

ROMANIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL

## **HOTĂRÂREA nr. 592** **din 26.09.2024**

*privind vânzarea unui teren, proprietatea privată a Municipiului Galați,  
situat pe strada Energiei nr. 9 E21*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionut-Florin Pucheanu,*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 651/19.09.2024,*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară în data de  
26.09.2024;*

*Având în vedere Referatul de aprobare nr. 182063/19.09.2024 al inițiatorului;*

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 182064/19.09.2024 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 Contractul de închiriere nr. 29573/29.11.2023;*

*Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a  
Municipiului Galați cu nr. 220653/07.11.2023;*

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

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

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

# **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se aprobă Raportul de Evaluare a imobilului, teren, în suprafață de 13 mp, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe Strada Energiei nr. 9 E21, înscris în cartea funciară nr. 134715, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la Art. 1 către dl Doru Constantin.

**Art. 3** – Se aprobă prețul de vânzare de 123,20 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

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

**Art. 5** – La data încheierii Contractului de vânzare, Contractul de închiriere nr. 29573/29.11.2023 își încetează aplicabilitatea.

**Art. 6** – Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

**Art. 7** – Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.

*Președinte de ședință,*

*Contrasemnează,  
Secretar General,*



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80  
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,  
România  
T: 0726 332 526  
E: [office@getykafinanciar.ro](mailto:office@getykafinanciar.ro)  
W: [www.getykafinanciar.ro](http://www.getykafinanciar.ro)

CUI: RO 23305098  
J22/541/18.02.2008  
LIBRA BANK - Sucursala Iași  
RO23BREL00020013268501  
Trezoreria Municipiului Iași  
ROTREZ4065069XXX012589

GET185/12.08.2024

## **Raport de evaluare proprietatea imobiliara**

**Teren intravilan in suprafata de 13 mp**

**Situata in Localitatea Galați, Strada Energiei nr. 9 E21, judet Galați,**

**Nr. cadastral 134715, CF 134715/ 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 tertifara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

**AUGUST 2024**

**Catre: MUNICIPIUL GALAȚI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galați, Strada Energiei nr. 9 E21, Nr. cadastral 134715, CF 134715/ Galați, Judet Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| <i>Nr. Cad.</i> | <i>CF</i>     | <i>Denumire</i> | <i>Ac(mp)</i> |
|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 134715          | 134715/Galati | teren cc        | 13 mp         |

- ✓ Utilitatile se afla pe proprietate (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata de teren este de 13 mp;
- ✓ Pe teren exista o constructie C1- Înscrisă în CF 134715-C1, construită în anul 2003 cu destinatia de locuinta(P) care nu face obiectul evaluarii;
- ✓ In extrasul CF nr. Cerere 76965 din 06.08.2024 este notat :
  - Contract de Închiriere nr. 29573/29.11.2023 încheiat între Municipiul Galați în calitate de locator și Doru Constantin în calitate de locatar, pe o durată de 5 ani începând cu 29.11.2023 până la data de 29.11.2028.

Proprietatea a fost inspectata in data de 09.08.2024 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilului în vederea realizarii operatiunii de vanzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspectiei este 09.08.2024.

Data evaluarii este 12.08.2024.

Data raportului: 12.08.2024.

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

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

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**SAPTE MII NOUASUTE SAPTEZECI SI DOI LEI**

**Valoare unitară 123,20 €/mp**

|                |                  |
|----------------|------------------|
| <b>1.602 €</b> | <b>7.972 lei</b> |
|----------------|------------------|

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9765 LEI, valabil la 12.08.2024.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 1.1 Certificare

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

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in legatura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență 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 GETYKA FINANCIAR SRL" și membrii colectivului său 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         |
| <b>2</b> | <b>IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....</b> | <b>6</b>  |
| 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> .....                                     | 10        |
| 2.11     | INFORMAȚII UTILIZATE.....                                                        | 10        |
| 2.12     | CLAUZA DE NEPUBLICARE .....                                                      | 10        |
| 2.13     | RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....                                            | 10        |
| <b>3</b> | <b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                                  | <b>11</b> |
| 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> .....           | 14        |
| 3.4.3    | <i>Analiza cererii solvabile</i> .....                                           | 14        |
| 3.4.4    | <i>Oferta competitivă</i> .....                                                  | 14        |
| 3.4.5    | <i>Analiza echilibrului</i> .....                                                | 15        |
| <b>4</b> | <b>ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....</b>                                       | <b>16</b> |
| 4.1      | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....                            | 16        |
| 4.2      | ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR .....                                               | 16        |
| 4.2.1    | <i>Abordarea prin piață</i> .....                                                | 17        |
| <b>5</b> | <b>RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>                     | <b>20</b> |
| 5.1      | REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....                                   | 20        |

## 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 și 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 tranzacționării proprietății imobiliare.

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

**Standarde de evaluare:**

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea în curs de construire ( IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

**Derogații 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:

| <i>Nr. Cad.</i> | <i>CF</i>     | <i>Denumire</i> | <i>Ac(mp)</i> |
|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| 134715          | 134715/Galați | teren cc        | 13 mp         |

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT și nu este împrejmuit;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;

- ✓ Suprafata totala de teren este de 13 mp;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietății (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Pe teren exista o constructie C1- Înscrisă în CF 134715-C1, construită în anul 2003 cu destinatia de locuinta(P) care nu face obiectul evaluarii;
- ✓ In extrasul CF nr. Cerere 76965 din 06.08.2024 este notat :
  - Contract de Închiriere nr. 29573/29.11.2023 încheiat între Municipiul Galați în calitate de locator și Doru Constantin în calitate de locatar, pe o durată de 5 ani începând cu 29.11.2023 până la data de 29.11.2028.

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 dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 76965 din 06.08.2024.

Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 13 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 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 efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **AUGUST 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 12.08.2024).

## 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 – 4.9765LEI.

Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluării nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate

unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

## 2.8 Modalități de plată

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

## 2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 09.08.2024.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă 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 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](http://www.olx.ro); [googlemaps](https://www.google.com/maps), etc.;

#### 2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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 precizat. 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 Energiei nr. 9 E21, Nr. cadastral 134715, CF 134715/ Galați, Judet Galați. Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

| Nr. Cad. | CF            | Denumire | Ac(mp) |
|----------|---------------|----------|--------|
| 134715   | 134715/Galati | teren cc | 13 mp  |

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 13 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 13 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Energiei nr. 9 E21, Nr. cadastral 134715, CF 134715/ 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 piața, 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.

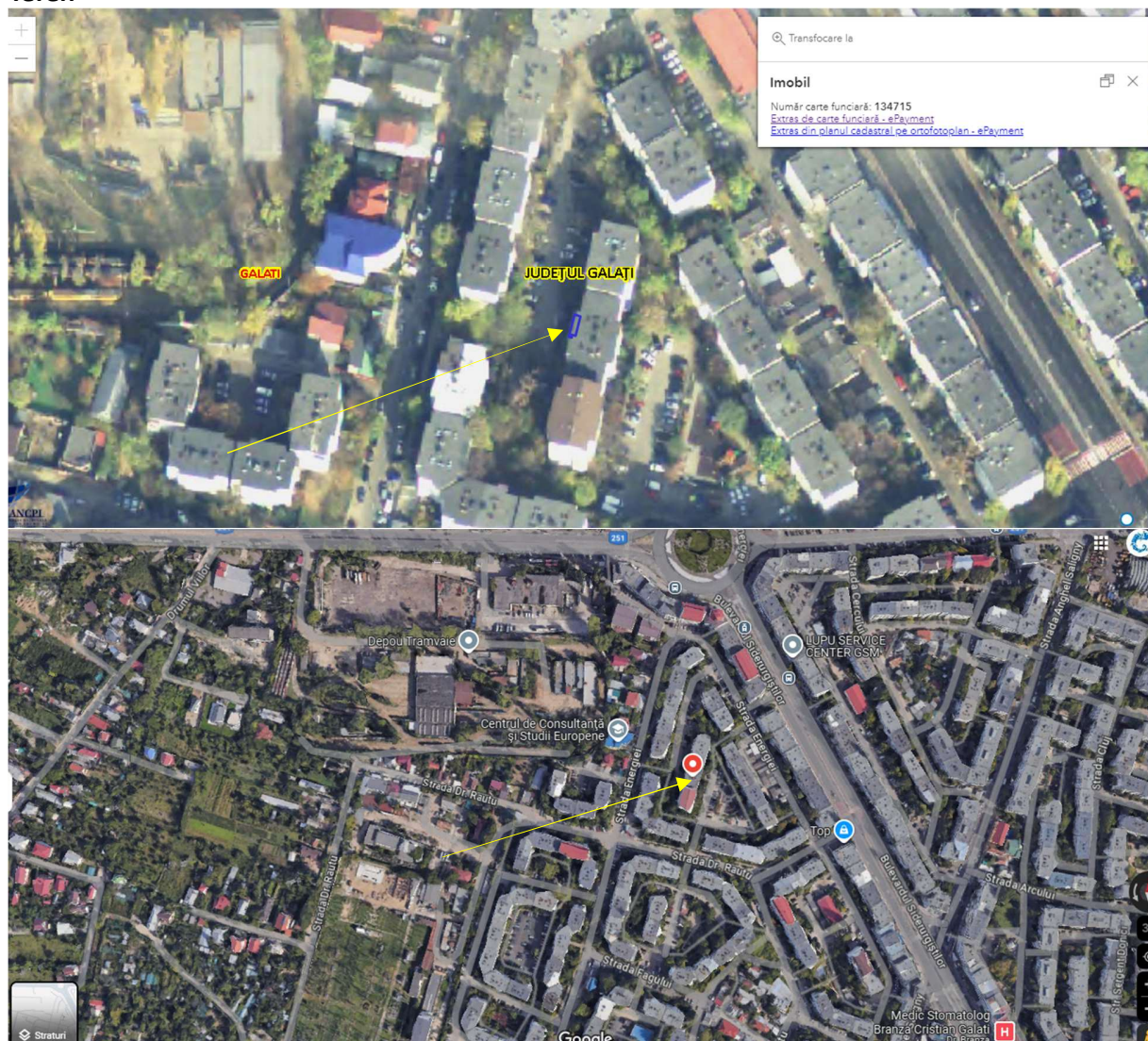
##### Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curți construcții, 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 Energiei nr. 9 E21, Judet Galați, înscris in Cartea funciară nr. 134715/ Galați, cu Nr. Cadastral 134715 ,în suprafața măsurată de 13 mp.
- ✓ Terenul este plan și de formă neregulată;

- ✓ Imobilul este poziționat median în cadrul localității, într-o zonă mixtă compusă preponderent din blocuri locative (P+4E) și diverse spații comerciale (P/P+2E) cu deschidere către Str. Energiei sau B-dul Siderurgistilor;
- ✓ În momentul evaluării terenul dispunea de utilități și nu este împrejmuit;
- ✓ Pe teren există o construcție C1- Înscrisă în CF 134715-C1, construită în anul 2003 cu destinația de locuință (P) care nu face obiectul evaluării.

### 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. Adaptarea 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 folosinta curti constructii.***

#### 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 in anexe)

| Comp. | Data ofertei | Localizare                                 | S (mp)   | Acces  | regim<br>economi | Utilitati | pret Eur/mp |
|-------|--------------|--------------------------------------------|----------|--------|------------------|-----------|-------------|
| 1     | 12.08.2024   | zona Ireg, Gh. Doja                        | 334 mp   | asfalt | mixt             | toate     | 236 €/mp    |
| 2     | 12.08.2024   | Str. Nicolae Alexandrescu -<br>Str. Traian | 759 mp   | asfalt | mixt             | toate     | 165 €/mp    |
| 3     | 12.08.2024   | Strada Combinatului                        | 1.280 mp | asfalt | mixt             | toate     | 130 €/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 **100-170 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

## 4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și fizice, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

Cea mai 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 și comercială 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. Galati, str. Energiei nr. 9, E21, jud. Galati                                                                                                                                                                                                                                                  | zona Ireg, Gh. Doja | Str. Nicolae Alexandrescu - Str. Traian | Strada Combinatului |
| 1 | DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI | 12.08.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 12.08.2024          | 12.08.2024                              | 12.08.2024          |
|   |                                 | 13,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 334,00 mp           | 759,00 mp                               | 1.280,00 mp         |
| 2 | PREȚ VÂNZARE                    | €                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 78.900 €            | 125.000 €                               | 166.000 €           |
| 3 | CRITERIUL DE COMPARAȚIE         | €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 236,23 €/mp         | 164,69 €/mp                             | 129,69 €/mp         |
| 4 | TIP TRANZACȚIE                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Oferta              | Oferta                                  | Oferta              |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -5%                 | -5%                                     | -5%                 |
|   | Ajustare absolut                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -11,8 €             | -8,2 €                                  | -6,5 €              |
|   | Preț ajustat (euro/mp)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 224,42 €/mp         | 156,46 €/mp                             | 123,20 €/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)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 224,42 €/mp         | 156,46 €/mp                             | 123,20 €/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)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 224,42 €/mp         | 156,46 €/mp                             | 123,20 €/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)       |                                                                                                      | 224,42 €/mp    | 156,46 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.                                      |                |                |                |
| 7  | <b>CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>     | 12.08.2024                                                                                           | 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)       |                                                                                                      | 224,42 €/mp    | 156,46 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.                              |                |                |                |
| 8  | <b>LOCALIZARE</b>            | mun. Galati, str. Energiei nr. 9, E21, jud. Galati                                                   | superior       | superior       | similar        |
|    | Ajustare %                   |                                                                                                      | -40%           | -15%           | 0%             |
|    | Ajustare absolut             |                                                                                                      | -89,8 €        | -23,5 €        | 0,0 €          |
|    | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 134,65 €/mp    | 132,99 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | comparabila 1 si 2 sunt situate superior si se ajusteaza negativ,                                    |                |                |                |
| 10 | <b>ACCES</b>                 | 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)       |                                                                                                      | 134,65 €/mp    | 132,99 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | toate au acces facil, asfaltat                                                                       |                |                |                |
| 11 | <b>TOPOGRAFIA</b>            | plan                                                                                                 | PLAN           | PLAN           | plan           |
|    | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0%             | 0%             | 0%             |
|    | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|    | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 134,65 €/mp    | 132,99 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 12 | <b>SUPRAFAȚA</b>             | 13,00 mp                                                                                             | 334,00 mp      | 759,00 mp      | 1.280,00 mp    |
|    | Ajustare %                   | cc                                                                                                   | 0%             | 0%             | 0%             |
|    | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|    | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 134,65 €/mp    | 132,99 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | comparabila 3 se ajusteaza pozitiv, are suprafeta mare, greu vandabile                               |                |                |                |
| 13 | <b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b> | la limita                                                                                            | 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)       |                                                                                                      | 134,65 €/mp    | 132,99 €/mp    | 123,20 €/mp    |
|    | Justificare ajustare         | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 14 | <b>DESCHIDEREA FRONTALA</b>  | 7,00 m                                                                                               | 10,00 m        | 11,00 m        | 32,00 m        |
|    | Raport dimensiuni            | 3,77                                                                                                 | 0,30           | 0,16           | 0,80           |

|    |                        |                                                                         |                  |                 |                 |
|----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
|    | Ajustare %             |                                                                         | 0,0%             | 0,0%            | 0,0%            |
|    | Ajustare absolut       |                                                                         | 0,0 €            | 0,0 €           | 0,0 €           |
|    | Preț ajustat (euro/mp) |                                                                         | 134,65 €/mp      | 132,99 €/mp     | 123,20 €/mp     |
|    | Justificare ajustare   | nu e cazul                                                              |                  |                 |                 |
| 15 | <b>UTILIZARE</b>       | cc                                                                      | casa pe teren    | mixt            | mixt            |
|    | Ajustare %             |                                                                         | -10,0%           | 0,0%            | 0,0%            |
|    | Ajustare absolut       |                                                                         | -13,5 €          | 0,0 €           | 0,0 €           |
|    | Preț ajustat (euro/mp) |                                                                         | 121,18 €/mp      | 132,99 €/mp     | 123,20 €/mp     |
|    | Justificare ajustare   | pe terenul comparabilei 1 se afla o casa pe teren, se ajusteaza negativ |                  |                 |                 |
|    | Ajustarea netă         | absolut                                                                 | -103,2 €         | -23,5 €         | 0,0 €           |
|    | Ajustarea netă         | procentual                                                              | -44%             | -14%            | 0%              |
|    | Ajustarea brută        | absolut                                                                 | 103,23 €         | 23,47 €         | 0,00 €          |
|    | Ajustarea brută        | procentual                                                              | 44%              | 14%             | 0%              |
|    | <b>Valoare unitară</b> | <b>123,20 €/mp</b>                                                      | <b>121 €/mp</b>  | <b>133 €/mp</b> | <b>123 €/mp</b> |
|    | <b>Valoare teren</b>   | <b>1.602 €</b>                                                          | <b>7.972 lei</b> |                 |                 |

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

**Valoarea unitară teren = 123,20 €/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:

**SAPTE MII NOUASUTE SAPTEZECI SI DOI LEI**

**Valoare unitară 123,20 €/mp**

**1.602 €**

**7.972 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 – 4.9765 LEI, valabil la data 12.08.2024.
- 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 **AUGUST 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-micro-14-1280mp-240459666>

#### Teren 1280mp cu acces din Strada Combinatului pretabil constructie bloc

Micro 14, Județul Galați - [Vezi Hartă](#)



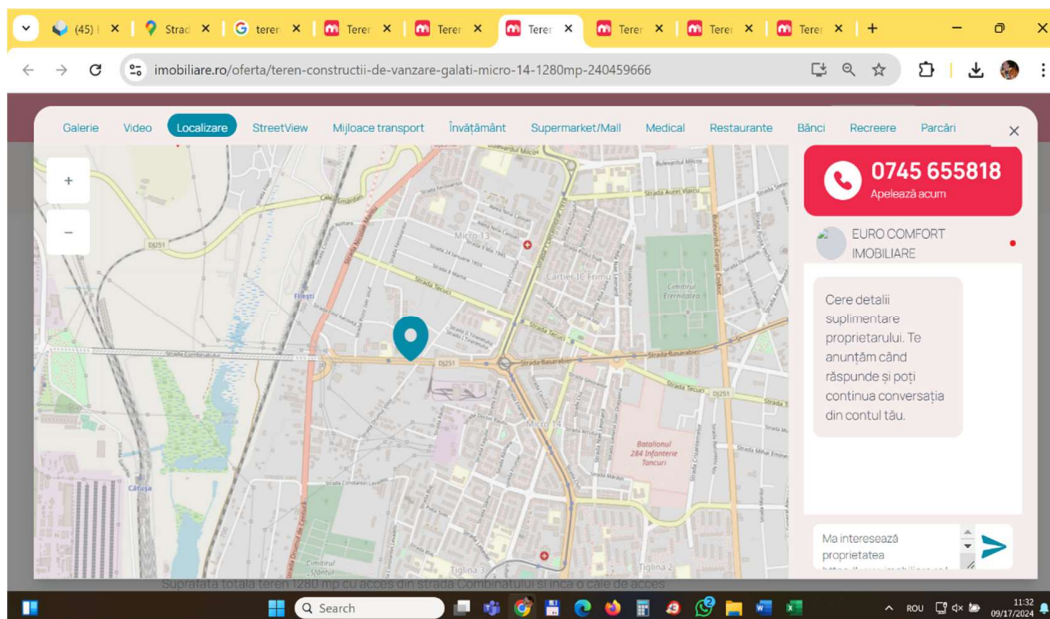
129 € / mp **166.000 €**  
Rate de la 3.764 RON/lună  
[simulează credit](#)

EURO COMFORT IMOBILIARE  
PRO

**0745 655818**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



**Teren 1280mp cu acces din Strada Combinatului pretabil constructie bloc**

Suprafata totala teren 1280 mp cu acces din strada Combinatului si inca o cale de acces din Drumul viilor. Toate utilitatile sunt la limita proprietatii. Se poate construi in regim de inaltime p+5 etaje. Exista proiect inceput pentru constructie spatiu comercial si locuinte colective faza d.t.c.u. Juridic cu toate actele la zi. Pret vanzare 130euro/mp.

Suprafată teren:

**1280 mp**

Tip teren:

**Construcții**

Clasificare teren:

**Intravilan**

Front stradal:

**32 m**

Nr fronturi stradale:

**1**

**Destinație**

Destinație:

Rezidential

Comercial

**Utilități**

Utilități generale:

Apa

Canalizare

Gaz

**Alte detalii zonă**

Amenajare strazi:

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat strada

## Teren Intravilan Str. Nicolae Alexandrescu - Str. Traian (imobiliare.ro)

The screenshot shows the homepage of the immobiliare.ro website. The browser address bar displays the URL: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-cent>. The website header includes the logo 'imobiliare.ro' and navigation links like 'Adaugă anunț', 'Cont nou', and 'Intră în cont'. The breadcrumb trail indicates the location: 'Vânzare > Terenuri construcții > Județul Galați > Galați > Piața Centrală > Teren Intravilan Str. Nicolae Alexandrescu - Str. Traian'. The main title of the listing is 'Teren Intravilan Str. Nicolae Alexandrescu - Str. Traian', with a price of '125.000 €' and a rate of '164.69 €/mp'. A 'Rate de la 2.834 RON/lună' option is also shown. The listing image features a large black outline of a house. On the right, there is a contact section for 'Agentia Class Imobiliare' with a phone number '0770 ... ..' and a 'Trimite mesaj' button. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 11:43 on 09/17/2024.

This screenshot shows the map view of the same property listing on immobiliare.ro. The browser address bar shows the URL: <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-ce...>. The map displays the location in Galați, Romania, with a blue square highlighting the specific plot. The map includes labels for streets like 'Strada Nicolae Alexandrescu' and 'Strada Traian', as well as nearby landmarks like 'Căminul Cultural' and 'Căminul Cultural'. On the right, there is a contact section for 'Agentia Class Imobiliare' with a phone number '0770325950' and a 'Cere detalii prin email' button. Below this, there are input fields for 'Numele tău', 'Telefon', and 'Email', along with a 'Motiv contact' dropdown menu. The Windows taskbar at the bottom shows the time as 11:44 on 09/17/2024.

## Teren Intravilan Str. Nicolae Alexandrescu - Str. Traian

Teren Intravilan cu 2 fronturi stradale (Str. Nicolae Alexandrescu - 11.2ML, Str. Traian - 10.6ML), suprafata totala de 759MP. Utilitati: gaz, curent, canalizare, apa curenta. Pret: 125.000E neg

Suprafață teren:

**759 mp**

Tip teren:

**Construcții**

Clasificare teren:

**Intravilan**

Front stradal:

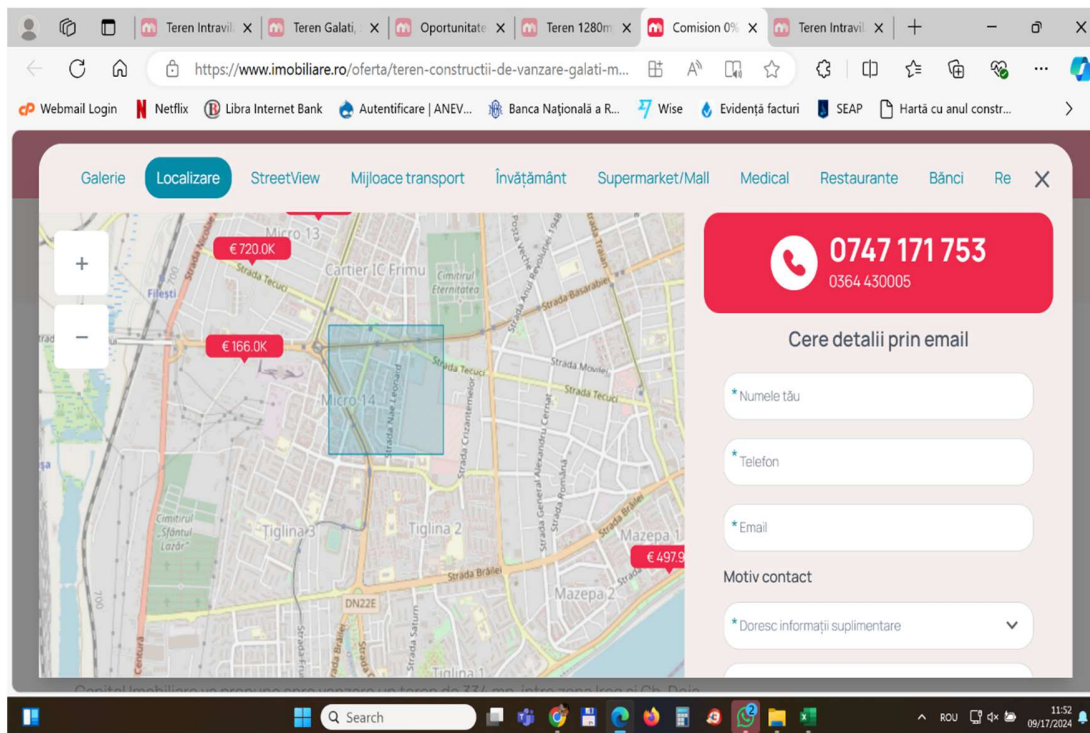
**11 m**

Nr fronturi stradale:

**2**

Comision 0%! Casa+ teren de vanzare (zona Ireg, Gh. Doja) (imobiliare.ro)

The screenshot shows a web browser with multiple tabs open, including 'Teren Intravilan', 'Teren Galati', 'Oportunitate', 'Teren 1280m', 'Comision 0%', and 'Teren Intravilan'. The active tab displays a listing on the website 'imobiliare.ro'. The listing title is 'Comision 0%! Casa+ teren de vanzare (zona Ireg, Gh. Doja)'. The price is listed as 78.900 €, with a note '236 € / mp'. The location is 'Micro 16, Județul Galați - Vezi Hartă'. A large image shows a property with a tree and a wall. A red banner on the image says '% Comision 0% cumpărător 0%'. To the right of the image, there is a contact box for 'Iuliana Grigore', an 'Agent Imobiliar' at 'Capital Imobiliare (PRO)'. The contact number is '0747 171 753' and '0364 430005'. There is a 'Salvează' button with a heart icon and a 'Trimite mesaj' button with a speech bubble icon. At the bottom, there is a link to 'Trimite linkul unui prieten pe:'. The browser's address bar shows the URL 'https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-m...'. The browser's taskbar at the bottom shows various icons and the system clock '11:52 09/17/2024'.



Capital Imobiliare va propune spre vanzare un teren de 334 mp, intre zona Ireg si Gh. Doja. Pe suprafata terenului este construita o casa din caramida cu fundatie rezistenta din beton armat ( se poate vedea sapatura in poza) Casa este compartimentata astfel: - 2 camere semi-decomandate -1 bucatarie Proprietarul a pus la dispozitie schita proiectului de casa. Exista trei cai de acces in curte una cu deschidere de 11m, 6m, respectiv 4m In apropierea casei se gasesc: scoli, statii de transport in comun, supermarket, magazine, parcuri, banci, restaurante, cafenele. Casa este situata intr-o zona unde se poate ajunge usor in orice parte a orasului.

Suprafață teren:

**334 mp**

Tip teren:

**Construcții**

Clasificare teren:

**Intravilan**

Front stradal:

**10 m**

Nr fronturi stradale:

**3**

Amenajare strazi:

Asfaltate

Betonate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici:

Acces auto

Teren împrejmuit

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,