

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr. 131
din 27.03.2025

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat pe strada Costache Conachi nr. 11 E22*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu;
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 141/20.03.2025;*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară, în data
27.03.2025;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 47819/20.03.2025, al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 47820/20.03.2025, al
Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și
Legalitate;*

*Având în vedere Avizul Comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului
public și privat al municipiului Galați;*

*Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a
Municipiului Galați cu nr. 134730/08.07.2024;*

Având în vedere contractul de închiriere nr. 30320/30.04.2024;

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. "e" și art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. "c",
alin. (6), lit. "b" 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 HCL 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,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 – *Se aprobă Raportul de Evaluare privind vânzarea terenului în suprafață de 4 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe strada Costache Conachi nr. 11 E22, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la art. 1 către soții Țigănuș Marius și Țigănuș Oana-Roxana.*

Art. 3 – *Se aprobă prețul de vânzare de 185,31 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.*

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

Art. 5 - *La data încheierii Contractului de vânzare, Contractul de închiriere nr. 30320/30.04.2024 își încetează aplicabilitatea.*

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

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

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*



Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

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

GET214/20.11.2024

Raport de evaluare proprietatea imobiliară
Teren intravilan in suprafață de 4 mp
Situată in Localitatea Galați, Strada Costache Conachi, nr. 11-E22,
județ Galați,
Nr. cadastral 138855, CF 138855/ 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**

NOIEMBRIE 2024

Catre: MUNICIPIUL GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galați, Strada Costache Conachi, nr. 11-E22, Nr. cadastral 138855, CF 138855/ Galați, Județ Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
138855	138855/Galați	teren cc	4 mp

- ✓ Utilitățile se afla pe proprietate (electricitate, apă, gaz, canalizare);
- ✓ Pe teren există o construcție cu regim de înălțime P, edificată în jurul anilor 2000, în care se desfășoară activități casnice (extindere de balcon) și nu face obiectul evaluării.
- ✓ Accesul la imobil se face prin aleea dintre blocuri;
- ✓ Suprafața de teren este de 4 mp;
- ✓ În Extrasul de carte funciară pentru informare nr. Cerere 53800 din 25.05.2024 este notat Contract de închiriere nr. 30320 din 30.04.2024 emis de Primăria Municipiului Galați- se notează folosința terenului, pe o durată de 5 ani cu începere de la data de 28.03.2024 până la data de 28.03.2029 pentru ȚIGĂNUȘ OANA ROXANA și ȚIGĂNUȘ MARIUS.

Proprietatea a fost inspectată în data de 20.11.2024 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 20.11.2024.

Data evaluării este 20.11.2024.

Data raportului: 20.11.2024.

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 MII SASESUTE OPTZECI SI SAPTE LEI

Valoare unitară 185,31 €/mp

741 €	3.687 lei
--------------	------------------

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9762 LEI, valabil la 20.11.2024.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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

Materialul care a stat la baza efectuării evaluării consta in:

- Fotografiile realizate de evaluator,
- Extras de Carte Funciară pentru informare nr. Cerere 53800/28.05.2024.

Cu stima

Ec. 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
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>	10
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.....	13
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ.....	13
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	14
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	14
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	15
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	15
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	16
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	17
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	20
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**

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:

<i>Nr. Cad.</i>	<i>CF</i>	<i>Denumire</i>	<i>Ac(mp)</i>
138855	138855/Galați	teren cc	4 mp

- ✓ Pe teren există o construcție cu regim de înălțime P, edificată în jurul anilor 2000, în care se desfășoară activități casnice (extindere de balcon) și nu face obiectul evaluării.

- ✓ Accesul la imobil se face prin aleea dintre blocuri;
- ✓ Suprafata de teren este de 4 mp;
- ✓ În Extrasul de carte funciară pentru informare nr. Cerere 53800 din 25.05.2024 este notat Contract de închiriere nr. 30320 din 30.04.2024 emis de Primăria Municipiului Galați- se notează folosința terenului, pe o durată de 5 ani cu începere de la data de 28.03.2024 până la data de 28.03.2029 pentru ȚIGĂNUȘ OANA ROXANA și ȚIGĂNUȘ MARIUS.
- ✓ Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini

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

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

Extrasul de Carte Funciară pentru informare nr. Cerere 53800/28.05.2024

Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 4 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 informațiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **NOIEMBRIE 2024**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 20.11.2024).

2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9762LEI.

Exprimarea opiniei final «in valută» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise 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 20.11.2024.

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; [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 Costache Conachi, nr. 11-E22, Nr. cadastral 138855, CF 138855/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
138855	138855/Galati	teren cc	4 mp

- ✓ Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime P, edificata in jurul anilor 2000, in care se desfasoara activitati casnice (extindere de balcon) si nu face obiectul evaluarii.
- ✓ Accesul la imobil se face prin aleea dintre blocuri;
- ✓ Suprafata de teren este de 4 mp;
- ✓ În Extrasul de carte funciară pentru informare nr. Cerere 53800 din 25.05.2024 este notat Contract de închiriere nr. 30320 din 30.04.2024 emis de Primăria Municipiului Galați- se notează folosința terenului, pe o durată de 5 ani cu începere de la data de 28.03.2024 până la data de 28.03.2029 pentru ȚIGĂNUȘ OANA ROXANA și ȚIGĂNUȘ MARIUS;
Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 4 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Costache Conachi, nr. 11-E22, Nr. cadastral 138855, CF 138855/ 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 curți construcții, situate în intravilanul Localității Galați.

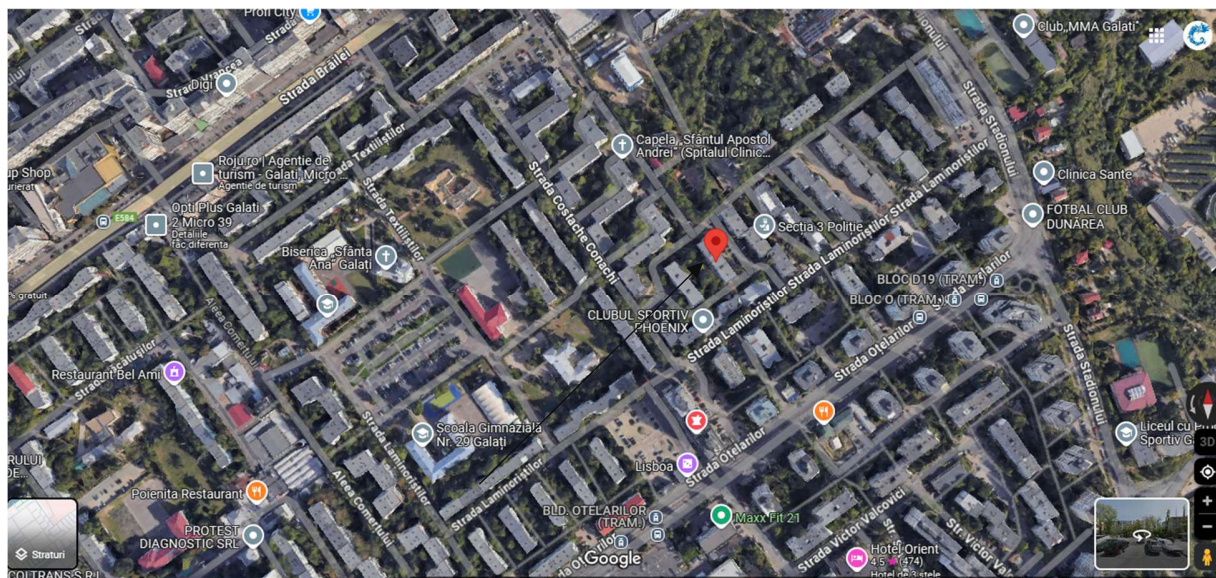
Zona mixta, compusa preponderent din blocuri locative cu regim mic de inaltime P+4E, mici spatii comerciale situate printre blocuri (la parter) si mai complexe situate la arterele principale (Str. Brailei/Str.Otelarilor).

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 Costache Conachi, nr. 11-E22, Judet Galați, in scris in Cartea funciara nr. 138855/ Galați, cu Nr. Cadastral 138855 ,in suprafata măsurată de 4 mp.
- ✓ Terenul este plan și de formă regulată;
- ✓ Pe teren exista o constructie cu regim de inaltime P, edificata in jurul anilor 2000, in care se desfasoara activitati casnice (extindere de balcon) si nu face obiectul evaluarii.
- ✓ Accesul la imobil se face prin aleea dintre blocuri;

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 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 economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	20.11.2024	Tudor Vladimirescu	456 mp	asfalt	rezidential	toate	217 €/mp
2	20.11.2024	str. Posta Veche	1.600 mp	asfalt	mixt	toate	185 €/mp
3	20.11.2024	strada Lozoveni	2.307 mp	asfalt	mixt	toate	217 €/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 **180-200 euro/mp** în zona analizată.

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

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

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

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).
3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și 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 utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind 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 constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in 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. COSTACHE CONACHI nr. 11 E22, jud. Galati	Tudor Vladimirescu	str. Posta Veche	strada Lozoveni
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	20.11.2024	20.11.2024	20.11.2024	20.11.2024
		4,00 mp	456,00 mp	1.600,00 mp	2.307,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	99.000 €	296.000 €	500.000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	217,11 €/mp	185,00 €/mp	216,73 €/mp
4	TIP TRANZACTIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,9 €	-9,3 €	-10,8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		206,25 €/mp	175,75 €/mp	205,90 €/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 piata. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte putin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		206,25 €/mp	175,75 €/mp	205,90 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		206,25 €/mp	175,75 €/mp	205,90 €/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)		206,25 €/mp	175,75 €/mp	205,90 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	20.11.2024	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)		206,25 €/mp	175,75 €/mp	205,90 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. COSTACHE CONACHI nr. 11 E22, jud. Galati	superior	inferior	superior
	Ajustare %		0%	5%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	8,8 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		206,25 €/mp	184,54 €/mp	205,90 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt superioare, se ajusteaza negativ, iar comp2 e inferioara 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)		206,25 €/mp	184,54 €/mp	205,90 €/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)		206,25 €/mp	184,54 €/mp	205,90 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	4,00 mp	456,00 mp	1.600,00 mp	2.307,00 mp
	Ajustare %	cc	-15%	-15%	-10%
	Ajustare absolut		-30,9 €	-27,7 €	-20,6 €
	Preț ajustat (euro/mp)		175,31 €/mp	156,86 €/mp	185,31 €/mp
	Justificare ajustare	terenul nu e construibil, se ajusteaza 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)		175,31 €/mp	156,86 €/mp	185,31 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			

14	DESCHIDEREA FRONTALA	6,00 m	10,00 m	30,00 m	35,00 m
	Raport dimensiuni	9,00	0,22	0,56	0,53
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		175,31 €/mp	156,86 €/mp	185,31 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc	rezidential	mixt	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		175,31 €/mp	156,86 €/mp	185,31 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
	Ajustarea netă	absolut	-30,9 €	-18,9 €	-20,6 €
	Ajustarea netă	procentual	-14%	-10%	-10%
	Ajustarea brută	absolut	30,94 €	36,47 €	20,59 €
	Ajustarea brută	procentual	14%	20%	10%
	Valoare unitară	185,31 €/mp	175,31 €/mp	156,86 €/mp	185,31 €/mp
	Valoare teren	741 €	3.687 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 = 185,31 €/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 MII SASESUTE OPTZECI SI SAPTE LEI

Valoare unitară 185,31 €/mp

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare	
1	138855	138855/Galati	teren cc	4 mp	741 €	3.687 lei
TOTAL					741 €	3.687 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 – 4.9762 LEI, valabil la data 20.11.2024.
- 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 **NOIEMBRIE 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

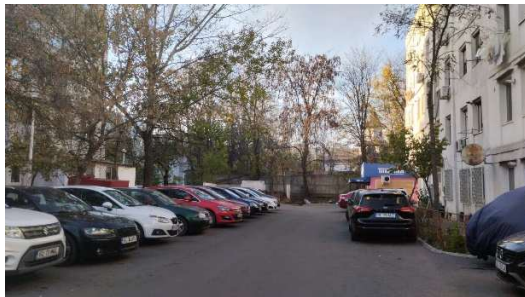
Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Fotografii ale zonei analizate:

Cale de acces



Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-456mp-245556915>

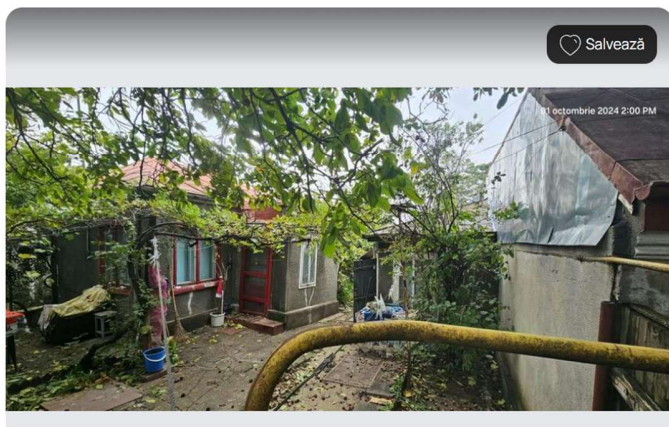
Oportunitate de investitie in inima orasului Teren Intravilan 456 mp

Central, Județul Galați - [Vezi Hartă](#)

217,11 € / mp

99.000 €

Rate de la 2.246 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează

Marian Ene
agent
MAG INVEST

0740949871
0746252252

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Browser tabs: (47) Roundcul, Terenuri consi, Terenuri de v, Oportunitate, Teren intravila, De vanzare te, +

URL: imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-456mp-245556915

Map navigation: Galerie, Localizare, StreetView, Mijloace transport, Învățământ, Supermarket/Mail, Medical, Restaurante, Bănci, Recreere, Parcări

Map view: A map of Galați showing the location of the property. The map includes labels for streets, landmarks, and a blue pin indicating the property location. Price tags are visible on the map: € 500.0K, € 2.8M, € 2.9M, € 2.4M.

Agent information: **0740949871** (0746252252), Marian Ene

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

Ma interesează proprietatea

Va prezentam spre vanzare un teren intravilan exceptional, situat in centrul orasului, cu o suprafata de 456 mp. Aceasta proprietate ofera o deschidere de 10,20 ml si reprezinta o oportunitate unica pentru dezvoltari imobiliare sau pentru construirea resedintei tale ideale. Caracteristici ale proprietatii: - Suprafata: 456 mp - Deschidere: 10,20 ml - Conditii: Terenul este imprejmuit cu constructii din paianta, care sunt demolabile, oferind flexibilitate pentru o noua constructie sau pentru alte utilizari in functie de nevoile dumneavoastra. - Locatie: Situat in centrul orasului, beneficiind de acces facil la toate facilitatile urbane, precum magazine, restaurante, institutii de invatamant si transport public. Pret: 99.000 euro, negociabil

Suprafață teren:

456 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață construită:

117 mp

Front stradal:

10 m

Nr fronturi stradale:

1

Utilități generale

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Amenajare strazi

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-1600mp-245220913>

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

Central, Județul Galați - [Vezi Hartă](#)

185 € / mp
296.000 €
Rate de la 6.715 RON/lună [simulează credit](#)



**Marian Ene**
agent
MAG INVEST

**0740949871**
0746252252

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Whatsapp

 Facebook

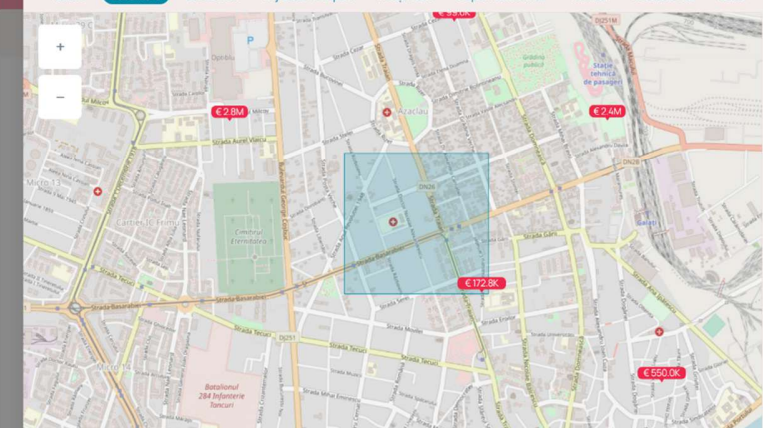
 Messenger

 Copiază

(48) Roundcui x Terenuri const x Terenuri de v x Oportunitate x Teren intravilan x De vanzare te x +

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-1600mp-245220913

Galerie Localizare StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări



**0740949871**
0746252252

Marian Ene

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

Ma interesează proprietatea

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

Agentia imobiliara Mag Invest intermediaza tranzactionarea pe piata imobilara a unui teren in suprafata de aprox. 1600 mp. cu deschidere de 30 mp, situat intr-o zona de case, usor accesibila auto - acces la strazile Posta Veche, teren pe care se afla in prezent mai multe constructii demolabile (total construiti 374 mp). Terenul este plat, ingradit, toate utilitatile sunt prezente pe proprietate, nu sunt datorii, liber de sarcini, ideal pentru imobile rezidentiale mari sau locuinte individuale. Zona este linistita, mijloc de transport relativ aproape de locatie, Mall Galati la 5 minute (cu masina), Piata Centrala in imediata apropiere. Pret propus pentru tranzactionare 185 euro/mp...

Suprafață teren:

1600 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață construită:

374 mp

Front stradal:

30 m

Nr fronturi stradale:

1

Comision

standard

Vecinătăți:

Piata Centrala, b-dul George Cosbuc

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-2307mp-46495394>

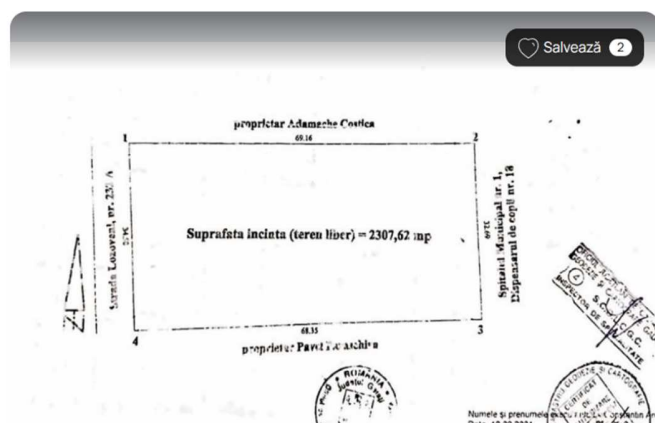
De vanzare teren suprafata mare 2307mp comision
ZERO!

Central, Județul Galați - [Vezi Hartă](#)

216,73 € / mp

500.000 €

Rate de la 11.343 RON/lună [simulează credit](#)



Salvează 2

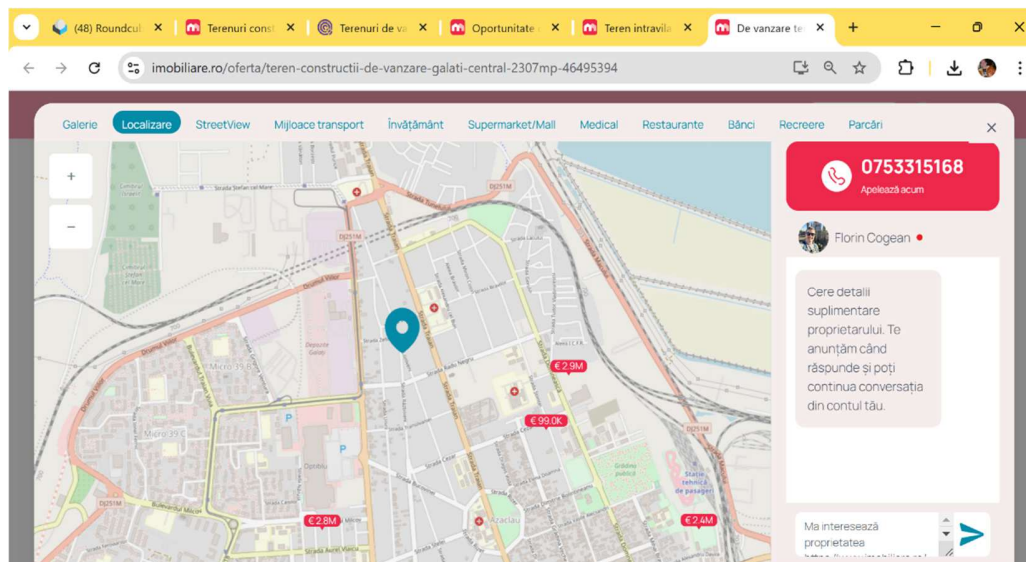
Florin Cogean
agent imobiliar
AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA

0753315168
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:





De vanzare teren suprafata mare 2307mp comision ZERO!

va oferim un teren liber de constructii, intravilan (bineinteles), situat intr-o zona buna in Galati, in Centru pe strada Lozoveni la nr 232A. Asa cum se vede din schita cadastrala, aveti posibilitatea de a diviza acest teren in mai multe loturi distincte, pentru ca deschiderea permite foarte multe variante de lucru, dar puteti sa il pastrati in aceasta forma si sa construiti o casa mare si deosebita in oras. Aveti toate utilitatile la poarta, strada este asfaltata, nu aveti nimic de demolat. Pentru cei care nu cunosc orasul, as putea sa le spun ca zona este foarte linistita, fara vecini ciudati, cu case frumoase si acces foarte bun catre toate zonele din Galati. In apropiere exista un supermarket LIDL dar nici Piata Centrala nu este foarte departe, mijloace de transport in comun sunt in str Domneasca si bld. Traian, destul de aproape.

Suprafata teren:

2307 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

P.O.T.:

70%

C.U.T.:

4

Sursa coef. urbanistici:

Certificat Urbanism

Lățime drum acces:

35 m

Destinație

Rezidential

Comercial

Utilități generale

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Curent trifazic

Utilitati in zona

Președinte de ședință,