp	275 €/mp
	Valoare teren	398,785 €	1,984,713 lei		

V teren= 398.785 euro(275 euro/mp)

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 și clădire.

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 casa de locuit unifamilială criteriul de comparație ales îl constituie *prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietății comparabile).*

Datorita vechimii clădirii și a stadiului avansat de degradare nu s-a putut aplica metoda comparațiilor, deoarece valoarea ar fi eronată, nu ar fi una ce ofera imaginea reala și adecvata a pietii.

.

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 și clădire.

Participația care se evaluează este dreptul deplin de proprietate/proprietatea liberă, care include toate atribuțiile 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:

$$V = VNE / R_o$$

Imobilul poate fi dat spre închiriere ca proprietate alcătuită din teren pe care este construit spațiul comercial în suprafața utilă de 54 mp.

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.

Având în vedere specificul clădirii, nu a fost posibilă aplicarea acestei metode, deoarece nu au fost găsite tranzacții de acest gen pe piață, iar valoarea obținută nu ar fi una ce oferă imaginea reală și adecvată a pietii.

6.2.3 Abordarea prin cost

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-construcitive 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 replică 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.

Această 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 deprecierii s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierii, 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 fizica -este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca și nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) și nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice)
- ✓ neadecvare functionala - este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub doua aspecte - recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru *deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari*) și nerecuperabila (poate fi cauzata de *deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus*)
- ✓ depreciere economica (din cauze externe) -se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea etc.

Aria construită		Ac (mp) =	156.00						
Aria desfașurata		Ad (mp) =	312.00						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizar e 2023	Cost total (euro)	
					D	E			
		A	B	C=AxB	1.006	1.036	F=CxDxE		
Infrastructura									
1	6CASAIFR	312.0	141.2	44,054.4	1.006	1.036	1.4120	64,830.9	
	Total							64,830.9	
Suprastructură / Structură									
1	6ZBCA24PFS	312.0	157.7	49,202.4	1.006	1.036	1.2162	62,366.2	
	Total							62,366.2	
Invelitoare									
1	INVTZ	312.0	102.5	31,980.0	1.006	1.036	1.8299	60,990.7	
	Total							60,990.7	
Finisaj interior									
1	FINCASA	312.0	112.7	35,162.4	1.006	1.036	1.5975	58,543.3	
	Total							58,543.3	
Instalații electrice									
1	ELINGRCL	312.0	68.0	21,216.0	1.006	1.036	1.6529	36,548.4	
	Total							36,548.4	
Instalații de încălzire									
1	INCCONVCL	312.0	14.9	4,648.8	1.006	1.036	1.157	5,604.8	
	Total							5,604.8	
Ansambluri sanitare									
1	LAVWCSUCL	312.0	18.8	5,865.6	1.006	1.036	1.110	6,784.5	
	Total							6,784.5	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								295,669	
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								948	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								248,461	
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								796 €/mp	

Componenta 1	Acd (mp)	An PIF	Varsta / Vechime (ani)	Contributia componentei in varsta efectiva
C1- Constructie P+1	312.00	1960	64	64.0
TOTAL	312.00	2024	-	64.00

Nr. crt.	Denumire	Sursa	imensiur valoric Ad	Regim de inaltime	AN PIF	Cost unitar brut Euro/mp	Cost unitar brut Lei/mp	Cost total brut	Depreciere						Valoare estimata			
									uzura fizica (Dfn)		functionala		externa					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	% abs.	9	10	% abs.	11	12	13	14	19.01.2024	15
1	C1- Constructie P+1	Irova l	312 mp	P	1960	796 €/mp	3,963 lei/mp	1,236,565 lei	53%	660,326 lei	0%	0 lei	0%	0				576,239 lei
Total Suprafete			312.00	CLADIRI													576,239 lei	
				TEREN													1,984,713 lei	
				TOTAL AMPLASAMENT													2,560,952 lei	
																	514,568 €	

Tabelul 17 din Anexa 2 (GEV 500) Cladiri LOCUINTE si centre de afaceri

Varsta efectiva (ani): 64.00

60	65	vechime
47%	55%	uzura

Deprecierea fizica normala se calculeaza prin interpolare si este de:

$D_{fn} = 47\% + (55\% - 47\%) / (65 - 60) * (64 - 60) = 53\%$

Daca la valoarea terenului adaugam valoarea depreciata a constructiei rezulta valoarea proprietatii imobiliare, prin **abordarea prin COSTURI** ca fiind:

$V^{COST} = 514.568 \text{ €}$

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 considera 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 pentru evaluarea terenului.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății imobiliare, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de 19.01.2024, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin abordarea prin piață și cost.

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

2.560.952 LEI
(Echivalent a 514.568 EURO)

CLADIRI	576,239 lei
TEREN	1,984,713 lei
TOTAL AMPLASAMENT	2,560,952 lei
	514,568 €

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 – 4.9769 LEI valabil la 19.01.2024.
- valoarea a fost exprimată în funcție de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **IANUARIE 2024**;

Cu stima
Ionita Ionel
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



8 ANEXE

8.1 Fotografii

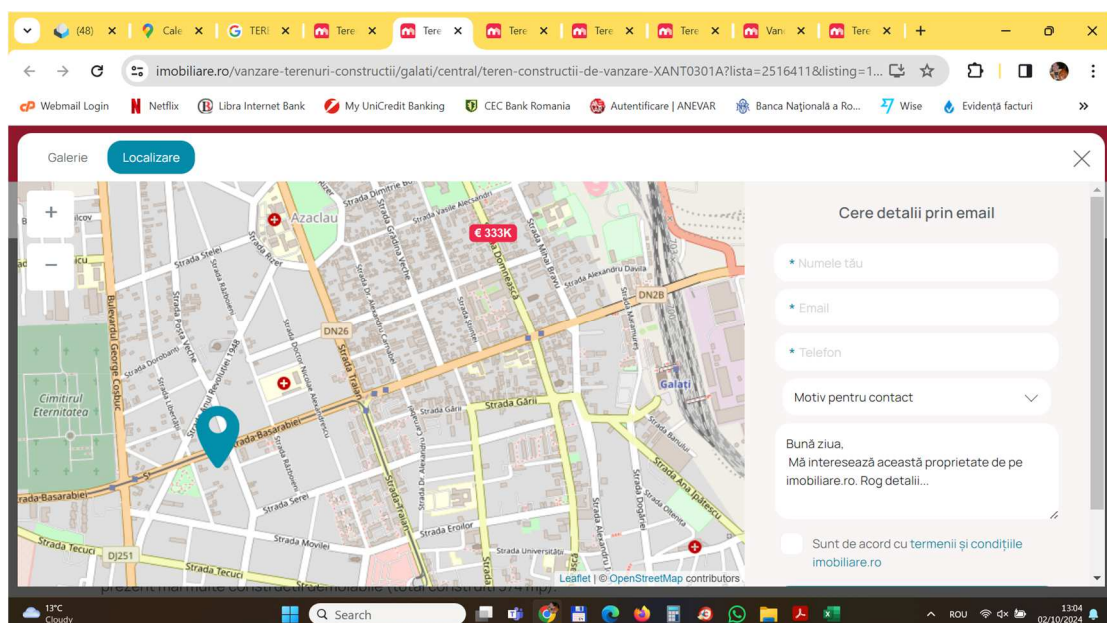


8.2 Bibliografie

- 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-constructii/galati/central/teren-constructii-de-vanzare-XANT0301A?lista=2516411&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4217600046>



Agentia imobiliara Mag Invest intermediaza tranzactionarea pe piata imobilara a unui teren in suprafata de aprox. 1600 mp. cu deschidere de 30 mp, situat intr-o zona de case, usor accesibila auto - acces la strazile Posta Veche, teren pe care se afla in prezent mai multe constructii demolabile (total construiti 374 mp).

Terenul este plat, ingradit, toate utilitatile sunt prezente pe proprietate, nu sunt datorii, liber de sarcini, ideal pentru imobile rezidentiale mari sau locuinte individuale.

Zona este linistita, mijloc de transport relativ aproape de locatie, Mall Galati la 5 minute (cu masina), Piata Centrala in imediata apropiere.

Pret propus pentru tranzactionare 190 euro/mp, negociabil.

Suprafață teren: **1600 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Suprafață construită: **374 mp**

Front stradal: **24 m**

Nr. fronturi: **1**

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Amenajare strazi: **asfaltate**

Mijloace de transport

Iluminat stradal

Oportunitate de investitite

Constructie demolabila

La sosea

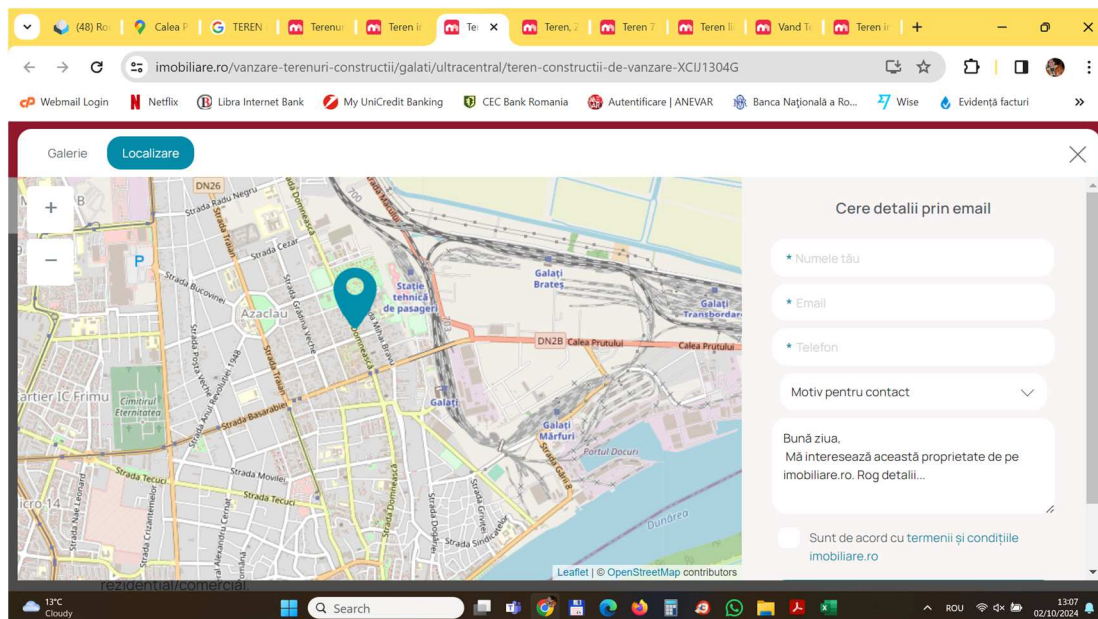
Acces auto

Teren imprejmuit

rezidential

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-XCIJ1304G>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with a red header. The main navigation bar includes a menu icon, the logo, and buttons for '+ Adaugă anunț' and 'Contul meu'. Below the header, there is a banner for 'SIMULEAZĂ CREDIT'. The featured listing is titled 'Teren de vanzare ultracentral in Galati' with a price of **333.000 €** and a rate of 'Rate de la 8.221 Ron/lună'. The location is specified as 'Galati, zona Ultracentral' with a 'Vezi hartă' link. A map image shows the property location with a red outline. Overlaid on the map are two buttons: 'Proprietate intermediată exclusiv' and 'Salvează'. The bottom of the screenshot shows a Windows taskbar with the date '02/10/2024' and time '13:06'.



Va ofer spre achizitie un teren intravilan in suprafata de 2084 mp situat in mun.Galati, strada Domneasca nr.145 , pretabil constructii, rezidential/comercial.

Acest teren are forma dreptunghiulara, deschidere de 18,77 m la strada Domneasca si este situat vis a vis de Gradina Publica.

Proprietatea beneficiaza de urmatoarele utilitati: electricitate, apa, canalizare, gaze naturale .

Caracteristicile urbanistice, pe care le puteti regasi si in certificatul de urbanism , sunt urmatoarele:

1. POT - locuinta si servicii - max 20% constructii
2. CUT - locuinta si servicii - max 0,35 mp

Suprafată teren:**2084 mp**

Tip teren:**constructii**

Clasificare teren:**intravilan**

Front stradal:**18.77 m**

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal

La sosea

Acces auto

Teren imprejmuit

Stadionul Portul Rosu, caminele studentesti.

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/central/teren-constructii-de-vanzare-X60N0300C?lista=2516411&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4217600046>

The screenshot shows the website interface for 'imobiliare.ro'. At the top, there's a navigation bar with the site logo and a user account link. Below this, a search bar contains the text 'Teren intravilan, zona Centru, 1000 mp, pt constr. bloc/ ...'. The main content area displays the property title 'Teren intravilan, zona Centru, 1000 mp, pt constr. bloc...' followed by the price '500.000 €' and a note 'Rate de la 12.344 Ron/lună'. A map of the area is shown below the text, with a 'Salvează' (Save) button and a 'Vezi hartă' (View map) link. A sidebar on the right contains a 'Salvează' button and a 'Apelează acum' (Call now) button with the number '0749 374 726'. A small pop-up box asks 'Îți place proprietatea?' (Do you like the property?).

This screenshot shows a map view of the same property listing. The map displays the location of the plot in the center of Galați, near the 'Continental' restaurant. Several other properties are marked on the map with price tags: '€ 460K', '€ 500K', '€ 461K', and '€ 459K'. On the right side of the map, there is a contact form titled 'Cere detalii prin email' (Request details by email). The form includes fields for 'Numele tău' (Your name), 'Email', and 'Telefon' (Phone), along with a 'Motiv pentru contact' (Reason for contact) dropdown menu. A pre-filled message reads: 'Bună ziua, Mă interesează această proprietate de pe imobiliare.ro. Rog detalii...' (Good day, I am interested in this property from imobiliare.ro. Please details...). At the bottom, there is a checkbox for 'Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro' (I agree with the terms and conditions of imobiliare.ro).

Agentia imobiliara Imob Grup Expert va propune spre achizitionare un lot de teren in suprafata totala de 1000 mp situat in centrul orasului in zona restaurantului "Continental".

Terenul beneficiaza de trei deschideri, este liber; toate utilitatile se regasesc la limita de proprietate.

Zona este foarte buna, ultracentrala; terenul este pretabil pentru construirea unui bloc, a unor sedii de firma/ birouri, etc.

Intabulat, acte la zi, situatie juridica clara; disponibilitate imediata.

Pret vanzare 500 euro + T.V.A.

Suprafață teren: **1000 mp**

Tip teren: **constructii**

Clasificare teren: **intravilan**

Nr. fronturi: **3**

8.4 Acte

CAIET DE SARCINI

*privind vânzarea imobilului - teren și construcție,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Calea Prutului nr. 2A*

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: Strada 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 propus spre vânzare, situat pe Calea Prutului nr. 2A, compus din: teren în suprafață de 1.452 mp și construcție - clădire administrativă cu suprafața construită de 156 mp și suprafața desfășurată de 312 mp, regim de înălțime P+1E, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 134853, cu număr cadastral 134853.

Accesul la imobil se face din stradă, toate căile de acces fiind asfaltate, existând și trotuare.

Clădirea are finisaje medii-inferioare, fiind în stadiu de degradare: tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu, ușa intrare lipsește, tâmplăria interioară lipsește. Instalații electrice și sanitare vechi, degradate. Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, necesitând reparații.

Imobilul dispune de utilitățile zonei. Terenul este împrejmuit parțial cu gard din beton și gard din tablă.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții, iar construcția C1 are destinația de clădire administrativă.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1294/30.10.2023, emis în scopul vânzării, terenul se încadrează în UTR 15, Zona centrală, ZIR 4 Ansamblu urban construit în lungul străzii Al. Ioan Cuza.

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 total de pornire al licitației este de **514.568 euro, fără TVA**, din care prețul de pornire pentru teren este de **398.785 euro, fără TVA**, iar pentru construcție, **115.783 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 cuantum de 5% din prețul total de pornire al imobilului, stabilit conform raportului de evaluare (514.568 euro, fără TVA), respectiv suma de 25.728 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 cuantum și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

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

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

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

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

În cazul în care proprietarul imobilului 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 toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

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

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

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă 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 îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- **PERSOANE FIZICE**

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

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

- **PERSOANE JURIDICE**

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

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

5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

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

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

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

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

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

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

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

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

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

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către participanți, 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 - TEREN ȘI CONSTRUCȚIE, PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT PE CALEA PRUTULUI NR. 2A

- 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 propus spre vânzare, situat pe Calea Prutului nr. 2A, compus din: teren în suprafață de 1.452 mp și construcție - clădire administrativă cu suprafața construită de 156 mp și suprafața desfășurată de 312 mp, regim de înălțime P+1E, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 134853, cu număr cadastral 134853.

Accesul la imobil se face din stradă, toate căile de acces fiind asfaltate, existând și trotuare.

Clădirea are finisaje medii-inferioare, fiind în stadiu de degradare: tâmplărie exterioară din lemn cu geam simplu, ușa intrare lipsește, tâmplăria interioară lipsește. Instalații electrice și sanitare vechi, degradate. Starea tehnică a clădirii este satisfăcătoare, necesitând reparații.

Imobilul dispune de utilitățile zonei. Terenul este împrejmuit parțial cu gard din beton și gard din tablă.

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 total de pornire al licitației este de **514.568 euro, fără TVA**, din care prețul de pornire pentru teren este de **398.785 euro, fără TVA**, iar pentru construcție, **115.783 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, conform model *Propunere Financiară*.

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 imobilului 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 imobilului.

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

Proprietarul imobilului 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 imobilului 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, strada 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 (teren și construcție), proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Calea Prutului nr. 2A, suma totală de _____ euro, fără TVA (suma în litere și cifre), aceasta fiind compusă din:

Valoarea de _____euro, fără TVA pentru teren în suprafață 1.452 mp;

Valoarea de _____euro, fără TVA pentru construcție în suprafață construită de 156 mp și suprafață desfășurată de 312 mp mp;

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 (teren și construcție) în suprafață de _____ mp, proprietatea
privată a municipiului Galați, situat pe _____ care va avea loc
în data de _____.

Data _____

Semnătura