

R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
- CONSILIUL LOCAL  
**H O T A R Â R E A Nr. 129**  
Din 28.06. 2018

Privind: aprobarea unui schimb imobiliar

Inițiator : Catalin Constantin Hurdubae- Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;  
Număr de înregistrare și data depunerii proiectului: nr 58103/22.06.2018 ;  
Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați întrunit în ședință ordinară în data de 28.06.2018;

Având în vedere:

- expunerea de motive a inițiatorului înregistrată sub nr 58103 /22.06.2018;
- raportul de specialitate întocmit de Directia Arhitect Sef înregistrat sub nr.58104/22.06 2018: ;
  - raportul de avizare întocmit de comisiile de specialitate nr. 412/3, 4/5
  - prevederile art. 121, alin.(4), din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată în 2007;
  - prevederile art. 36, alin.(4), lit. „d” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată în 2007;

În baza art. 45, alin.(3) și art. 115 alin. (1), lit. (b) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007:

**H O T A R Â Ş T E:**

**Art.1.**-(1) Se insuseste raportul de evaluare 53/2018 intocmit de evaluator Albu Silvia avand ca obiect imobilul situat in Tecuci,T17,compus din constructie in suprafata de 1889 mp si teren aferent in suprafata de 3195 mp. anexa 1 la prezenta hotarare.

**Art.2.**-(1) Se insuseste raportul de evaluare 45/2018 intocmit de evaluator Albu Silvia avand ca obiect imobilul situat in Tecuci, str. 1 Decembrie 1918 nr.134,compus din teren in suprafata de 2065 mp.

**Art.3.**-(1) Se aprobă schimbul imobiliar intre Municipiul Tecuci si Hammad Diana-Irinel avand ca obiect doua imobile ,respectiv o suprafata de 2065 mp situata in Tecuci,str. 1 Decembrie 1918 nr.134 si o constructie in suprafata de 1889 mp impreuna cu terenul aferent de 3195 mp situata in T17,zona Nicorvin conform CF 109407.

(2) Valoarea totala a terenului in suprafata de 2065 mp care se predă catre d-na Hammad Diana-Irinel,domiciliata in Tecuci,str. Mitropolit Andrei Saguna nr.11 este de 622790 lei potrivit raportului de evaluare anexa 2 la prezenta hotarare.

(3) Valoarea totala a imobilului constructie (1889 mp) +teren (3195 mp) care se predă municipiului Tecuci este de 643478 lei. potrivit raportului de evaluare anexa 1 la prezenta hotarare.

**Art.4.**- Taxele ocazionate de intocmirea actului autentic de schimb ,precum si cele de publicitate imobiliara vor fi suportate de d-na Hammad Diana-Irinel.

**Art.5.**- Cu data preentei orice prevederi contrare se abroga iar contractul de concesiune 94041/2011 inceteaza.

**Art.6** Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija Primarului municipiului Tecuci.

**Art.7** Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

**P R E S I D E N T E D E S E D I N T Ă**

6/10/2018

SECRETAR  
jr.Valerica Fotache

R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
P R I M A R  
Nr. 58/103 din 22.06. 2018

**EXPUNERE DE MOTIVE**

Privind: aprobarea unui schimb imobiliar

Municiul Tecuci asigura la aceasta data serviciile de ecarisaj utilizand drept spatiu de cazare a cainilor vagabonzi pavilionul K7 din incinta fostei cazarme 308.Acesta se afla la mai putin de 20 de metri de cartierul de locuinte ,fapt ce nu poate fi acceptabil din punct de vedere al normelor de civilizatie.

Pentru reglementarea situatiei se impune schimbarea amplasamentului necesar cazarii cainilor,singura solutie identificata pana astazi fiind un spatiu din fostul complex zootehnic Nicorvin.Pozitia sa in extravilanul municipiului,accesul facil precum si asigurarea energiei electrice reprezinta factori determinanti in alegerea facuta.

Imobilul apartine d-nei Hammad Diana-Irinel conform contractului de donatie 6056/2017 si este compus din teren in suprafata de 3195 mp si constructia industriala si edilitara edificata in suprafata de 1889 mp.

Pentru a intra in proprietatea spatiului respectiv municiul Tecuci poate atribui la schimb un teren in suprafata de 2065 mp situat in strada 1 decembrie 1918 nr.134,teren ce face de altfel obiectul unui contract de concesiune al carei beneficiar este d-na Hammad.

Amplasamentul nu face obiectul restituirii in baza legilor proprietatii.

În aceste condiții supun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre in forma propusa.

**P R I M A R,**  
Catalin Constantin Hurdubae



R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
PRIMARIA MUNICIPIULUI TECUCI  
DIRECTIA ARHITECT SEF  
Nr. 58104 din 22.06 2018

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Privind : aprobarea unui schimb imobiliar

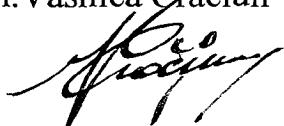
In conformitate cu art.121 din Legea nr.215/2001 republicata, domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri mobile și imobile, altele decât cele prevăzute la art. 120 alin. (1), intrate în proprietatea acestora prin modalitățile prevazute de lege. Schimbul de imobile din domeniul privat al unitatilor administrative-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare insusit de consiliul local.

Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel. Schimbul de imobile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face în condițiile legii, pe baza unui raport de evaluare, însușit de consiliul local.

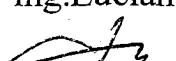
Potrivit prevederilor art. 36, alin. 4, lit. „d” din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată în 2007, consiliul local aprobă documentațiile tehnico-economice referitoare la lucrări de investiții destinate dezvoltării localității.

Față de aceste precizări, considerăm că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate .

Directia Arhitect Sef  
arh. Vasilica Craciun



Şef seryiciu ADPP  
ing. Lucian Gradea



**RAPORT DE EVALUARE**  
a proprietatii imobiliare  
**„GRAJD-C11(FOSTELE LOTURI NR.13 SI 14)**

**Nr.53/22.06.2018**

situata in  
**extravilan mun.Tecuci,jud.Galati**  
**proprietar HAMMAD DIANA-IRINEL**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terți fară acordul scris și prealabil al evaluatorului Albu Silvia, al *clientului* – HAMMAD DIANA -IRINEL

**IUNIE 2018**



## 1. SINTEZA EVALUARII

Proprietatea imobiliara evaluata consta intr-un imobil industrial de tip Grajd aflat in extravilanul mun.Tecuci,jud.Galati,soseaua Tecuci -Marasesti km 5,Tarlaua 17,parcela 56/39/2.

Scopul evaluarii il reprezinta estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul international de evaluare , in vederea stabilirii valorii de piata

Proprietatea apartine HAMMAD DIANA -IRINEL.

Inspectia proprietatii a fost efectuata de catre evaluator in data de 20.06.2018.

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor standardelor internationale de evaluare care sunt aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitați sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata institutiilor de credit (sau altor institutii specifice ce imprumuta capital) si cand obiectivul evaluarii este legat de garantii, ipoteci sau gajuri.

Prezentul raport si anexele sale (plan de amplasament, act proprietate, fotografii ale proprietatii) reprezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Astfel, in opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii evaluate este la data evaluarii de:

**V prop=643.478 RON ;140.225 EUR**

**Din care:**

**Teren(3195 mp) -219.923 RON;47.925 EUR;15 EUR/MP**

**Grajd-C11(1888,62MP)-423.555 RON;92.300 EUR;49 EUR/MP**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea este una globala ;
- ⇒ valoarea prezentata include valoarea tuturor amenajarilor existente pe teren;
- ⇒ cursul de schimb valutar utilizat este de 4,6656 RON / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de 22.06.2018;
- ⇒ valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pielei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendenter o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre UNEVAR (Uniunea Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stimă,

**Evaluator Albu Silvia**



## **Certificare**

Prin prezență, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificam că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartitioare din punct de vedere profesional. În plus, certificam că nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva vis-a-vis de proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

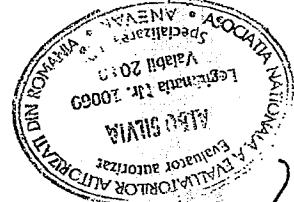
Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al UNEAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor UNEAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare UNEAR.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri UNEAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al UNEAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Albu Silvia  
Evaluator UNEAR



## 2. DATE GENERALE

### 2.1. Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

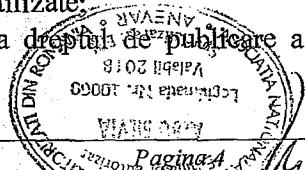
Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

#### Ipoteze:

- ⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii autorizati din partea clientului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil. Evaluatorul nu a avut cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- ⇒ Valoarea de piata estimata poate sa fie influentata in functie de conditiile, termenele si modalitatile de incheiere a unei eventuale tranzactii;
- ⇒ Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ⇒ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ⇒ Suprafetele luate in calcul au fost pregatite de catre proprietar si puse la dispozitia evaluatorului de reprezentantul proprietarului, identificarea cladirilor s-a realizat la inspectia in teren cu reprezentantul proprietarului.
- ⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ⇒ Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara asa cum a fost aceasta descrisa in prezentul raport (cladiri deservite de utilitati si teren aferent); evaluarea nu cuprinde utilajele de lucru si care deservesc activitatea proprietarului;
- ⇒ Suprafetele au fost preluate din documentatia cadastrala si actele de proprietate ale societatii fara a se efectua masuratori suplimentare;
- ⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii **numai** informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.

#### Conditii limitative:

- ⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate componentelor nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;



- ⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la imobilul supus evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat in prealabil astfel de intelegeri;
- ⇒ nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special studiul de piata, metodologia abordata, identitatea evaluatorului s.a.) nu vor fi copiate, transmise, publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ⇒ raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- ⇒ evaluatorul presupune ca cel care citeste raportul a primit planurile amplasamentelor si situatiile legate de restrictii (dacă există).

## **2.2. Obiectul evaluarii. Drepturi de proprietate evaluate.**

Proprietatea apartine Hammad Diana-Irinel .

Proprietatea evaluata face parte dintr-un amplasament industrial situat in extravilanul municipiului Tecuci.

Terenul -care face obiectul acestei evaluari-3.195 mp

Constructiile au o suprafata construita de 1888,62 mp

Imobilele edificate au urmatoarele caracteristici:

Denumire:	<b>GRAJD C11(fostele loturi 13 si 14)</b>
Data PIF:	<b>1980</b>
Suprafata construita:	<b>1888,62 mp</b>
Suprafata desfasurata:	<b>1888,62 mp</b>
Numar niveluri:	<b>P</b>
Inaltime utila:	<b>3 m</b>
Fundatii:	<b>Beton armat</b>
Structura de rezistenta:	<b>Beton armat</b>
Inchideri:	<b>Zidarie caramida</b>
Acoperis:	<b>Azbociment</b>
Pardoseli:	<b>Beton</b>
Tencuieli:	<b>Mortar ciment</b>
Zugraveli:	<b>Simple</b>
Tamplarie:	<b>Metalica</b>
Finisaje speciale:	<b>-</b>
Instalatie electrica:	<b>Da</b>
Instalatie electrica de forta:	<b>Nu</b>
Instalatii sanitare:	<b>Da</b>
Instalatii incalzire:	<b>Da</b>
Instalatii anti-incendiu:	<b>-</b>
Instalatii ventilatie:	<b>-</b>
Alte instalatii:	
Stare tehnica:	<b>Buna</b>



### **2.3. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, asa cum este definita in standardul international de evaluare , pentru stabilirea valorii de piata

Avand in vedere Statutul UNEAR si Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si destinatar.

### **2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate**

Evaluarea realizata conform prezentului raport reprezinta o estimare a valorii de piata a proprietatilor imobiliare, aceasta facand obiectul standardului international de evaluare .

Standardul este aplicabil valorii de piata a unei proprietati, de obicei imobiliare si elementele conexe.

Conform standardului definitia valorii de piata este urmatoarea:

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărator decis și un vânzător hotarăt, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Abordarea evaluarii proprietatii este conform prevederilor standardelor internationale de evaluare – Evaluarea pentru garantarea imprumutului si evaluarea proprietatilor imobiliare care sunt aplicabile in toate situatiile in care evaluatorii sunt solicitati sa intocmeasca un raport sau sa emita o opinie destinata institutiilor de credit (sau altor institutii specifice ce imprumuta capital) si cand obiectivul evaluarii este legat de garantii, ipoteci sau gajuri.

#### **2.4.1. Data evaluarii**

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare perioadei **IUNIE 2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator. Opinia privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare a luat in considerare datele si informatiile detinute sau culese si analizate de evaluator pana la **22.06.2018** care este si data raportului.

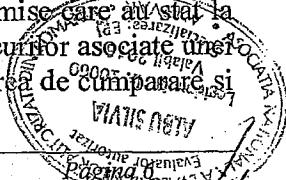
#### **2.4.2. Data inspectiei**

Inspectia proprietatii imobiliare a fost efectuata de evaluator in prezenta reprezentantului din partea proprietarului in data de 20.06.2018.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, s-a realizat identificare cladirilor . Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatii.

#### **2.4.3. Moneda raportului**

Opinia finala a evaluarii este prezentata in lei si in valuta. Cursul de schimb valutar utilizat este de 4,6656 / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de 22.06.2018. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adekvata doar atat vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificar semnificative (nivelul chiriei, nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).



## **2.5. Informatiile utilizate si surse de informatii**

Informatiile utilizate au fost:

- ⇒ Situatia juridica a proprietatii imobiliare;
- ⇒ Schitele si suprafetele proprietatii;
- ⇒ Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala ;
- ⇒ Dotarea cu utilitati si cai de acces ;
- ⇒ Posibilitati de delimitare fizica si functionare independenta;
- ⇒ Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari, chirii etc.)
- ⇒ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.

Sursele de informatii au fost:

- ⇒ Reprezentanti autorizati ai proprietarului pentru informatiile juridice, suprafete, istoric, , pentru utilizare, despre dotare, utilitati, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- ⇒ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ⇒ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

## **2.6. Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor ce atesta dreptul de proprietate si a informatiilor legate de istoria si exploatarea proprietatii, furnizate de catre reprezentantii clientului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opinile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.



### **3. PREZENTAREA DATELOR**

#### ***3.1. Identificarea proprietatii evaluate***

Proprietatea imobiliara evaluata consta intr-un imobil industrial de tip Grajd , aflat in extravilanul mun.Tecuci,jud.Galati. Proprietatea este formata din urmatoarele constructii:  
A1.11-Grajd nr.11,aceasta fiind noua numerotare conform documentatiei de actualizare.

Proprietatea apartine Hammad Diana-Irinel .

Proprietatea evaluata face parte dintr-un amplasament industrial situat in extravilanul municipiului Tecuci.

#### ***Descrierea amplasamentului***

Proprietatea este amplasata in extravilanul mun.Tecuci,jud.Galati,soseaua Tecuci – Marasesti km 5,Cvartal 17,parcela 56/39/1 si parcera 56/39/2.

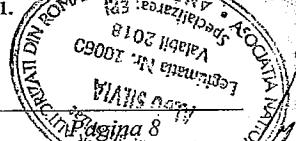
#### ***3.2. Analiza pietei imobiliare (Studiu de vandabilitate)***

##### **3.2.1. Considerente privind piata imobiliara si caracteristicile sale**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pielele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pielele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pielele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pieteii si dezagregare a proprietatii.



## Oferta pentru vanzari de proprietati de tip industrial

Oferta de proprietati de tip industrial pentru vanzare in Tecuci,jud.Galati poate fi segmentata in doua moduri :

- a) functie de vechimea constructiilor exista oferta din partea intreprinderilor ce detin spatii construite inainte de 1990 si oferta din partea promotorilor imobiliari ce construiesc hale industriale pe care apoi le vand, obtinand profit ( in general sunt hale construite in perioada de dupa 1995 )
- b) functie de dimensiunile proprietatilor ( suprafata construita totala a halelor) se poate spune ca exista o clasa a proprietatilor cu suprafete totale sub 1.000 mp arie desfasurata, o clasa a proprietatilor cu hale ce insumeaza o suprafata intre 1.000 si 5.000 mp arie desfasurata si o clasa a proprietatilor cu o arie desfasurata totala a halelor de peste 5.000 mp.

Ofertantii se impart in trei categorii:

- a) persoane fizice sau societati comerciale private ;
- b) societati comerciale cu capital majoritar de stat si regii autonome;
- c) Societati comerciale in lichidare sau a caror proprietati sunt executate silit

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati imobiliare de tip industrial pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente de exploatare.

Persoanele fizice care se manifesta ca ofertanti pe piata proprietatilor de tip industrial sunt proprietari ce au cumparat aceste proprietati in ultimii ani in scopul de a specula cresterea pietei si de a obtine profit din revanzarea lor. In general ei au realizat lucrari de reparatii si amenajari ale halelor care le aduc un profit mai mult decat proportional cu cheltuielile efectuate.

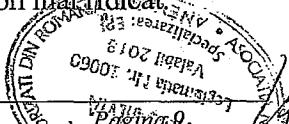
De asemenea in ultimii ani au aparut spre vanzare spatii apartinand intreprinderilor de stat (in general aflate in declin din punct de vedere al productiei si cu dificultati financiare legate de finantare), care prin vanzarea unei parti a proprietatilor de tip industrial ce le detin isi finanteaza retehnologizarea sau folosesc fondurile obtinute pentru acoperirea cheltuielilor curente ale exploatarii.

Referitor la acest segment al ofertei se impun urmatoarele comentarii :

- acestea sunt in general construite pentru utilizari specifice industriale, dupa tehnologiile anilor '60-'70 – structuri supradimensionate din beton, cu compartimentari legate strict de destinatia initiala a cladirii si posibilitati minime de recompartimentare
- inchiderile si tamplaria nu permit o termoizolare corespunzatoare a spatilor ceea ce implica costuri foarte ridicate pentru incalzire, datorita pierderilor energetice semnificative
- cladirile sunt situate in general in incinte de mari dimensiuni ale intreprinderilor, cu posibilitati minime (sau fara posibilitati) de delimitare independenta si acces individual
- dotarile cu utilitati sunt realizate prin intermediul retelelor de incinta a intreprinderilor, separarea fiind dificila sau necesitand costuri ridicate.

O alta caracteristica a ofertei de proprietati de tip industrial este ca ea se manifesta cu preponderenta pentru amplasamente situate in cadrul platformelor industriale de o parte si de alta a cailor de acces in municipiu ( de unde si denumirile consacrate ale platformelor).

Ca tendinta de viitor, apreciem ca, odata cu ocuparea stocului de hale existent in prezent, oferta se va micsora din cauza faptului ca vor ramane disponibile spre vanzare fie hale care pentru adevarate vor necesita investitii ridicate fie hale noi al caror pret va fi sensibil mai ridicat.



## **Oferta pentru inchirieri de proprietati industriale**

Oferta de proprietati de tip industrial pentru inchiriere in Tecuci se manifesta din partea urmatorilor participantii pe piata :

- a) proprietari care dezvolta o afacere in sine din inchirierea spatilor;
- b) proprietari care detin spatii in exces si care le inchiriază pentru a-si creste veniturile;

Motivul principal al dezvoltarii acestei piete este nivelul chiriilor practicate pe piata timisoreana, nivel care permite recuperarea investitiei in achizitionarea si modernizarea acestor spatii intr-un interval de timp intre 3-5 ani.

Numarul de proprietati de tip industrial oferite spre inchiriere este relativ redus pentru zonele industriale.

### **Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate**

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pieteи sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip industrial

## **4. ANALIZA DATELOR**

### **4.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adevarat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibila legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Conditiiile legale vor face referire la conditiile de exploatare actuale care decurg din clauzele contractului de inchiriere.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia

terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata pentru utilizarea existenta – proprietate imobiliara de tip industrial.

#### **4.2. Evaluarea proprietatii**

##### **4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii)**

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus, in conformitate cu Standardul International de Evaluare, SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii ; SEV 103-Raportarea evaluarii; GME 630-Evaluarea bunurilor imobile;

Pentru determinarea acestei valori a fost utilizata abordarea prin costuri . Estimarea valorii cladirilor s-a facut utilizand costul de inlocuire .

*In abordarea prin costuri este determinat costul de reconstructie sau de inlocuire al cladirii si amenajarii terenului la data evaluarii, impreuna cu o estimare valorica a pierderilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, neadecvarii functionale si conditiilor externe. La costul estimat, dupa scaderea deprecierii cladirii, se adauga profitul investitorului imobiliar si valoarea estimata a terenului. Totalul reprezinta valoarea indicata de abordarea prin costuri.*

*In abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere. In calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare adevarata si ratele de capitalizare corespunzatoare.*

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- ⇒ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate proprietarului;
- ⇒ inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia,
- ⇒ discutii purtate cu persoane competente din partea clientului;
- ⇒ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- ⇒ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- ⇒ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- ⇒ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- ⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinare valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre UNEAR.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- ⇒ documentele privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre client.

- ⇒ informatii privind istoricul amplasamentului, lucrari de reparatii efectuate, lucrari de investitii realizate de catre proprietar, situatia juridica a cladirilor, situatia juridica a terenului etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client, care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

#### 4.2.2. Abordarea prin costuri

##### 4.2.2.1. Evaluarea constructiilor

Evaluarea constructiilor s-a efectuat prin **metoda pretului barem**, luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiilor si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) fiecarui element constructiv analizat.

Baza valorilor estimate a fost **"Metodologia pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2"** - indicativ GV - 0001/0-95 - aprobat MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede ca in lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, evaluarea prin valoarea de reconstructie determinate pe baza "Cataloagelor de reevaluare" editia 1964 - este cea mai indicata metoda.

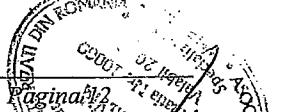
Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape:

1. Stabilirea valorii de reconstructie
2. Estimarea deprecierii totale a cladirii, pe baza Normativului P 135-1999 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 si care stabileste coeficienti de **uzura fizica** a mijloacelor fixe din grupa 1 – constructii) si pe baza aprecierii de pierdere de valoare din neadecvari sau cauze externe
3. Determinarea valorii ramase actuale – cost de inlocuire net – prin scaderea deprecierii totale din valoarea de reconstructie

Pentru determinarea valorii unitare a constructiilor evaluate s-au parcurs urmatoarele etape:

- Inspectarea cladirilor pe teren si stabilirea caracteristicilor constructive ale acestora
- cercetarea la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirilor si a subansamblelor componente
- efectuarea incadrarii cladirilor intr-unul dintre tipurile prezentate in Cataloagele de reevaluare
- elaborarea fazei de evaluare, determinarea valorile unitare de reconstructie (procentual si valoric), pe total si pe categorii de lucrari – valori care nu contin TVA
- calculul valorii totale de reconstructie prin multiplicarea valorilor unitare cu suprafata desfasurata totala a cladirilor
- aprecierea deprecierii totale
- estimarea valorii ramase prin diminuarea valorii de reconstructie cu pierderea de valoare datorita deprecierii.

**Valoarea de reconstructie** - reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.



**Deprecierea** - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierii s-a efectuat prin **metoda segregarii**. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierii, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

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

In situatia cladirilor supuse evaluarii a fost determinata **uzura fizica**.

### Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurii fizice s-a facut in paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare cladire si aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemănatoare ca structura.

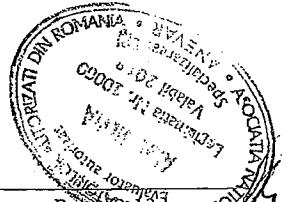
Pentru exprimarea cat mai corecta a coeficientului de uzura fizica real estimat s-a procedat la "descompunerea" cladirii in categorii de lucrari unde sunt inglobate materiale cu viata lunga si categorii de lucrari unde sunt materiale cu viata scurta. Pentru determinarea coeficientului de uzura cladirile au fost "descompuse" in urmatoarele categorii de lucrari:

Structura de rezistenta	- durata de viata lunga
Finisaje	- durata de viata lunga combinata cu durata scurta
Instalatii	- durata de viata scurta

Deprecierea fizica rezultata a fost determinata prin aplicarea coeficientului global de uzura rezultat la valoarea de reconstructie.

V constructii= 423.555 ron, echivalent 92.300 EUR

In anexe este prezentata fisa de evaluare a cladirii in care este prezentata descrierea constructiva, caracteristicile fizice, starea fizica, etc.



#### **4.3. Rezultatele evaluarii. Reconcilierea valorilor**

Astfel, in opinia evaluatorului valoarea de piata a intregii proprietati evaluate este astazi 22.06.2018 de:

**V prop=643.478 RON ;140.225 EUR**

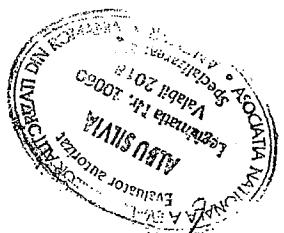
**Din care:**

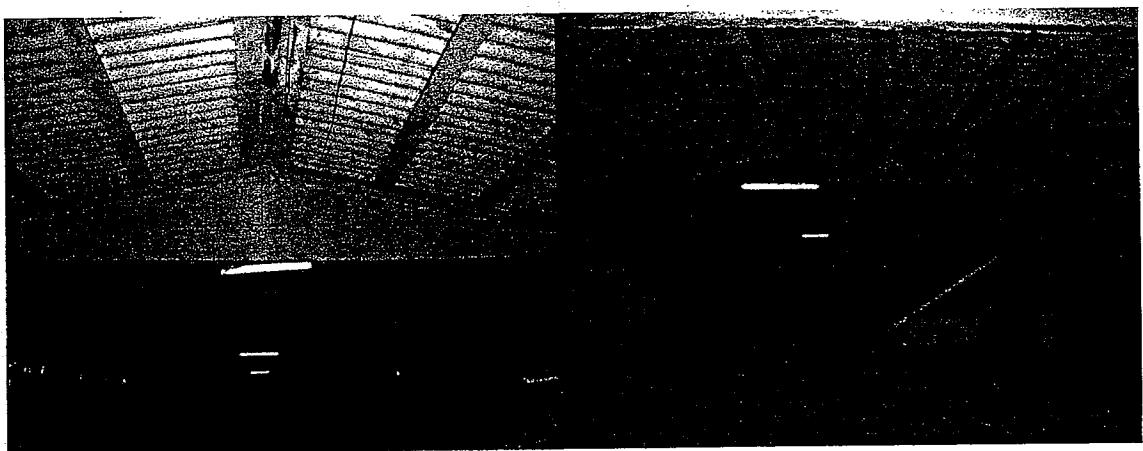
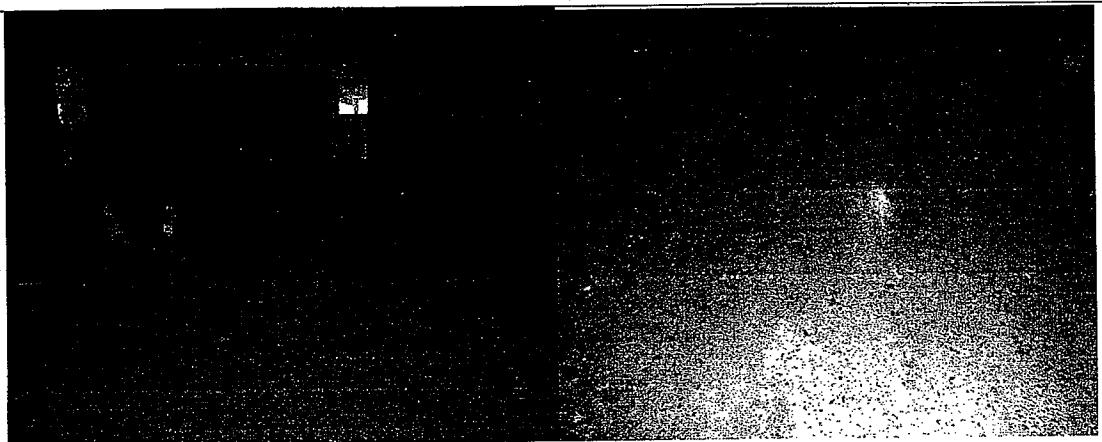
**Teren(3195 mp) -219.923 RON;47.925 EUR;15 EUR/MP**

**Grajd-C11(1888,62MP)-423.555 RON;92.300 EUR;49 EUR/MP**

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- ⇒ valoarea exprimata nu include TVA ;
- ⇒ valoarea prezentata include valoarea tuturor amenajarilor existente pe teren;
- ⇒ cursul de schimb valutar utilizat este de 4,6656 RON / 1 EUR stabilit de BNR pentru data de ;
- ⇒ valoarea este o predictie;
- ⇒ valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectiva;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori.





	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	periferic	ultracentral	ultracentral	periferic
	data	prezent	prezent	prezent	prezent
	Suprafață [mp]	3195	2100	1224	2400
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>			<b>35.000</b>	<b>25.000</b>	<b>32.000</b>
<b>Pretul de Vanzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie</b>			<b>€ 16,67</b>	<b>€ 20,42</b>	<b>€ 13,33</b>

#### 0 TIP COMPARABILA

Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-3,33	-4,08	-2,67
Pret de vanzare corectat		13,34	16,34	10,66

#### 1 DREPTUL DE PROPRIETATE

Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,34	€ 16,34	€ 10,66

#### 2 RESTRICTII LEGALE

Restrictii legale - coeficienti urbanistici	0\$	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,34	€ 16,34	€ 10,66

#### 3 CONDIȚII DE FINANȚARE

Condiții de finanțare	normale	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,34	€ 16,34	€ 10,66

#### 4 CONDIȚII DE VÂNZARE

Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corectia unitara sau procentuala				
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,34	€ 16,34	€ 10,66

#### 5 CONDIȚII DE PIATĂ

Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Pret corectat (EUR/mp)		€ 13,34	€ 16,34	€ 10,66

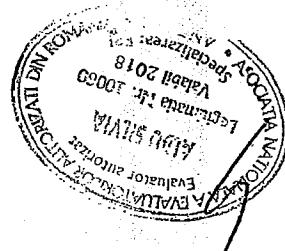
#### 6 LOCALIZARE

Localizare	central	ultracentral	ultracentral	periferic
Corectia unitara sau procentuala		-25%	-25%	30%
Corectie totala pentru localizare		-€ 3,34	-€ 4,09	€ 3,20
Pret corectat (EUR/mp)		€ 10,01	€ 12,26	€ 13,86

#### 7 CARACTERISTICI FIZICE

REZERVAȚIA DE VÂNZARE  
 În conformitate cu prevederile art. 10 din Legea nr. 13/2011  
 și art. 10 din Ordinul nr. 100/2012, în urma verificării  
 că nu există contravenții la prevederile legii și ordonanțelor  
 legale, se rezerva proprietatea imobilului.

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Identificare	periferic	ultracentral	ultracentral	periferic
a	Marime ( dimensiune) si forma	3195 mp ; dreptunghiular	2100 mp ; dreptunghiular	1224 mp ; dreptunghiular	2400 mp ; dreptunghiular
	Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
b	Front stradal - deschidere la fatada	23	14	20	12
	Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Corectia unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%
	Corecție totală pentru topografie ( planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 10,01	€ 12,26	€ 13,86
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE				
	Utilitati ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	Utilitatii ( en el / apa )			
	Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 10,01	€ 12,26	€ 13,86
9	ZONAREA				
	Zonarea - destinatia legala permisa	întravilan	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
	Corecție totală pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Pret corectat (EUR/mp)		€ 10,01	€ 12,26	€ 13,86
10	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE				
	Cea mai bună utilizare	industrial	rezidential	rezidential	rezidential
	Corectie unitara sau procentuala		10,0%	10,0%	10,0%
	Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 1,00	€ 1,23	€ 1,39
	Pret corectat		€ 11	€ 13,48	€ 15,24
	Pret corectat (Eur/mp)		€ 11,0	€ 13,5	€ 15,2
	Corecție totală netă	(absolut) (procentual)	-€ 2,33 -18%	-€ 2,86 -18%	€ 4,58 43%
		(absolut)	€ 4,34	€ 5,31	€ 4,58
	Corecție totală brută	(procentual)	33%	33%	43%
	Suprafata	3195			
	Opinie / mp	€ 15			
	Valoare estimata _EURO	47.925			
	Valoare_RON	223.600			
	Curs valutar EURO	4,6656			
	Data evaluarii	22.lun.18			



## Anexa nr. 1

44.821  
4.0000  
4.5839

## 1. DATE DE IDENTIFICARE

Denumire	C11-GRAJD
Amplasament	Extravilan,CV17,P36/39/1+56/39/2
Poz planşa CF	C11-GRAJD
Data PIF -approx.	1980

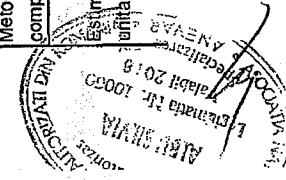
## 2. CARACTERISTICI TEHNICE

Elemente structurale si nestructurale	Structura	Specificatie	Descriere	Starea tehnica
Inchideri		caramida	fundatii beton	buna
Invelitoare		azbociment		buna
Pardoseli		beton		buna
Compartimentari				buna
Finisajele Interioare			var	buna
Finisajele Exterioare			var	buna
		Specificatie	Descriere	Starea tehnica
Instalatii	Electrică		Da	buna
	Termice		nu	buna
	Gaze		nu	-
Utilitati	Apa, canalizare		puturi absorbtante	-
	Instalatii gaze		nu	-
	Telecomunicatii		nu	-

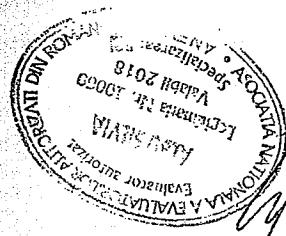
## 3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT

Metoda comparativ unitate  
Evaluarea rapelita a constructiilor, Catalog hale tip nou

Comparativ unitate	Constructii	le/imp Ad	530
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalatii Electrice	le/imp Ad	17
	Instalatie sanitara si de ventilatie	le/imp Ad	31
	Instalatii Incalzire+ invelitoare tabla	le/imp Ad	148



	Total		726
		le/mp Ad	
		le/mp Ad	
		le/mp Ad	
	<b>Pret barem (Pb)</b>		726
Determinarea costului de inlocuire brut (CIB)	CIB = Pb x Ad x K1 x K2/1.24 K1=cf aviz INCERC la data de 13.10.2017 K2=cf evol curs leu/dolar		11.015.016
	CIB (lel)	12.179.926.073	CIB/mp(euro)
	CIB (euro)	271.746	CIB/mp(lei)
Estimarea deprecielor	Rezistenta	Finisajele	Anvelopa si compartimentari
	%	uzura	%
	30	30	35
	Depreciere fizica		42.25
	Depreciere functionala		25
	Depreciere extrema		30
<b>4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET</b>			
Determinarea costului de inlocuire net (CIN)	CIN=CIB - deprecieri CIN (RON) CIN (euro)	CIN 389.280 92.300	CIN/mp 196 49



♦EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE  
Tel/fax : 0236/810094;0727743395  
Albusilvia68@yahoo.com  
MEMBRU TITULAR ANEVAR NR. 10060

Nr. 45/30.05.2018

## RAPORT DE EVALUARE

a imobilului situat in  
municipiul Tecuci,str.1 Decembrie 1918 ntr.134, jud. Galati

**Proprietar: PRIMARIA TECUCI**

**Destinatar: PRIMARIA TECUCI**

Valoarea de piata :  $V_p = 134.225 \text{ eur ; } 622.790 \text{ lei; } 65 \text{ eur/mp}$

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al P.F.A.ALBU SILVIA, al clientului – PRIMARIA TECUCI și destinatarului – PRIMARIA TECUCI*

30 Mai 2018



**Obiectul evaluarii** îl constituie imobilul, situat în municipiul Tecuci, str.1 Decembrie 1918,nr.134, jud. Galati, în suprafața de 2065 mp teren , proprietatea PRIMARIEI TECUCI.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilului specificat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internationale de Evaluare-IVS, în vederea vânzării.

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI TECUCI.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

**Proprietatea:** PRIMARIA TECUCI.

**Destinatar:** PRIMARIA TECUCI.

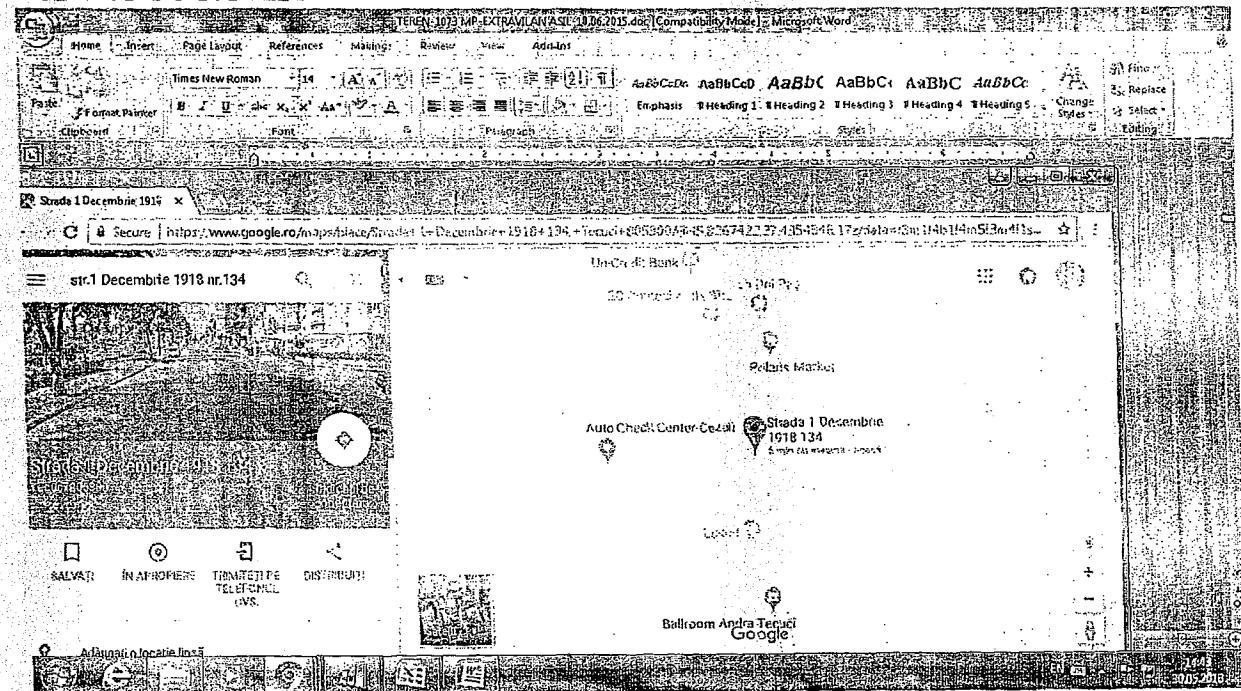
Imobilul este situat în municipiul Tecuci,str.1 Decembrie 1918,nr.134, jud. Galati, în suprafața de 2065 mp teren .

**DESCRIEREA ZONEI:** Zona este predominant rezidențială.

Lotul de teren are forma regulată, este plană și nu prezintă denivelări notabile.

**UTILITATI :** Imobilul dispune de alimentare cu energie electrică ,fiind bransat la toate utilitățile.

## HARTA LOCATIEI

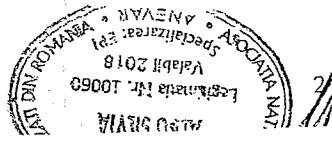


Imobilul evaluat-Teren în suprafața de 2065 mp , aparține proprietarului conform Extrasului de informare nr.8354 din 09.09.2010.

Imobilul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

P.F.A ALBU SILVIA



- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatoarelor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, editia 2014:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GME 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea de piata a imobilului ,situat in municipiul TECUCI, str.1 Decembrie 1918,nr.134, jud. Galati,este de:**

**Valoarea de piata :  $V_p = 134.225 \text{ eur ;} 622.790 \text{ lei; } 65 \text{ eur/mp}$**

la cursul valutar de 4,6399 lei/ EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;

- Valoarea estimata se refera la un teren;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului;
- Valoarea este o predictie ;

Raportul a fost prestat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatoarelor din Romania).

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR

P.F.A ALBU SILVIA



**CUPRINS**

<b>DECLARATIE DE CONFORMITATE.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Generalitati.....</b>	<b>6</b>
1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului. ....	6
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	6
1.3 Data estimarii valorii.....	7
1.4 Moneda raportului.....	7
1.5 Standardele aplicate .....	7
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii) .....	7
1.7 Clauza de nepublicare .....	8
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	8
1.9 Ipoteze și condiții limitative.....	8
1.9.1 Ipoteze .....	8
1.9.2 Condiții limitative: .....	9
<b>2. Analiza pietei imobiliare .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Dreptul de proprietate asupra terenului .....</b>	<b>11</b>
3.1 Clientul .....	11
3.2 Proprietarii .....	11
3.3 Dreptul de proprietate .....	11
<b>4. Evaluarea terenului .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
4.2 Date generale privind terenul evaluat .....	11
4.3 Cea mai buna utilizare .....	12
<b>5. Metoda Comparației Directe .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.....</b>	<b>13</b>

**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

P.F.A ALBU SILVIA



Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartitioare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau inteleger care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR



P.F.A ALBU SILVIA

## 1. Generalitati

### 1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului specificat mai sus, aşa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele Internationale de Evaluare, în vederea vanzării.

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a *valorii de piata* (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății asa cum este aceasta definită în Standardul International de Evaluare, editia 2014- Valoarea de piata-baza de evaluare.

- Conform acestui standard, *valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărator hotarăt și un vânzător hotarăt, într-o tranzacție nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrangere.*

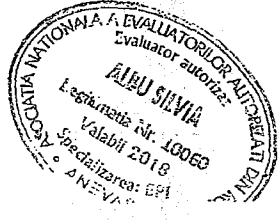
Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

- condițiile reale ale pielei sunt cele curente (dobanzi bancare în medie de cca. 7-8 % pe an, număr limitat de investitori, criza economico financiară, oportunități diverse și multiple de investiții- oferă supraabundenta, etc)
- necesar de perioada indelungată de expunere pe piata la vânzare. Tinând cont de conjunctura specifică în care ne aflăm ,intervalul de timp pentru realizarea unui marketing adecvat este de cca 9-12 luni, poate depăși un an
- cumpăratorul acționează prudent și în cunoștința de cauza
- cumpăratorul e motivat obisnuit
- cumpăratorul se consideră că acționează în cel mai bun interes al sau
- plata se face cash
- pretul nu este influențat de aranjamente financiare speciale sau facilități sau de cineva interesat în vânzare

Având în vedere valoarea estimată pot fi precizate următoarele:

- Valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport
- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă

P.F.A ALBU SILVIA



SM

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

### 1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de 30.05.2018, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este 30.05.2018.

Evaluarea a fost realizată în luna MAI 2018.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde:

- Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt compatibile cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2014;
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINTA AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE(IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETATII IMOBILIARE
- GME 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

### 1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

P.F.A ALBU SILVIA



- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra terenului ;
- documentația întocmită în vederea atribuirii numarului cadastral.

Evaluatoare nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

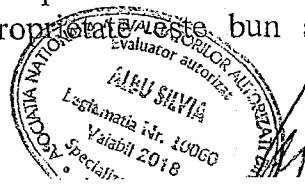
## 1.9 Ipoteze și condiții limitative

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

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

P.F.A ALBU SILVIA



- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indicu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Condiții limitative:

- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

P.F.A ALBU SILVIA



➤ 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.

## 2. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentata de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

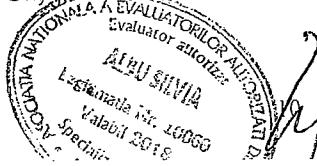
Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi private ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

### Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara - teren ocupat de cladiri - situata in municipiu TECUCI, jud. Galati.

P.F.A ALBU SILVIA



## Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

## Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curent. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

## • Piata terenurilor

De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

### 3. Dreptul de proprietate asupra terenului

#### 3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea **PRIMARIEI TECUCI**.

#### 3.2 Proprietarii

PRIMARIA TECUCI, cu sediul in localitatea TECUCI, Strada 1 Decembrie 1918 nr.66 jud. Galati.

#### 3.3 Dreptul de proprietate

Imobilul evaluat in suprafata de 2065 mp teren , apartine proprietarului conform Extrasului de informare nr.15832 din 26.07.2017.

### 4.2 Date generale privind imobilul evaluat

Terenul este situat in municipiul TECUCI, jud. Galati, cu acces din strada principala.  
Pe teren se afla

DESCRIEREA ZONEI: Zona este predominant rezidentiala.

UTILITATI : Imobilul dispune de alimentare cu energie electrica si

P.F.A ALBU SILVIA



#### 4.4. Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adevarat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata locuintelor, a spatiilor comerciale, a spatiilor administrative, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este ca, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca teren pentru constructii.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru constructii. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

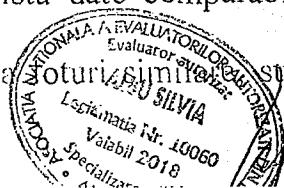
#### 5. Metoda Comparatiei Directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi sunt



analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul nu a dispus de informații privind constructii similare ce au fost tranzacționate recent ,de aceea aceasta metoda nu a putut fi utilizata.

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 60 EUR/mp si 65 EUR/mp.

## 7. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

**Obiectul evaluării** il constituie imobilul, situat in municipiul Tecuci, str.1 Decembrie 1918,nr.134, jud. Galati, in suprafata de 2065 mp teren , proprietatea PRIMARIEI TECUCI.

Avand in vedere pozitia terenului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este :

**Valoarea de piata :  $V_p = 134.225 \text{ eur ; } 622.790 \text{ lei; } 65 \text{ eur/mp}$**

la cursul valutar de 4,6399 lei/ EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

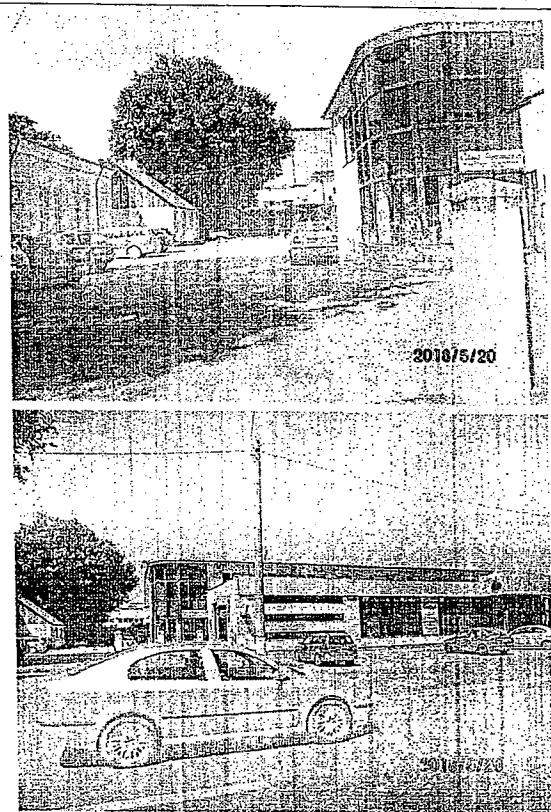
Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR

Expert Evaluator EPI

P.F.A ALBU SILVIA

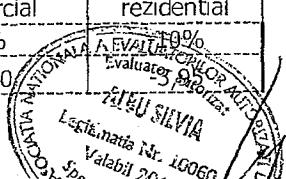


13



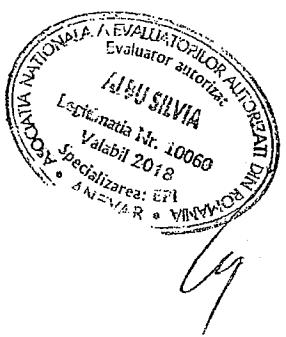
Anexa nr. 2

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
0	1	2	3	4	5	6
	<b>Suprafata (mp)</b>	<b>2.065</b>	<b>830</b>	<b>2.528</b>	<b>390</b>	<b>830</b>
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		42	25	70	42
	Tipul	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)	-2,10	-1,25	-3,50	-2,10	
	<b>PRET CORECTAT</b> (Euro/mp)	<b>39,90</b>	<b>23,75</b>	<b>66,50</b>	<b>39,90</b>	
1	Dreptul de proprietate	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %	0%	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT</b> (Euro/mp)	<b>39,90</b>	<b>23,75</b>	<b>66,50</b>	<b>39,90</b>	
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %	0%	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT</b> (Euro/mp)	<b>39,90</b>	<b>23,75</b>	<b>66,50</b>	<b>39,90</b>	
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT</b> (Euro/mp)	<b>39,90</b>	<b>23,75</b>	<b>66,50</b>	<b>39,90</b>	
4	Conditii de piata (data)	data evaluarii	30.05.2018	30.05.2018	30.05.2018	30.05.2018
	Valoare corectie (%)	0%	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT</b> (Euro/mp)	<b>39,90</b>	<b>23,75</b>	<b>66,50</b>	<b>39,90</b>	
5	Localizare	Str. 1 Decembrie 1918 nr.124	mai putin favorabil	mai putin favorabil	similar	mai putin favorabil
	Valoare corectie (%)	10%	10%	0%	0%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)	3,99	2,38	0,00	0,00	3,99
	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>43,89</b>	<b>26,13</b>	<b>66,50</b>	<b>43,89</b>	
	<b>Caracteristici fizice</b>					
6	Suprafata (mp)	2.065	830	2.528	390	830
	Valoare corectie (%)	-10%	0%	-15%	-10%	
	Valoare corectie (Euro/mp)	-4,39	0,00	-9,98	-4,39	
	<b>PRET CORECTAT</b>	<b>39,50</b>	<b>26,13</b>	<b>56,53</b>	<b>39,50</b>	
7	Destinatia (utilizarea	comercial	rezidential	rezidential	comercial	rezidential
	Valoare corectie (%)	-10%	-10%	0%	0%	
	Valoare corectie (Euro/mp)	-3,95	-2,61	0,00	0,00	



PRET CORECTAT			35,55	23,51	56,53	35,55
8	<b>Utilitati</b>	electrica, apa	la gard	la gard	la gard	la gard
	Valoare corectie (%)		10%	10%	10%	10%
	Valoare corectie (Euro/mp)		3,56	2,35	5,65	3,56
	<b>PRET CORECTAT</b>		<b>39,11</b>	<b>25,86</b>	<b>62,18</b>	<b>39,11</b>
9	<b>Acces / deschidere / orientare</b>	drum asfaltat	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil	mai favorabil
	Valoare corectie (%)		5%	5%	5%	5%
	Valoare corectie (Euro/mp)		1,96	1,29	3,11	1,96
	<b>PRET CORECTAT</b>		<b>41,06</b>	<b>27,16</b>	<b>65,29</b>	<b>41,06</b>
10	<b>Forma regulata</b>	da	da	da	da	da
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PRET CORECTAT</b>		<b>41,06</b>	<b>27,16</b>	<b>65,29</b>	<b>41,06</b>
<b>Corectie totala bruta absoluta</b>			<b>20</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>20</b>
<b>Corectie totala bruta absoluta</b>			<b>47%</b>	<b>40%</b>	<b>32%</b>	<b>47%</b>
<b>Numar corectii</b>			<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		3	★			
<b>VALOAREA PROPUZA</b>		<b>65</b>				
<b>Valoare de piata totala</b>		<b>134.225</b>		<b>623.000 LEI</b>		





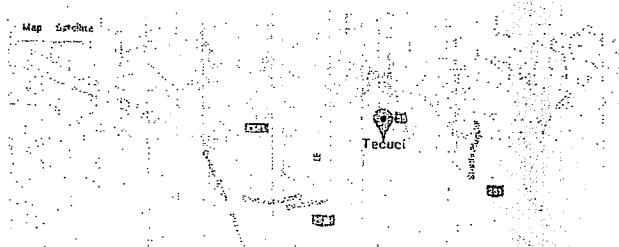
Vanzare Teren Tecuci Ge... X

Secure | https://www.multcase.ro/vanzare-teren-tecuci-tecuci-grat\_115852997

Anunțuri Imobiliare > Imobiliare Galați > Imobiliare Tecuci > Vanzari Terenuri Tecuci Galați

Vanzare Teren Tecuci , 63200 €

63200 € Contact:

Map Satellite 

Street View 

Google Actualizat în 2017 Google Terraform Ultra Vision Intelectuală

Vand teren intravilan cu casa batraneasca 2528 mp..cu deschidere la strada de 35,45 m.L in tecuci strada 1 mai nr. 21,in vecinatatea restaurantului ocau lui cuza, cu curent, apa,canalizare, plus fentana in curte si pompa batute pentru apa,pretul este de 25 euro 0/mp.

Caracteristici:

 Super Oferta 



Ly

Vanzare Teren Tecuci G...

Secure | https://www.multicase.ro/vanzare-teren-tecuci-113762776

Agenție Imobiliară - ProBiliare Galati > Investiții Tecuci > Vanzare Terenuri Tecuci Galati

Vanzare Teren Tecuci , 22000 €

De vanzare

22000 € Contact:

Map Satellite

Tecuci

Google

Vand teren în suprafață de 390 mp, strada Elena Doamna, nr 96, deschidere 26 m, recordat la toate utilitățile (apă, canalizare, curenț, gaz)

Caracteristici:

<http://distiller.ro/2.php?b=6+60941+145933&c=59+79d440616124911842952&p=https://distiller.ro/2Faduq4-awurd-3204162g-485ncache=580fdddec0fc2.374f25e5502=doi&ch=1&ndv=25.26&q=dK015280nd2...>

1459  
25.10.2017





Nr. cedare	0000
Ziua	00
Luna	00
Anul	2010

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

## EXTRAS DE CARTE FUNCIORA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foale de avere)

CARTE FUNCIORA NR. 101749  
Comuna/Oras/Municipiu: Tecuci  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2315.)

#### TEREN

Adresa: Tecuci, Strada 1 DECEMBRIE 1918, nr. 134

Tip CF	Nr. Scolarizare/Nr. Proprietate	Suprafata (mp)	Observatii/Indrumare
A1	CAD: 1924 Top: -	Din acto: Masurata 2065	construcția C1 în CF 101749-C1, construcția C2 în CF 101749-C2...

### B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARTE FUNCIORA NR. 101749  
Comuna/Oras/Municipiu: Tecuci  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2315.)

Inscris la proprietate	Act/Contract	Observatii/Indrumare
5302 / 29.06.2009	Act ordin, 260, 23.06.2009, emis de Prefectul jud. Galati	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, titlu juridic atribuire, debandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 (provenita din conversia CF 2315)
	1   DOMENIUL PRIVAT AL MUNICIPIULUI TECUCI	

### C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIORA NR. 101749  
Comuna/Oras/Municipiu: Tecuci  
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2315.)

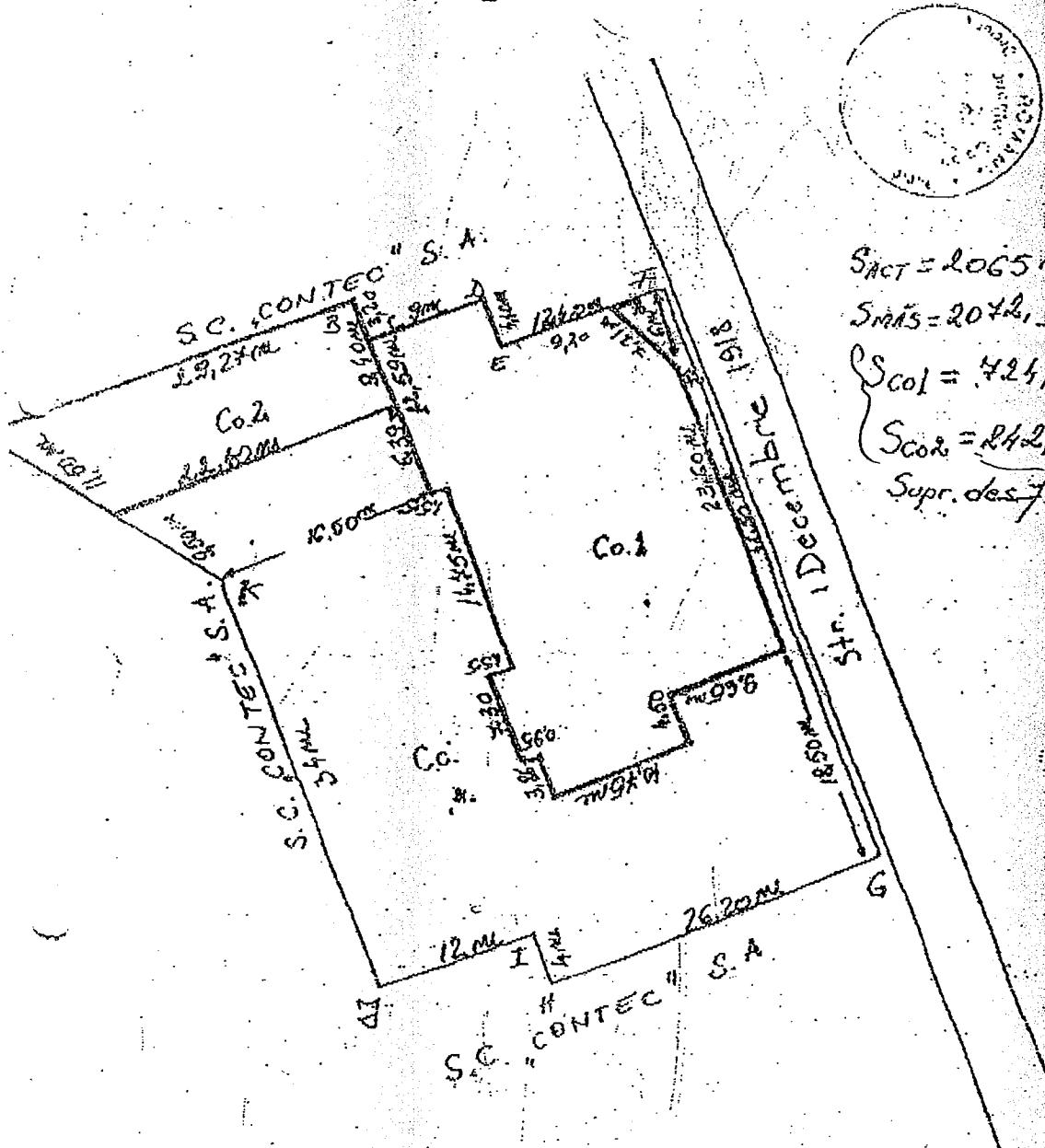
Inscris la proprietate	Act/Contract	Observatii/Indrumare
2489 / 22.08.2001	Act contract de concesiune, 12243, 13.04.2000, emis de Consiliul Local al mun. Tecuci	
1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra a 600 mp din teren, pe o perioada de 49 de ani	A1 (provenita din conversia CF 2315)
	1   S.C. SOMMET S.A. BRAHASESTI	

... Galati  
adresul admin Teceu  
ID SIRUTA 75203  
adresa Str. 1 Dec. 1918 Nr 134  
Nr. cadastral 1924  
Nr. aviz 3527 1.10.2001

**Numele și prenumele proprietarului**

S.G., SONET<sup>°</sup> S. A.  
JUD. GALATI  
COM. BRANCA SESTI

Appendix 2  
for HCH



$$S_{ACT} = 2065 \text{ ml. } P.$$

$\ell_{S_{-1}} = 494.934 \text{ m.}$

$$S_{\text{col}} = 4.24, 934 \text{ ml. } P.$$

$S_{CO_2} = 24.2, 24.9 \text{ m. p.s}$

Supr. des J. Co. = 806,204



