

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 439 ***din 25.07.2024***

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat în Micro 21, Bulevardul Oțelarilor nr. 17*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 484/12.07.2024,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de
25.07.2024;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 137626/12.07.2024 al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 137627/12.07.2024 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 solicitarea înregistrată la Registratura Generală a
Municipiului Galați cu nr. 238524/04.12.2023;*

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 28909/26.02.2018;

*Având în vedere Raportul de Evaluare privind terenul, proprietate privată a
Municipiului Galați, situat în Micro 21, Bulevardul Oțelarilor nr. 17;*

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

Având în vedere dispozițiile art. 31 lit. b) din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietate privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - *Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului, în suprafață de 40,09 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în Galați, în Micro 21, Bulevardul Oțelarilor nr. 17, înscris în Cartea Funciară nr. 101360, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 - *Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la Art. 1 către doamna Mihai Diana.*

Art. 3 - *Se aprobă prețul de vânzare de 107 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 cumpărător.*

Art. 5 - *La data încheierii Contractului de vânzare, Contractul de închiriere nr. 28909/26.02.2018 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,*



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi

CUI:48666489, J22/2589/2023

Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com

RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi

RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET 49/29.03.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan in suprafata de 40,09 mp (cota indiviza)

Situata in Localitatea Galati, Micro 21, Bulevardul Otelarilor nr. 17, judet

Galati,

Nr. cadastral 101360, CF 101360/ 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 tertifara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALATI**

MARTIE 2024

Catre: MUNICIPIUL GALATI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galati, Micro 21, Bulevardul Otelarilor nr. 17, Nr. cadastral 101360, CF 101360/ Galati, Judet Galati, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	1600	101360/Galati	teren cota indiviza	40.09 mp

- ✓ Utilitățile se afla pe proprietate (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafața totală de teren este de 40,09 mp (cota indiviza);
- ✓ Pe teren se afla o construcție C1 înscrisă în CF 101360-C1, cu regim de înălțime P, având ca destinație, spațiu comercial(sala de jocuri), care nu face obiectul evaluării .
- ✓ Terenul nu este împrejmuit;
- ✓ În extrasul CF nr. Cerere 2850 din 12.01.2024 este notat Contractul de închiriere nr. 28909 din 20.02.2018 între Municipiul Galati în calitate de proprietar și MIHA (CLIM) DIANA în calitate de chirias asupra terenului în suprafața de 40,09 mp, de sub B23-afereent spațiului comercial înscris în CF 101360-C1-U21.

Proprietatea a fost inspectată în data de 29.03.2024 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului în vederea realizării operațiunii de vânzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspecției este 29.03.2024.

Data evaluării este 29.03.2024.

Data raportului: 29.03.2024.

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.

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

DOUAZECI SI UNU MII TREISUTE NOUAZECI SI NOUA LEI

21.399 lei

(4.306 EURO)

Valoare unitară 107 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9739 LEI, valabil la 29.03.2024.
- ✓ Valoarea nu conține 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 legatura cu imobilul 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 legatură 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 GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului sau de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group"

Cu stimă

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 ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII	7
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	13
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	13
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	14
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	15
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	15
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR.OPINIA EVALUATORULUI.....	19
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	19

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

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

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea tranzactionarii 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 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 in 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 il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	1600	101360/Galati	teren cota indiviza	40.09 mp

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si nu este imprejmuit;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 40,09 mp (cota indiviza);
- ✓ Pe teren se afla o constructie cu regim de inaltime P, avand destinatia de spatiu comercial , care nu face obiectul evaluării;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

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

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitieurmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 2850 din 12.01.2024.

Conform actelor si informatiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 40,09 mp (cota indiviza).

2.5 Tipul de valoare si definitia acesteia

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii în vederea valorificării 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 efectuăriievaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **MARTIE 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 29.03.2024).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii 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 – 4.9739LEI.

Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize 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 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 Inspectiaproprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 29.03.2024.

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 evaluării.

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

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALATI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au

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

- Prezentă 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 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; [googlemaps](https://www.google.com/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, Micro 21, Bulevardul Otelarilor nr. 17, Nr. cadastral 101360, CF 101360/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	1600	101360/Galați	teren cota indiviza	40.09 mp

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 40,09 mp (cota indiviza);

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 40,09 mp (cota indiviza), situată în Localitatea Galați, Micro 21, Bulevardul Otelarilor nr. 17, Nr. cadastral 101360, CF 101360/ 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 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 de tip teren curți constructii, situate în intravilanul Localitatii Galati.

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

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galati, Micro 21, Bulevardul Otelarilor nr. 17, Judet Galati, inregistrat in Cartea funciara nr. 101360/ Galati, cu Nr. Cadastral 101360 ,in suprafata de 40,09 mp (cota indiviza).
- ✓ Terenul este plan;
- ✓ Zona rezidențial-comerciala, compusa preponderent din blocuri cu regim de inaltime P+10E/P+4E si diverse spatii comerciale individuale(P+1E/P+2E) sau situate la parter de bloc, avand deschidere directa catre Bulevardul Otelarilor
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati pe proprietate si nu este imprejmuit;

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 războiului 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 prezintă 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. Războiul poate avea un efect negativ asupra apetitului investitional și poate întârzia acest proces – în special pe piețele aflate în imediată apropiere a crizei – cu toate acestea, este în mare parte prea devreme pentru a spune în ce măsură piețele 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	29.03.2024	strazile Posta Veche,	1,600 mp	asfalt	MIXT	toate	190 €/mp
2	29.03.2024	Mazepa 1	330 mp	asfalt	MIXT	toate	377 €/mp
3	29.03.2024	Piata Centrala	1,500 mp	asfalt	MIXT	toate	100 €/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 **100-200 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 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 cea utilizare 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 buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata 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 comercială**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

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

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

4.2.1 Abordarea prin piață

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

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

Lotul de teren studiat este curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, 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	Municipiul Galați, Str. Otelarilor, nr.31 S3, Jud. Galați	strazile Posta Veche,	Mazepa 1	Piata Centrala
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	29.03.2024	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023
		40.09 mp	1,600.00 mp	330.00 mp	1,500.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	304,000 €	124,500 €	150,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	190.00 €/mp	377.27 €/mp	100.00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-9.5 €	-18.9 €	-5.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		180.50 €/mp	358.41 €/mp	95.00 €/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 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)		180.50 €/mp	358.41 €/mp	95.00 €/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)		180.50 €/mp	358.41 €/mp	95.00 €/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)		180.50 €/mp	358.41 €/mp	95.00 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	29.03.2024	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)		180.50 €/mp	358.41 €/mp	95.00 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	Municipiul Galați, Str. Otetarilor, nr.31 S3, Jud. Galați	similar	superior	inferior
	Ajustare %		-15%	-35%	35%
	Ajustare absolut		-27.1 €	-125.4 €	33.3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/mp
Justificare ajustare		comp. 2 e superioara, se ajusteaza negativ, 3 e slab localizata, e ajustata 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)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/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)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	40.09 mp	1,600.00 mp	330.00 mp	1,500.00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/mp
Justificare ajustare		suprafata analizata e greu construibila datorita marimii, cele mai adevgate fiind peste 650mp, se ajusteaza negativ comparabilele			
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)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	14.47 m	24.00 m	7.00 m	22.00 m
	Raport dimensiuni	5.22	0.36	0.15	0.32
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		153.43 €/mp	232.97 €/mp	128.25 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cota indiviza	MIXT	MIXT	MIXT
	Ajustare %		-30%	-30%	-30%
	Ajustare absolut		-46.0 €	-69.9 €	-38.5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		107.40 €/mp	163.08 €/mp	89.78 €/mp

Justificare ajustare		se ajusteaza negativ			
	Ajustarea netă	absolut	-73.1 €	-195.3 €	-5.2 €
	Ajustarea netă	procentual	-38%	-52%	-5%
	Ajustarea brută	absolut	73.10 €	195.33 €	71.73 €
	Ajustarea brută	procentual	38%	52%	72%
	Valoare unitară	107 €/mp	107 €/mp	163 €/mp	90 €/mp
	Valoare teren	4,306 €	21,399 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 107 €/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:

DOUAZECI SI UNU MII TREISUTE NOUAZECI SI NOUA LEI

21.399 lei

(4.306 EURO)

Valoare unitară 107 €/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 – 4.9739 LEI, valabil la data 29.03.2024.
- 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 **MARTIE 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

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu zona analizata



Cale de acces





Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/central/teren-constructii-de-vanzare-XANT0301A?lista=2516411&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4217600046>

imobiliare.ro

Contul meu

Teren intravilan 1600 mp, deschidere 30 ml - str. Posta Veche

Salvează 0 0740 949 871

Teren intravilan 1600 mp, deschidere 30 ml - str. Posta ... 190 € / mp **305.000 €**

Galați, zona Central - [Vezi hartă](#) Rate de la 7.530 Ron/lună

Proprietate intermediată exclusiv

Salvează 0

Îți place proprietatea?
Salvează la favorite și primești alerte în timp real.

Galerie Localizare

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Email

* Telefon

Motiv pentru contact

Bună ziua,
Mă interesează această proprietate de pe
imobiliare.ro. Rog detalii...

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
imobiliare.ro

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

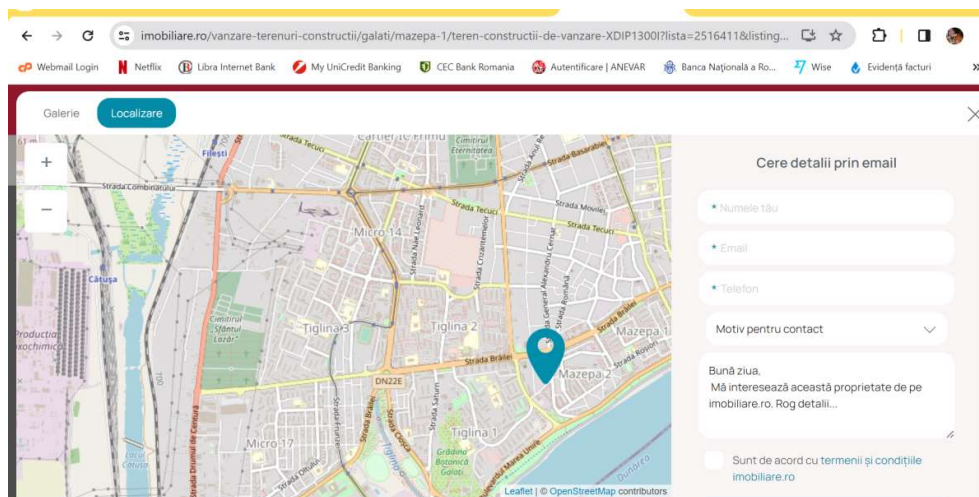
Acces auto

Teren imprejmuit

rezidential

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/mazepa-1/teren-constructii-de-vanzare-XDIP1300I?lista=2516411&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=4217600046>

The screenshot displays the website interface for 'imobiliare.ro'. At the top, there's a navigation bar with the site logo and a user account link 'Contul meu'. Below this, a search bar contains the URL. The main content area features a listing for 'Teren de vanzare Mazepa 1' in Galati. The listing includes a price of 124,500 € and a contact number 0742 970 615. A large image shows a building with a rainbow in the background. A red banner at the top of the image says 'Proprietate intermediată exclusiv'. A small text box on the right asks 'Îți place proprietatea?' and 'Salvează la favorite și primești alerte în timp real'.



Locatie perfecta: Situat intr-un cartier central al orasului, in apropiere de toate facilitatile si serviciile.

Suprafata generoasa: Terenul dispune de o suprafata de 330 mp, oferindu-ti spatiu suficient pentru a-ti construi caminul visurilor.

Topografie ideala: Fara grad de inclinare, astfel incat sa poti construi cu usurinta si sa profiti la maxim de fiecare metru patrat.

Utilitati complete: Terenul dispune de toate utilitatile necesare - apa, canalizare, curent electric si gaz metan.

Deschidere stradala generoasa: Cu o deschidere de 11,43 metri la strada, ai o multime de optiuni pentru designul si accesul casei tale.

Imprjmuit si securizat: Terenul este deja imprejmuit cu un gard si porti elegante din fier forjat, asigurand intimitate si siguranta.

Gata de constructie: Terenul este pregatit pentru a gazdui viitorul camin al familiei tale, asteptand doar proiectul tau.

Suprafață teren:**330 mp**

Tip teren:**constructii**

Clasificare teren:**intravilan**

Front stradal:**11.43 m**

Nr. fronturi:**1**

Lățime drum acces:**7 m**

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

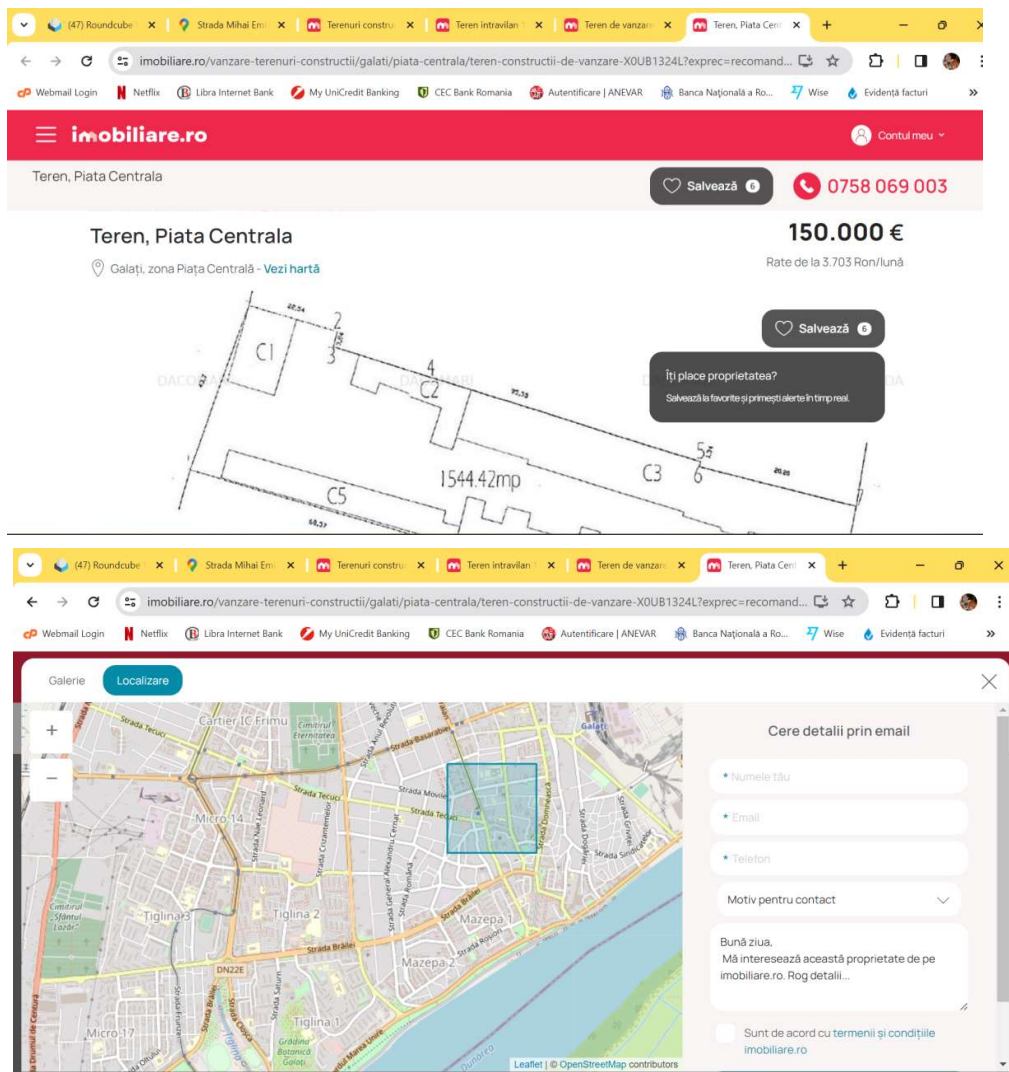
Iluminat stradal

La sosea

Acces auto

Teren imprejmuit

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/piata-centrala/teren-constructii-de-vanzare-X0UB1324L?exprec=recomandate&rec_ref=V0703NC1QQ0&sursa_rec=harta_detalii



De vanzare, teren situat in zona Piata Centrala, cu suprafata de 1500 mp, front stradal de 22 m, toate utilitatile. Pe teren se afla constructii demolabile, actele sunt in regula. Pretul de vanzare 150.000 Euro negociabil.

Suprafață teren:1500 mp

Tip teren:constructii

Clasificare teren:intravilan

Front stradal:22 m

Președinte de ședință,

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 101360 Galati

Nr. cerere	2850
Ziua	12
Luna	01
Anul	2024

Cod verificare
100163145444



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1368

Adresa: Loc. Galati, Micro 21, Bdul Otelarilor, Nr. 17, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1600	1.012	Constructia C1 inscisa in CF 101360-C1; CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101360-C1 constructia C1 in CF 101360-C1 ...

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
980 / 19/08/1999		
Act nr. plan de situatie, din 16/08/1999 emis de OJCGC Galati (si memoriu justificativ);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 858/1012 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1368)</i>	A1
25731 / 28/05/2010		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 28/05/2010 emis de IANCU OANA NICOLETA;		
B2	se rectifica prezenta CF in sensul ca nr. corect al strazii este 17 si 19	A1
10913 / 05/12/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut nr 2783/1998 (cvc de active nr 4283/1994);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/46 1) SC ZEFIRUL SRL , cu sediul in Galati, str.Brailei ,bl.BR2 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1368)cota calculata reprezinta suprafata indiviza de 21,51 mp</i>	A1
35806 / 13/06/2012		
Act Notarial nr. CVC aut. 175, din 23/01/2002 (conform Incheierii de CF nr501/23.01.2002; Referat 35806/13.06.2012.OCPI GALATI);		
B5	Se indreapta eroarea materiala (rectificare conversie) in sensul ca s-a omis inscrierea dreptului de proprietate asupra terenului in S=5,50 mp. in indiviziune in favoarea SC. DIMBOVITA S.R.L.	A1
41246 / 06/07/2012		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr 25141, din 05/07/2012 emis de PRIMARIA GALATI;		
B7	Se indreapta eroarea materiala din CF in sensul incrierii adresei corecte: Micro 21, bulevardul Otelarilor nr 17	A1
43105 / 16/07/2012		
Act Notarial nr. Cvc aut nr 755, din 13/07/2012 emis de BNP GHECENCO ELISABETA;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 6/1012 1) SELCEANU GHEORGHE 2) SELCEANU AURICA , soti <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta teren in S=5,50 mp. in indiviziune</i>	A1
17219 / 11/06/2007		
Act nr. act constitutiv al SC METEX BIG SA (certificat de inregistrare mentiuni si incheiere nr 1371/15.02.2007-ORC de pe langa Tribunalul Galati, act aditional la actul constitutiv al SC TEXTILE INCALTAMINTE SA din 01.02.2007, hotararea nr 3 a Adunarii Generale Extraordinare a actionarilor din 08.01.2007; proiect de fuziune publicat in MO al Romaniei nr 210 din 19.01.2007; certificat de atestare asupra terenurilor seria GL nr 0040/27.01.2000-Consiliul Judetului Galati -conform incheierii de carte funciara nr 8465/19.09.2000);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 12/1012	A1 / B.14

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1) SC METEX BIG SA , cu sediul în București, Sectorul 2, Bulevardul Pierre deCoubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 1, biroul 1D <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1368)cota calculata reprezinta teren in suprafata de 11.92 mp in indiviziune aferent spatiu comercial "Unitatea 216"</i>		
54681 / 11/09/2012		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. FN, din 11/09/2012 emis de ANDRIES ELENA;		
B10	Se indreapta eroarea materiala din incheirea de carte funciara nr 17219 / 11.06.2007, cu privire la descrierea imobilului, corect fiind teren aferent spatiu comercial "Unitatea 216"	A1
B11	Se indreapta eroarea materiala, din incheirea de carte funciara nr 17219 / 11.06.2007, cu privire la descrierea imobilului, corect fiind teren in suprafata de 11.92 mp in indiviziune si 25.85 mp in exclusivitate.	A1
17208 / 11/06/2007		
Act nr. CONSTITUTIV AL SC METEX BIG SA (CERTIFICATUL DE INREGISTRARE MENTIUNI SI INCHEIEREA NR 1371/15.02.2007, ORC DE PE LANGA TRIBUNALUL GALATI, ACT ADITIOAL LA ACTUL CONSTITUTIV AL SC TEXTILE INCALTAMINTE SA DIN DATA DE 01.02.2007, HOTARAREA ADUNARII GENERALE EXTRAORDINARE A ACTIONARILOR DIN 08.01.2007, PROIECT DE FUZIUNE PUBLICAT IN MO AL ROMANIEI NR 210/19.01.2007; CERTIFICAT DE ATESTARE A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SERIA GL NR 0040/27.01.2000, conform incheierii de carte funciara nr. 8468/19.09.2000);		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 25/1012	A1 / B.14
1) SC METEX BIG SA , in Bucuresti, Sectorul 2, Bulevardul Pierre deCoubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 1, biroul 1D <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1368)cota calculata reprezinta S - 24,90 mp indiviz.</i>		
54697 / 11/09/2012		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CERERE FN, din 11/09/2012 emis de SC METEX BIG SA;		
B13	Se indreapta eroarea materiala in sensul inscrierii terenului indiviz in suprafata de 24,90 mp, aferent spatiu comercial situat in Galati, Mlcro 21, bl. D11A, proprietatea SC METEX BIG SA, in cartea funciara nr. 101360 Galati.	A1
61092 / 09/10/2012		
Act Administrativ nr. certificat de inregistrare seria B nr. 2594712, din 24/05/2012 emis de ORC TRIBUNALUL BUCURESTI (decizia nr. 1/15-05-2012 emis de Consiliul de administratie al SC METEX BIG SA; rezolutia nr. 545390/21.05.2012 in dosar nr. 630937/17-05-2012 emis de ORC TRIBUNALUL BUCURESTI; rezolutia nr. 500530/17.02.2012 in dosar nr. 502449/17.02.2012 emis de ORC TRIBUNALUL GALATI; act constitutiv actualizat al SC Metex Big SA la data de 15.05.2012);		
B14	Se noteaza schimbarea sediului social din mun. Galati, str. Dpmneasca nr. 61bloc A1, ap. 1, parter, jud. Galati, in Bucuresti, Sectorul 2, Bulevardul Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 1, biroul 1D	A1
52920 / 26/07/2018		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 958, din 25/07/2018 emis de Ghimis Mihaela Beatrice;		
B17	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, restructurare si amenajare, asupra terenului in suprafata de 21,51 mp, in indiviziune proprietatea ZEFIRUL SRL	A1
1) IDEA BANK S.A. , CIF:10318789		
84057 / 20/08/2019		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 157, din 24/04/2019 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI, Anexa;		
B19	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 14/1012	A1
1) MUNICIPIUL GALATI , CIF:3814810, Domeniul privat <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata de 14,35 mp teren in indiviziune aferent CF nr. 101360-C1-U23</i>		
42802 / 19/06/2020		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. aut. 492, din 19/06/2020 emis de Nazare Mircea;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/1012	A1
1) AUVI SERVICE S.R.L. , CIF:8137160 <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata indiviza de 12,85 mp aferent sp comercial din CF 101360-C1-U19</i>		
69104 / 15/07/2021		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 526, din 14/07/2021 emis de Ghimis Mihaela Beatrice;		
B22	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere, construire, comasare, asupra terenului in suprafata de 21,51 mp in indiviziune aferent sp. comercial, inscrist in	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B22	CF 124806-C1-U17, proprietatea ZEFIRUL SRL 1) FIRST BANK SA , CIF:7025592	A1
73652 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR. 367, din 24/06/2021 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI si anexa;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 40/1012 1) MUNICIPIUL GALATI , CIF:3814810, domeniul privat <i>OBSERVATII: suprafata indiviza de 40,09 mp</i>	A1
90432 / 04/10/2023		
Act Administrativ nr. HOTARAREA NR 463, din 31/08/2023 emis de MUNICIPIUL GALATI;		
B25	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 22/1012 1) MUNICIPIUL GALATI , CIF:3814810, Domeniul public <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata de 21.50 mp</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
69104 / 15/07/2021		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca aut. nr. 526, din 14/07/2021 emis de Ghimis Mihaela Beatrice;		
C12	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:100000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra terenului in suprafata de 21,51 mp in indiviziune aferent sp. comercial, in scris in CF 124806-C1-U17, proprietatea ZEFIRUL SRL 1) FIRST BANK SA , CIF:7025592	A1
C13	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:460000 LEI si celelalte obligatii de plata aferente creditului, asupra terenului in suprafata de 21,51 mp in indiviziune aferent sp. comercial, in scris in CF 124806-C1-U17, proprietatea ZEFIRUL SRL 1) FIRST BANK SA , CIF:7025592	A1 / C.14
70337 / 20/07/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere, din 20/07/2021 emis de Ghimis Mihaela Beatrice;		
C14	Se indreapta eroarea materiala de la incheierea nr. 69104 din 15.07.2021, in sensul ca numele creditorului este FIRST BANK SA	A1
2850 / 12/01/2024		
Act Administrativ nr. Contract de inchiriere nr. 28909, din 26/02/2018 emis de MUNICIPIUL GALATI si MIHAI (CLIM) DIANA;		
C16	Se noteaza contractul de inchiriere nr. 28909 din 26.02.2018, incheiat intre MUNICIPIUL GALATI in calitate de proprietar si MIHAI (CLIM) DIANA in calitate de chirias, asupra terenului in suprafata de 40,09 mp, de sub B23 - af. spatiului comercial in scris in CF 101360-C1-U21, valabil incepand cu data 01.01.2018 pana la data de 31.12.2018 (dupa expirarea perioadei contractul isi mentine valabilitatea pana la data cand una din parti isi exprima intentia de reziliere).	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1600	1.012	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 101360-C1constructia C1 in CF 101360-C1 ...

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.012	-	-	-	

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

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

S-a achitat tariful de 75 RON, -Card (POS ANCP) nr.2024000088/12-01-2024 în suma de 75, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

17-01-2024

Data eliberării,

__/__/__

18. IAN. 2024

Asistent Registrator,
ANGELA-CARLA GHEORGHITA

(parafa și semnătura)

Referent,
COLIBA ANISOARA
(parafa și semnătura)