

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 508

din 29.08.2024

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat pe strada Arhipelag nr. 5*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 559/14.08.2024,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de
29.08.2024;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 157978/14.08.2024 al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul de specialitate nr. 157979/14.08.2024 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. 110237/30.05.2024;*

*Având în vedere Contractul de concesiune nr. 18614/31.07.1997, cu modificările
ulterioare;*

*Având în vedere Raportul de Evaluare privind terenul, proprietate privată a
Municipiului Galați, situat pe strada Arhipelag nr. 5;*

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

Având în vedere dispozițiile art. 31 lit. a) din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, 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 2.375 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în Galați, pe strada Arhipelag nr. 5, înscris în Cartea Funciară nr. 125607, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la Art. 1 către societatea Liberty Galați S.A., reprezentată de Director General, Radu Ionescu Claudiu.*

Art. 3 – *Se aprobă prețul de vânzare de 298 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 concesiune nr. 18614/31.07.2024, cu modificările ulterioare, 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

GET92/14.06.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliara
Teren intravilan in suprafata de 2.375 mp
Situata in Localitatea Galați, Strada Arhipelag nr. 5, judet Galați,
Nr. cadastral 125607, CF 125607/ Galați

SOLICITANT: MUNICIPIUL GALAȚI

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GALAȚI- DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR (UTILIZATOR): MUNICIPIUL GALAȚI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

IUNIE 2024

Catre: MUNICIPIUL GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galați, Strada Arhipelag nr. 5, Nr. cadastral 125607, CF 125607/ Galați, Județ Galați, 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	125607	125607/Galați	teren cc	2.375,00 mp

- ✓ Utilitățile se afla pe proprietate (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafața totală de teren este de 2.375 mp;
- ✓ Pe teren există edificată o construcție rezidențială, bloc locativ cu regim de înălțime S+P+5E, edificată în anul 2002, care nu face obiectul evaluării; Este înscrisă în CF 125607-C1;
- ✓ Terenul este împrejmuit cu gard din beton cu fier forjat;
- ✓ În extrasul CF nr. Cerere 56725 din 05.06.2024 este notat :
 - Contractul de concesiune nr. 18614 din 31.07.1997 emis de Primăria Municipiului și Act adițional nr. 248346 din 14.12.2023 emis de Primăria Galați- Intabulare drept de concesiune pe o durată de 60 de ani pentru LIBERTY GALATI SA, CIF: 1639739.
 - Contract de ipotecă imobiliară aut. 05 din 09.01.2024 emis de COBASNEANU OLGA – Drept de ipotecă imobiliară exclusiv asupra dreptului de concesiune – EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A., CIF 361560, în numele și în contul Statului Român.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.06.2024 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 14.06.2024.

Data evaluării este 14.06.2024.

Data raportului: 14.06.2024.

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.

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:

TREI MILIOANE CINCISUTE DOUAZECI DE MII PATRUSUTE SAPTEZECI ȘI DOI LEI

Valoare unitară 298 €/mp

707.334 €	3.520.472 lei
------------------	----------------------

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9771 LEI, valabil la 14.06.2024.



✓ Valoarea nu contine TVA.

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

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Ionita Ionel, located at the bottom right of the page.

1.1 Certificare

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

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si condițiile 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 și ANEVAR.

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

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA 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	8
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	10
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	12
3.4.1	<i>Fapte curente.....</i>	12
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 GALAȚI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în 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 în 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.

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

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	125607	125607/Galați	teren cc	2.375,00 mp

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT si este împrejmuit cu gard din beton cu fier forjat;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 2.375 mp;
- ✓ Pe teren exista edificata o constructie rezidentiala,bloc locativ cu regim de inaltime S+P+5E, edificata în anul 2002, care nu face obiectul evaluării; Este înscrisă în CF 125607-C1;

- ✓ Utilitățile se afla pe proprietate (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini chiar dacă In extrasul CF nr. Cerere 56725 din 05.06.2024 este notat :
 - Contractul de concesiune nr. 18614 din 31.07.1997 emis de Primăria Municipiului si Act adițional nr. 248346 din 14.12.2023 emis de Primăria Galați- Intabulare drept de concesiune pe o durată de 60 de ani pentru LIBERTY GALATI SA, CIF: 1639739.
 - Contract de ipotecă imobiliara aut. 05 din 09.01.2024 emis de COBASNEANU OLGA – Drept de ipotecă imobiliară exclusiv asupra dreptului de concesiune – EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A., CIF 361560, în numele și în contul Statului Român.

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

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparțineMUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitieurmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 56725 din 05.06.2024.

Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 2.375 mp.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

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

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

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

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

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **Iunie 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 14.06.2024).

2.7 Moneda raportului

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

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 4.9771LEI.

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

2.8 Modalitati de plata

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

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 14.06.2024.

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

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

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALAȚI** 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.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o 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.ro/maps), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

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

2.13 Responsabilitatea față de terți

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, Strada Arhipelag nr. 5, Nr. cadastral 125607, CF 125607/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	125607	125607/Galati	teren cc	2.375,00 mp

✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;

✓ Suprafata totala de teren este de 2.375 mp;

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 2.375 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Arhipelag nr. 5, Nr. cadastral 125607, CF 125607/ 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 GALAȚI.

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 curti constructii, situate în intravilanul Localității Galați.

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

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galați, Strada Arhipelag nr. 5, Judet Galați, inscris in Cartea funciara nr. 125607/ Galați, cu Nr. Cadastral 125607, in suprafata de 2.375 mp.
- ✓ Terenul este în ușoară pantă și de formă neregulată;
- ✓ Zona mixta, compusa din blocuri locative cu regim de inaltime P+7E, institutii publice, unitati scolare si prescolare, cabinete medicale, dar si spatii de agrement.
- ✓ In momentul evaluarii terenul dispunea de utilitati pe proprietate si este imprejmuit cu gard din beton cu fier forjat;
- ✓ Pe teren exista edificata o constructie rezidentiala, bloc locativ cu regim de inaltime S+P+5E, edificata in anul 2002, care nu face obiectul evaluarii; Este inscrisă in CF 125607-C1.

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.

Sectorul imobiliar românesc a fost supus unor provocări semnificative în 2023, cu accent pe o diminuare pronunțată a investițiilor și a interesului cumpărătorilor, fenomen atribuit creșterii ratei dobânzilor. Cu toate că România a reușit să depășească multe țări europene, proiecția inițială de creștere a Produsului Intern Brut (PIB) cu 3-4% s-a dovedit a fi optimistă, stabilindu-se în final la un nivel ușor peste 2%. Un aspect remarcabil al acestui an a fost creșterea interesului pentru clădirile

prietenoase cu mediul, indicând o schimbare de paradigmă în piață, către sustenabilitate.

Această evoluție indică o tendință semnificativă în răspunsul pieței la problemele actuale, cu accent pe aspecte precum eficiența energetică și impactul asupra mediului. Interesul crescut pentru clădirile durabile poate reflecta și o schimbare în preferințele și valorile cumpărătorilor și investitorilor, cu o direcție clară către dezvoltarea durabilă și responsabilă din punct de vedere ecologic. Adaptare la noile tendințe indică faptul că actorii din domeniul imobiliar recunosc importanța responsabilității sociale și a sustenabilității în contextul actual, adaptându-se la cerințele unei piețe în schimbare rapidă. În acest context, pot fi așteptate inovații și progrese semnificative în domeniul tehnologiilor și materialelor ecologice, precum și în practicile de construcție și proiectare. Astfel, sectorul imobiliar românesc pare să evolueze nu doar în răspuns la provocările economice și de mediu, ci și în conformitate cu așteptările unei audiențe din ce în ce mai preocupate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Această schimbare poate oferi noi oportunități și direcții de dezvoltare pentru industria imobiliară românească, creând un cadru mai durabil și rezilient pentru viitor. Scăderea ratelor dobânzilor în semestrul II al anului 2023 a avut un impact semnificativ asupra stimulării tranzacțiilor în piața imobiliară rezidențială. Această mișcare a făcut împrumuturile ipotecare mai accesibile și, prin urmare, a crescut interesul și participarea în cadrul pieței. Deși în ianuarie 2023 s-a înregistrat o creștere de 0,25% a ratei dobânzii de referință, datele raportate indică faptul că prețurile imobiliare au rămas stabile, înregistrând chiar o ușoară creștere. Aceasta sugerează o rezistență notabilă a pieței imobiliare în fața fluctuațiilor dobânzilor, iar consumatorii și investitorii au continuat să aibă încredere în stabilitatea acestui sector. Este important să observăm cum evoluțiile economice, în special în ceea ce privește cursul de schimb și ratele dobânzilor influențează piața imobiliară. În octombrie, Banca Națională a României a raportat o ușoară creștere a valorii medii a euro, ceea ce poate indica anumite presiuni sau schimbări în contextul economic național sau internațional.

Stabilizarea prețurilor imobiliare în ciuda creșterii ratei dobânzii de referință poate fi influențată de mai mulți factori. Unul dintre acești factori poate fi durata de timp necesară pentru ca schimbările în ratele dobânzilor să se reflecte în comportamentul pieței imobiliare. De asemenea, politica bancară și alte condiții economice pot contrabalansa impactul direct al ratelor dobânzilor.

În general, aceste date arată că piața imobiliară din România este susceptibilă la multiple influențe, iar reziliența sa în fața unor evenimente financiare poate fi un indicator al stabilității și maturității acestei industrii. Cu toate acestea, este important să se continue monitorizarea evoluțiilor economice și financiare pentru a anticipa și înțelege mai bine dinamica pieței imobiliare.

Prognosticul pentru menținerea unor rate de dobândă de referință scăzute în 2024 este un factor important pentru susținerea activității ridicate în piața imobiliară. Ratele de dobândă reduse încurajează adesea cumpărătorii să considere investiții în proprietăți, deoarece costurile de finanțare sunt mai mici.

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	iunie-24	Mazepa 1, Faleză	766 mp	asfalt	mixt	toate	650 €/mp
2	iunie-24	Strada Romana, Mazepa 2	148 mp	asfalt	mixt	toate	270 €/mp
3	iunie-24	Bdul George Cosbuc	696 mp	asfalt	mixt	toate	300 €/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 **200-600 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 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.

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 considerata teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială si comerciala a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidențial- comercială (mixtă)** .

4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

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

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

4.2.1 Abordarea prin piață

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



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

Lotul de teren studiat este curți construcții. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, având în vedere localizarea.

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

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galați, str. Arhipelag nr. 5, jud. Galați	Mazepa 1, Faleză	Strada Romana, Mazepa 2	Bdul George Cosbuc
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	14.06.2024	14.06.2024	14.06.2024	14.06.2024
		2.375,00 mp	766,00 mp	148,00 mp	696,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	497.900 €	40.000 €	208.800 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	650,00 €/mp	270,27 €/mp	300,00 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-32,5 €	-13,5 €	-15,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		617,50 €/mp	256,76 €/mp	285,00 €/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 piață. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		617,50 €/mp	256,76 €/mp	285,00 €/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)		617,50 €/mp	256,76 €/mp	285,00 €/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)		617,50 €/mp	256,76 €/mp	285,00 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	iun.24	oferta recentă	oferta recentă	oferta recentă
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		617,50 €/mp	256,76 €/mp	285,00 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Arhipelag nr. 5, jud. Galati	superior	inferior	inferior
	Ajustare %		-45,0%	20,0%	10,0%
	Ajustare absolut		-277,9 €	51,4 €	28,5 €
	Preț ajustat (euro/mp)		339,63 €/mp	308,11 €/mp	313,50 €/mp
Justificare ajustare		COMPARABILA 1 e superioară, se ajusteaza negativ, comp. 2 si 3 sunt inferior situate, se ajusteaza 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)		339,63 €/mp	308,11 €/mp	313,50 €/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)		339,63 €/mp	308,11 €/mp	313,50 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	2.375,00 mp	766,00 mp	148,00 mp	696,00 mp
	Ajustare %	cc	-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-17,0 €	-15,4 €	-15,7 €
	Preț ajustat (euro/mp)		322,64 €/mp	292,70 €/mp	297,83 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		322,64 €/mp	292,70 €/mp	297,83 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	29,00 m	29,00 m	7,30 m	11,00 m
	Raport dimensiuni	0,35	1,10	0,36	0,17
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		322,64 €/mp	292,70 €/mp	297,83 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc /MIXT	mixt	mixt	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		322,64 €/mp	292,70 €/mp	297,83 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-294,9 €	35,9 €	12,8 €

	Ajustarea netă	procentual	-45%	13%	4%
	Ajustarea brută	absolut	294,86 €	66,76 €	44,18 €
	Ajustarea brută	procentual	45%	25%	15%
	Valoare unitară	298 €/mp	323 €/mp	293 €/mp	298 €/mp
	Valoare teren	707.334 €	3.520.472 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 298 €/mp



5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

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

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

TREI MILIOANE CINCISUTE DOUAZECI DE MII PATRUSUTE SAPTEZECI SI DOI LEI

Valoare unitară 298 €/mp

707.334 €	3.520.472 lei
------------------	----------------------

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 – 4.9771 LEI, valabil la data 14.06.2024.
- 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 **Iunie 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

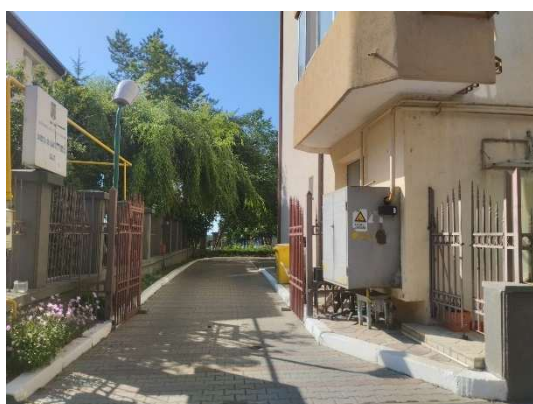
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu zona analizata

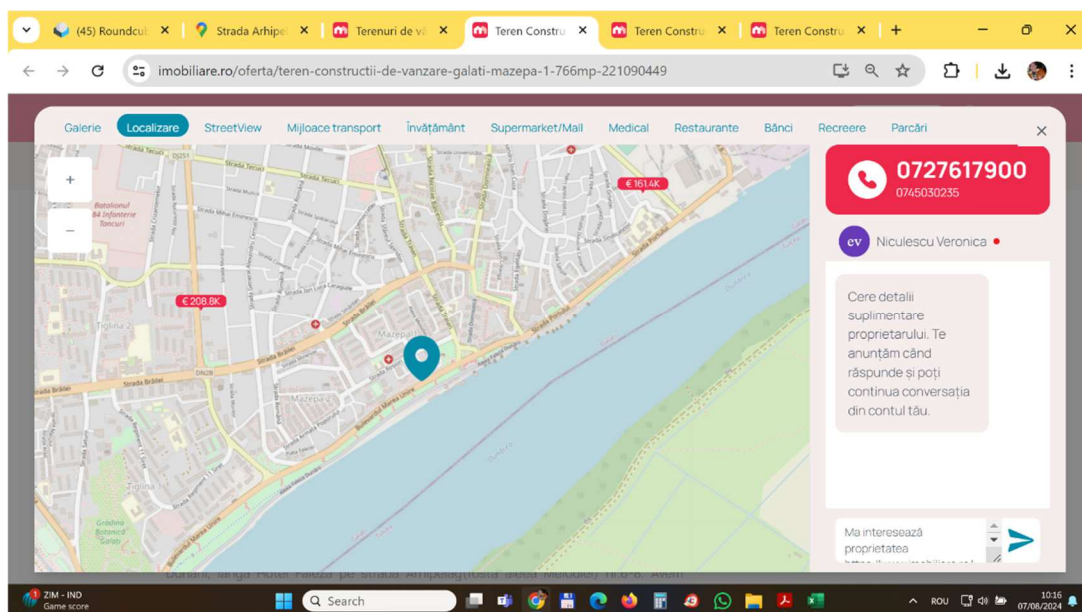
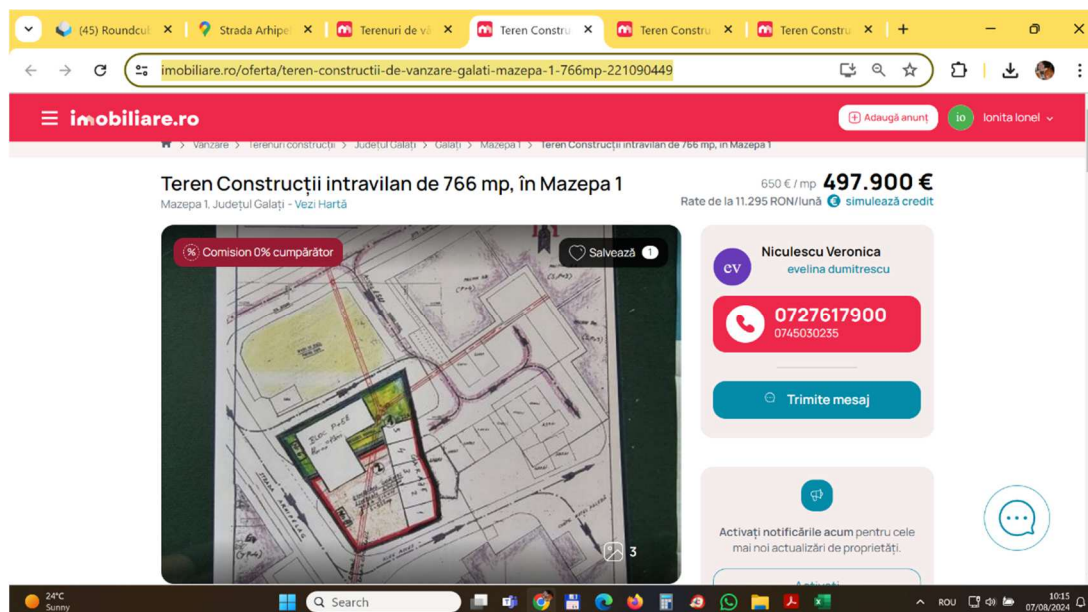


Cale de acces





Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-mazepa-1-766mp-221090449>

Se vinde teren 766 mp, compus din doua terenuri alipite, in zona de agrement Faleza Dunarii, langa Hotel Faleza pe strada Arhipelag(fosta alea Melodiei) nr.6-8. Avem CERTIFICATE DE URBANISM in scopul CIRCULATIEI IMOBILIARE-VANZARE. Destinatia admisa CB1 - subzona de tip central cu functiuni complexe, inclusiv locuire Hmax=19m, RHmax=P+5E. Exista posibilitatea de executare subsol, de extindere a amprentei blocului si de construire a 5 garaje. Toate utilitatile in imediata apropiere, acces la doua strazi, pret 650 euro/mp negociabil.

Suprafață teren:

766 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

29 m<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-mazepa-2-148mp-91582>

Teren Construcții intravilan de 148 mp, în Mazepa 2
Mazepa 2, Județul Galați - Vezi Hartă

270.27 € / mp
40.000 €
Rate de la 907 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează

Agentia Class Imobiliare
0770325950
Apelează acum

Trimite mesaj

Activăți notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.

A. Date referitoare la teren			
No. cadastral	Categoria de folosinta	Suprafata teren	Observatii
1	C2	148	
Terenul este imprejmuit: poarta constructa (10-9) si gard masiv (2x10)			

0770325950
Apelează acum

Agentia Class Imobiliare

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

Ma interesează proprietatea

Teren Intravilan Strada Romana

Teren Intravilan Strada Romana, suprafata totala de 148MP cu deschidere de 7.3MP.
Utilitati: gaz, curent, canalizare, apa curenta. Pret: 40.000E neg

Suprafață teren:

148 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

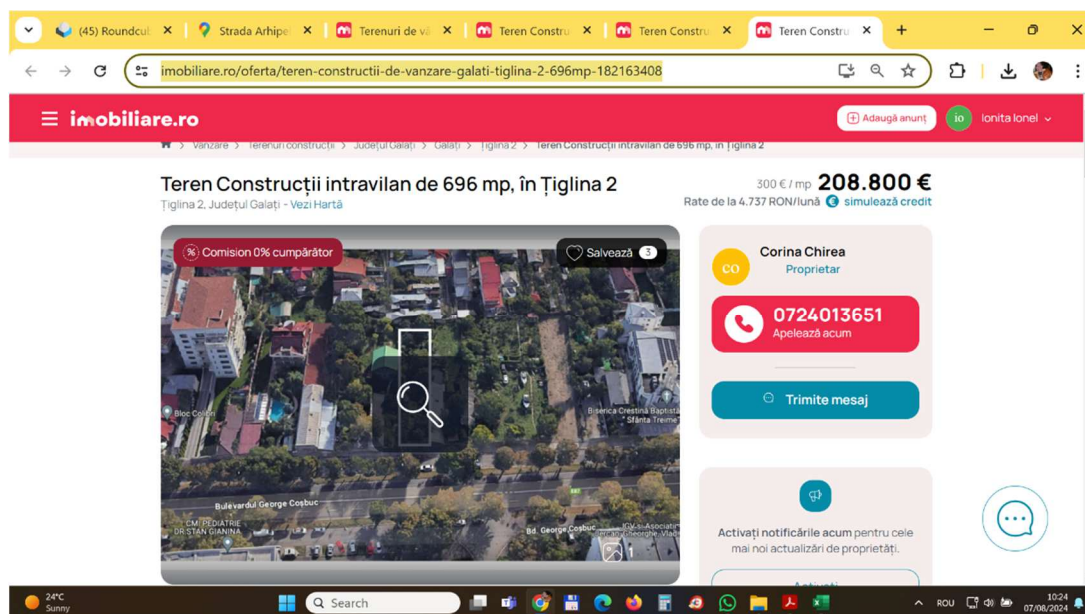
Front stradal:

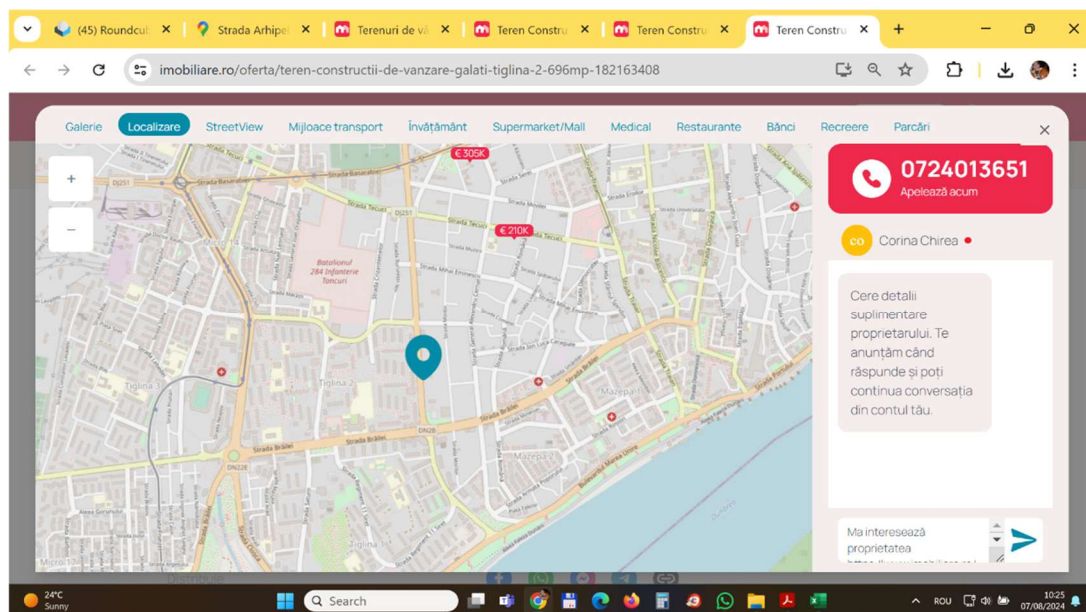
7.3 m

Nr fronturi stradale:

1

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-tiglina-2-696mp-182163408>





Lot de teren intravilan amplasat pe Bdul George Cosbuc, cu o poziționare excelentă și deschidere la Bdul George Cosbuc.

Suprafață teren:

696 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

11 m

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 125607 Galati

Nr. cerere	56725
Ziua	05
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100169056527



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Galati, Str ARHIPELAG, Nr. 5, Jud. Galati

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	125607	2.375	Teren neimprejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 125607-C1; Teren imprejmuit cu gard din beton cu fier forjat (1-...13, 31-32-33-1) si nematerializat (13-...-31).

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88511 / 06/11/2017		
Act Administrativ nr. HOTARARE 423, din 31/08/2017 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.GALATI; anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GALATI , CIF:3814810, domeniul privat	A1
125284 / 15/12/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CONTRACT DE CONCESIUNE NR. 18614, din 31/07/1997 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI GALATI; Act Administrativ nr. ACT ADITIONAL NR. 248346, din 14/12/2023 emis de PRIMARIA GALATI;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 60 de ani 1) LIBERTY GALATI SA , CIF:1639739	A1
1984 / 11/01/2024		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut 05, din 09/01/2024 emis de COBASNEANU OLGA;		
B3	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, demolare, dezmembrare, inchiriere, alipire, restructurare, construire 1) EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A. , CIF:361560, in numele si in contul Statului Roman	A1

C. Partea III. SARCINI

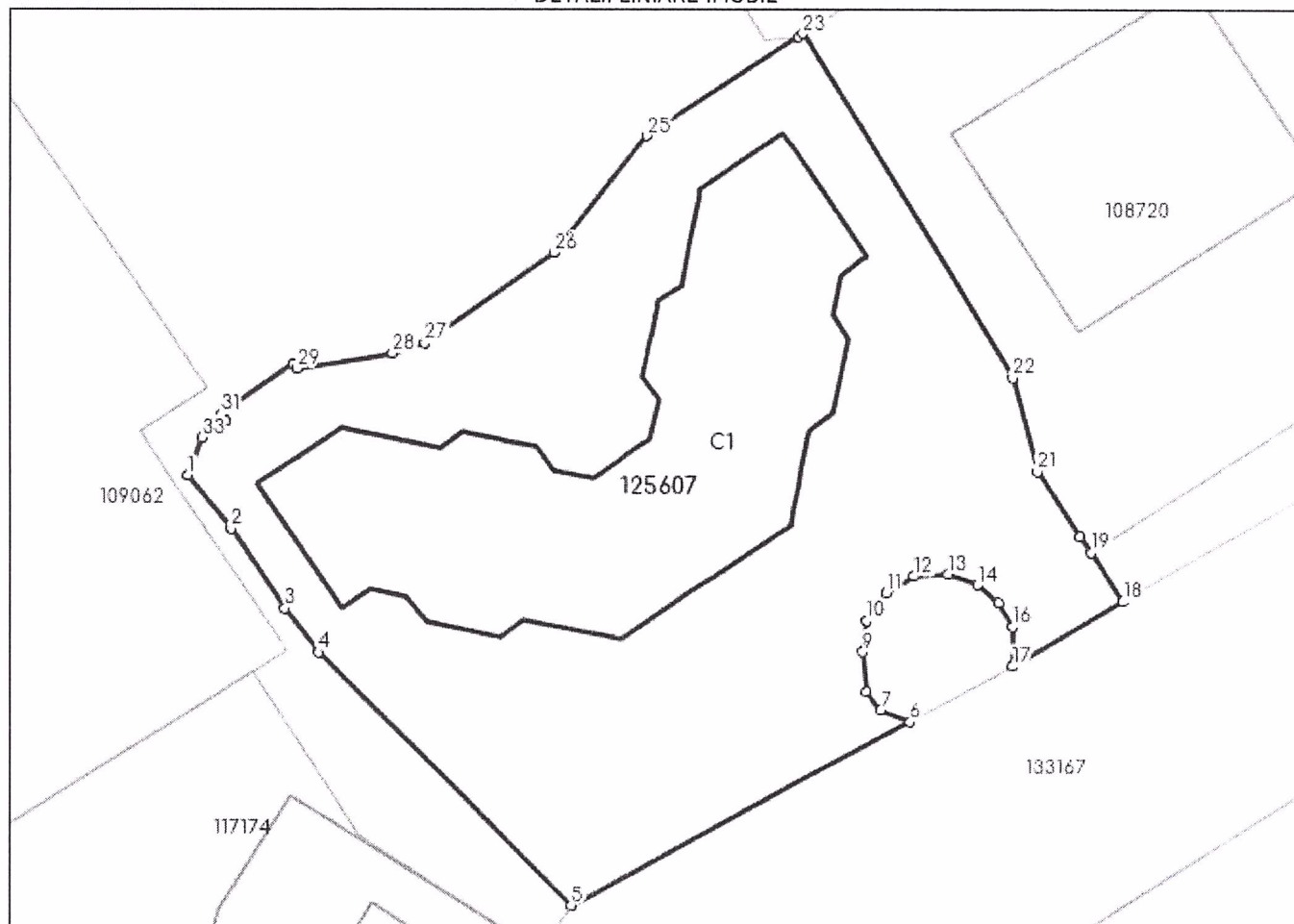
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1984 / 11/01/2024		
Act Notarial nr. Contract de ipoteca imobiliara aut 05, din 09/01/2024 emis de COBASNEANU OLGA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:708000000 LE si celelalte obligatii aferente creditului 1) EXIM BANCA ROMÂNEASCĂ S.A. , CIF:361560, in numele si in contul Statului Roman	A1
6055 / 22/01/2024		
Act Administrativ nr. cerere indreptare eroare materiala, din 25/01/2024 emis de NP COBASNEANU OLGA;		
C4	Se indreapta eroarea materiala la incheierea nr.1984 / 11/01/2024 in sensul inscrierii dreptului de ipoteca imobiliara, exclusiv asupra dreptului de concesiune, constituit in favoarea LIBERTY GALATI SA, inscrist sub B2.	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
125607	2.375	Teren împrejmuit cu gard din beton cu fier forjat (1-...13, 31-32-33-1) și nematerializat (13-...-31).

* 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	curți constructii	DA	2.375	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.246
3	4	4.195
5	6	29.312
7	8	1.759
9	10	2.351
11	12	2.45

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	7.245
4	5	27.372
6	7	2.396
8	9	3.099
10	11	2.535
12	13	2.564

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	2.361
15	16	2.089
17	18	9.588
19	20	1.493
21	22	7.378
23	24	0.423
25	26	11.365
27	28	2.557
29	30	0.396
31	32	0.631
33	1	3.062

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	2.062
16	17	2.993
18	19	4.392
20	21	5.886
22	23	30.609
24	25	13.782
26	27	11.934
28	29	7.345
30	31	6.697
32	33	2.176

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/06/2024, 10:47

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,