

ROMANIA
JUDETUL GALATI
MUNICIPIUL TECUCI
CONSILIUL LOCAL
HOTĂRÂREA Nr. 121
Din 28.10.2019

Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 275 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în strada Ioniță Hrisanti, nr. 8.

Inițiator: Cătălin Constantin Hurdubae, Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;

Nr. de înregistrare și data depunerii proiectului: 61083 din 22.10.2019

Consiliul local al municipiului Tecuci, Județul Galați, întrunit în ședința ordinară în data de 28.10.2019.

Având în vedere

- Referatul de aprobare a inițiatorului, înregistrată sub nr. 61084 din 22.10.2019
- raportul de specialitate nr. 61085 din 22.10.2019 întocmit de Direcția Arhitect Sef ;

- Avizele întocmite de comisia de specialitate nr.1,2,3,4,5;
- adresa nr 14461 / 2019 a doamnei CHIRIAC DUMITRICA
- HCL nr. 20/22.02.2001;
- Raportul de evaluare nr. 44/24.05.2019, întocmit de către evaluator Albu Silvia.
- Art. 363 alin 7 și 364 din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ;
- Art.9 coroborat cu art.14 din Legea nr. 112/1995 cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1730—1740 din Codul civil;
- art.129 alin 2 lit. c, alin 6 lit. b) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;

In baza prevederilor:

- art. 139 alin 2 coroborat cu art.5, lit. dd) și art.196 alin 1 lit.a) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;

HOTARASTE:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare nr. 44/24.05.2019 întocmit de expert evaluator Albu Dumitrica, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea directă a unei suprafețe de teren de 275 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în strada Ioniță Hrisanti nr. 8, doamnei Chiriac Dumitrica.

Art.3 (1) Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 275 mp este de 10175 Euro, la cursul valutar de la data achitării prețului.

(2) Prețul se va plăti în termen de 30 zile de la data comunicării prezentei hotărâri.

Art.3. În situația în care beneficiarul nu va achita prețul în termenul stabilit la art.2 alin 2 acesta va pierde beneficiul dreptului de preemțiune.

Art.4. Cheltuielile privind autentificarea contractului de vânzare/cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art. 5. Cu data prezentei orice prevederi contrare se abroga.

Art.6. Prezenta hotărâre va fi dusa la indeplinire prin grija Primarului municipiului Tecuci.

Art.7 . Prezenta hotărâre va fi adusa la cunostinta celor interesati prin grija secretarului municipiului Tecuci.

PREȘEDINTE/DE ȘEDINȚA

Papuc Petru

Contrasemnează de legalitate
SECRETAR
Jr. Valerica Fotache

R O M Â N I A
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL TECUCI
P R I M A R
REFERAT DE APROBARE

Nr. 61084 DIN 22.10.2019 .

Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 275 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în strada Ioniță Hrisanti, nr. 8.

Față de aceste considerente, supun spre dezbateră și aprobarea Consiliului local, prezentul proiect de hotărâre.

Prin HCL nr. 20/22.02.2001 s-a aprobat preluarea în administrarea Consiliului Local Tecuci a terenurilor aferente locuințelor vândute chiriașilor în baza prevederilor Legii nr. 112/1995. În anexa la această hotărâre, la poziția 48 se regăsește și doamna Chiriac Dumitrica, ca proprietară a imobilului edificat pe terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 9 din Legea nr. 112/1995 republicată prevede: „ Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit...

Art. 14 din același act normativ prevede: Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, **în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.**

Pentru imobilul situat în Tecuci, strada Ioniță Hrisanti, nr. 8 nu a fost depusă nicio cerere de restituire în natură și nici o cerere de acordare a despăgubirilor în termenul prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995 cu modificările și completările.

Pentru terenul ce face obiectul prezentei hotărâri a fost întocmit raportul de evaluare nr. 44/2019 întocmit de expert evaluator Albu Silvia.

Prin cererea nr 14461/2019, doamna Chiriac Dumitrica și-a exprimat acordul de a cumpăra terenul aferent locuinței a cărei proprietară este.

Din verificările efectuate în baza de date a instituției, doamna Chiriac Dumitrica nu figurează cu datorii la bugetul local.

Având în vedere aceste aspecte considerăm că este necesară promovarea unui proiect de hotărâre privind vânzarea directă a terenului aferent locuinței.

P R I M A R,
Catalin Constantin Hurdubae

R O M A N I A
JUDEȚUL GALATI
MUNICIPIUL TECUCI
DIRECTIA ARHITECT SEF
Nr. 61085 DIN 22.10.2019

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 275 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în strada Ioniță Hrisanti, nr. 8.

Art. 364 din codul administrativ reglementează excepțiile în materia vânzării bunurilor imobile din domeniul privat al unităților administrativ teritoriale.

Art. 9 din Legea nr. 112/1995 republicată prevede: „ Chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.,,

Art. 14 din același act normativ prevede: Persoanele îndreptățite la restituirea în natură a apartamentelor sau, după caz, la acordarea de despăgubiri vor depune cereri în acest sens, **în termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a legii.**

Pentru imobilul situat în Tecuci, strada Ioniță Hrisanti, nr. 8 nu a fost depusă nicio cerere de restituire în natură și nici o cerere de acordare a despăgubirilor în termenul prevăzut de art. 14 din Legea nr. 112/1995 cu modificările și completările.

Prin HCL nr. 20/22.02.2001 s-a aprobat preluarea în administrarea Consiliului Local Tecuci a terenurilor aferente locuințelor vândute chiriașilor în baza prevederilor Legii nr. 112/1995. În anexa la această hotărâre , la poziția 48 se regăsește și doamna Chiriac Dumitrica, ca proprietară a imobilului edificat pe terenul ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 1730 din codul civil reglementează dreptul de preemțiune a chiriașului.

Având în vedere cele prezentate, consider că proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de legalitate.

Direcția Arhitect Sef
arh. Vasilica Craciun

Serviciul ADPP
ing.Lucian Cradea

Amara 19 HEL nr 12/28-10-2019

ALBU SILVIA

◆ EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 44/24.05.2019

Teren situat in Tecuci ,str.Ionita Hrisanti,nr.8-275 mp

TOTAL TEREN IMOBIL-275 MP-10.175 EUR;48.445 LEI

Beneficiar: UAT TECUCI

Solicitant: UAT TECUCI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al SC CONTA WHITE EXPERT 2016 SRL si al destinatarului – UAT TECUCI



SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Tecuci, str. IONITA HRISANTI, NR. 8, în suprafața totală de 275 mp teren, având categoria de folosință curți construcții, proprietatea UAT TECUCI.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea vânzării.

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatoresilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, ediția 2015:
- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DEREFERINȚĂ AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- IMPLEMENTARE (IVS 102)
- SEV 103- RAPORTARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 230) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

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

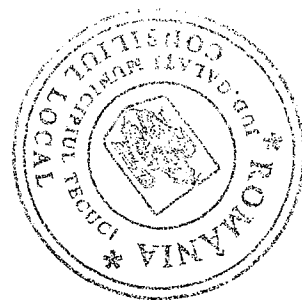
Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; (1) *Generalități* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; (2) *Dreptul de proprietate asupra imobilului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; (3) *Evaluarea imobilului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoresilor din România).

Cu stimă,
Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE	4
1. GENERALITATI.....	5
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	5
1.3 Data estimarii valorii	5
1.4 Moneda raportului	5
1.5 Standardele aplicate	5
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	5
1.7 Clauza de nepublicare	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	6
1.9 Ipoteze și conditii limitative	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative:	7
2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	8
3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI	9
3.1 Clientul	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate	9
4. EVALUAREA IMOBILULUI.....	9
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii	9
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare	9
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea venitului	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	
5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI	11



DECLARATIE DE CONFORMITATE

- 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 nepartinitoare;
- 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 intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicata 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 cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI



1. Generalitati

1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara situata in Tecuci ,str.IONITA HRISANTI,NR.8,in suprafata totala de 275 mp,din care teren curti constructii-275 mp , proprietatea UAT TECUCI.

Prezentul Raport de evaluare se adresează *UAT TECUCI* in calitate de **destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

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 imobilului asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piata”** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa o activitate de marketing corespunzatoare si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere

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

1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 24.05.2019, 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. Evaluarea a fost realizata in luna mai 2019.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 24.05.2019, avand in vedere cursul de referinta de 4,7612 RON/EUR.

1.5 Standardele aplicate

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

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE, editia 2015:
- 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
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE



1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:



- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii UAT TECUCI.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in 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;
- 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 imobilului, respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral, extrase CF
- informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea, zona in care este amplasata proprietatea, stadiul fizic al constructiilor, etc);
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata localitatii, informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si diverse site-uri de anunturi
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

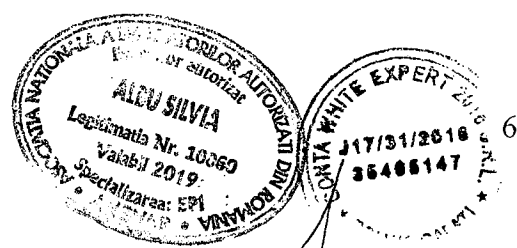
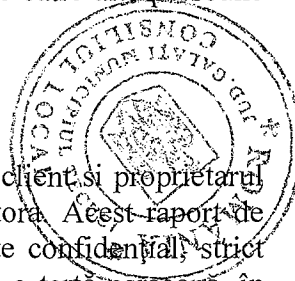
Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând UAT TECUCI au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acestuia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în 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 imobilului, 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 reprezentanții UAT TECUCI 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;
- 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;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- 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 reprezentanții UAT TECUCI, nu există nici un indiciu 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 metodei 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 și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg 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;
- 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 pietele 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 dobandit, 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.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea 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 si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, isi mentine trendul crescator. Interesul ridicat fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

Analiștii imobiliari privesc cu optimism anul 2019 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.

Și tot ei avertizează că reluarea activității pe piața imobiliară nu înseamnă revenirea la prețurile frenetice cu care am fost obișnuiți înainte de instalarea crizei imobiliare, ci la creșterea numărului de tranzacții.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul se afla in TECUCI, str. Ionita Hrisanti, nr.8, jud. Galati, in zona centrala a orasului



Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare din municipiul TECUCI, jud. Galati.

Analiza ofertei competitive

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, precum si proprietati existente in faza de proiect. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Echilibrul pietei

In prezent cererea de proprietati similare in comuna TECUCI este mai mica decat oferta existenta pe piata. In contextul economic actual piata imobiliara se afla pe un trend de scadere. Pe piata de proprietati similare oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. In medie timpul de vanzare al unei astfel de proprietati este de 12-18 luni putand sa depaseasca un an de la punerea in vanzare. Tinand cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul considera ca piata proprietatilor imobiliare specifice activului supus evaluarii se caracterizeaza printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numita o piata a cumparatorilor. Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre 30-40 EUR/mp.

3. Dreptul de proprietate asupra imobilului

3.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea chiriasei Chiriac Dumitrica.

3.2 Proprietarul

UAT TECUCI.

3.3 Dreptul de proprietate

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate urmatoarele documente :

Extras de carte funciara 6938/25.03.2019.

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil.

4. Evaluarea imobilului

4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru evaluare s-au ales metoda capitalizarii veniturilor si comparatiei directe.

4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Imobilul se afla in TECUCI, str. Ionita Hrisanti, nr. 8, jud. Galati, in zona centrala a orasului.

Descriere amplasament, suprafete



Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in TECUCI, fiind situata pe un teren plan. Cladirile nu fac obiectul evaluarii. In prezent terenul este inchiriat d-nei Chiriac Dumitrica si se afla edificata o locuinta .

4.3. Abordari in evaluare

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 adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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.

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 efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor comerciale, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca locuinta.

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

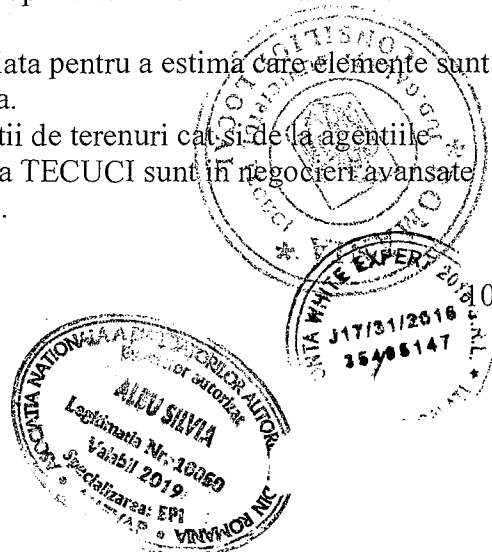
- **este** permisibila legal;
- indeplineste conditia de **fizic posibila**.
- este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

In abordarea prin metoda comparatiilor directe ,evaluatorul formuleaza o opinie asupra valorii in urma analizei unor proprietati similare si compararii acestora cu proprietatea in cauza si care au fost instrainate recent .

Elementele de comparatie sunt testate cu realitatea de pe piata pentru a estima care elemente sunt sensibile la schimbare si cum aceasta schimbare afecteaza valoarea.

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de terenuri cat si de la agentii imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona TECUCI sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 4-5 proprietati similare.



5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

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

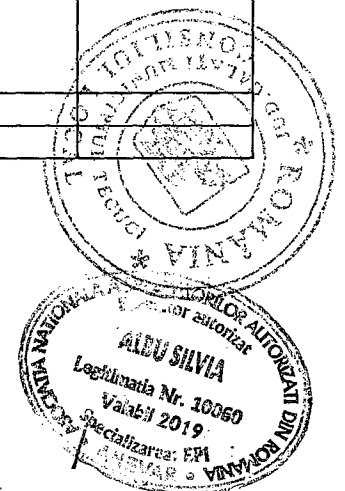
TOTAL TEREN IMOBIL-275 MP=10.175 EUR;48.445 LEI

la cursul de 4,7612 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI



Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	275,00	6.000	1.143	3.500	1.300
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		14,00	19,00	10,00	12,00
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret corectat		14	19	10	12
Conditii vanzare (-5% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,70	0,95	0,50	0,60
Pret corectat		13,30	18,05	9,50	11,40
Localizare	Zona centrala	periferic	periferic	limitrof	periferic
Valoarea corectiei (%)		50%	50%	50%	50%
Pret corectat		19,95	27,08	14,25	17,10
Acces	alee acces	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
Valoarea corectiei (%)		20%	20%	20%	20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		4	5	3	3
Pret corectat		23,94	32,49	17,10	20,52
Destinatia (utilizarea terenului)	curti constructii	arabil	curti constructii	arabil	arabil
Valoarea corectiei (eur/mp)		6	0	4	5
Pret corectat		29,93	32,49	21,38	25,65
Utilitati	toate in zona	partial utilitati	toate in zona	fara	fara
Valoarea corectiei (EUR/mp)		7,48	0,00	6,41	6,41
Pret corectat		37,41	32,49	27,79	32,06
Suprafata	275,00	6.000	1.143	525	1.300
Corectie procentuala		-10%	15%	15%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-3,74	4,87	4,17	4,81
Pret corectat		33,67	37,36	31,96	36,87
deschidere la drum asfaltat	nu	da	nu	nu	nu
Corectie procentuala		10%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		3,37	0,00	0,00	0,00
Pret corectat		37,03	37,36	31,96	36,87
Total corectie bruta		31,91	20,26	22,96	26,07
			total corectie bruta cea mai mica		
Valoarea estimata	rotund	37 EUR/mp			
S teren = 275 mp		10.175 €	48.445	LEI	

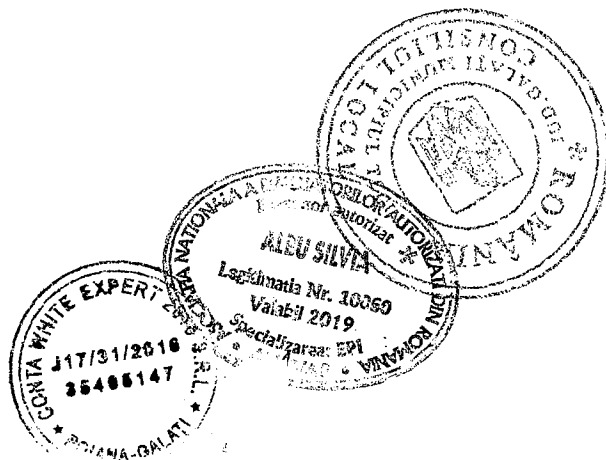


ANEXA nr.2

ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA

Suprafata teren	mp	275,00
suprafata inchiriabila	mp	275,00
chirie unitara	E/mp	0,50
Chiria lunara (EUR/luna)		137,5
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		1.650
Total VBP (eur/an)		1.650
Grad de ocupare		100%
Venituri brute efective VBE(EUR/an)		1.650
Total VBE (EUR/an)		1.650
Cheltuieli exploatare		0
- impozit	0,4%	7
- asigurare	0,0%	0
- alte cheltuieli	3,0%	50
Total cheltuieli		56
Chirie anuala bruta		1.594
Impozit pe profit	16,0%	255
Venit net efectiv (EUR/an)		1.339
Total VNE (EUR/an)		1.339
Rata de capitalizare		12%
Valoare proprietate (teren)		11.157
Valoare constructie (deviz)		0
Valoare reziduala teren	EUR	11.157
rotund		11.000 €
Valoare unitara teren	EUR/mp	40

1 EURO/MP



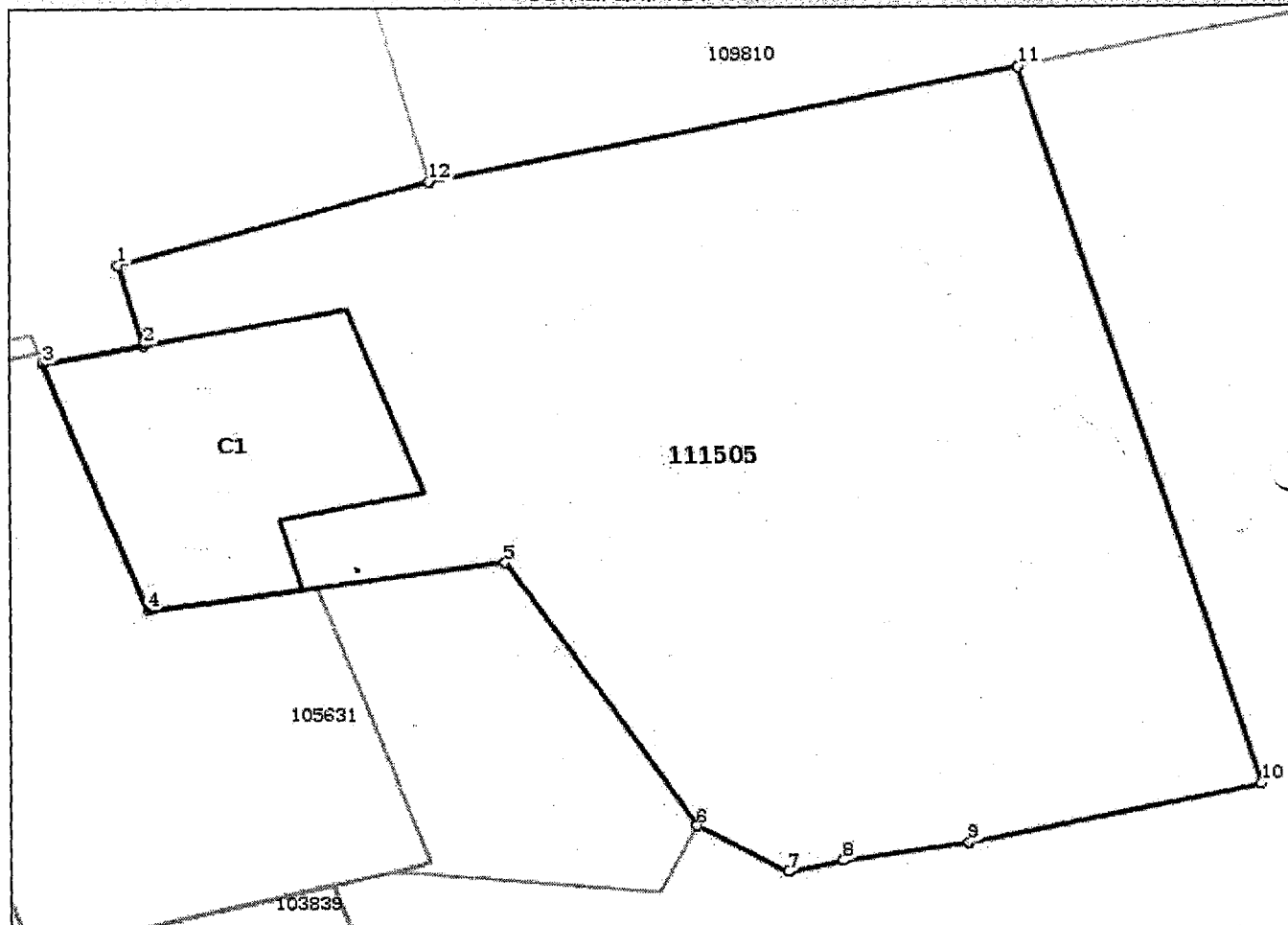
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
111505	275	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	275	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	111505-C1	construcții de locuințe	33	Cu acte	S. construită la sol:33 mp; Locuință; An constr: 1950 ; Constr aflată în proprietatea d-nei Chiriac Dumitrica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.084
2	3	1.914
3	4	6.515
4	5	6.759

Punct ceput	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	7.518
6	7	2.049
7	8	1.066
8	9	2.371
9	10	5.604
10	11	18.523
11	12	11.326
12	1	6.151

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.48763/08-04-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

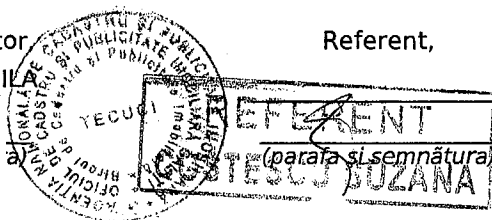
Data soluționării,
10-04-2019

Data eliberării,

Asistent Registrator
OANA ALINA DANILA

(parafa și semnă)

Referent,

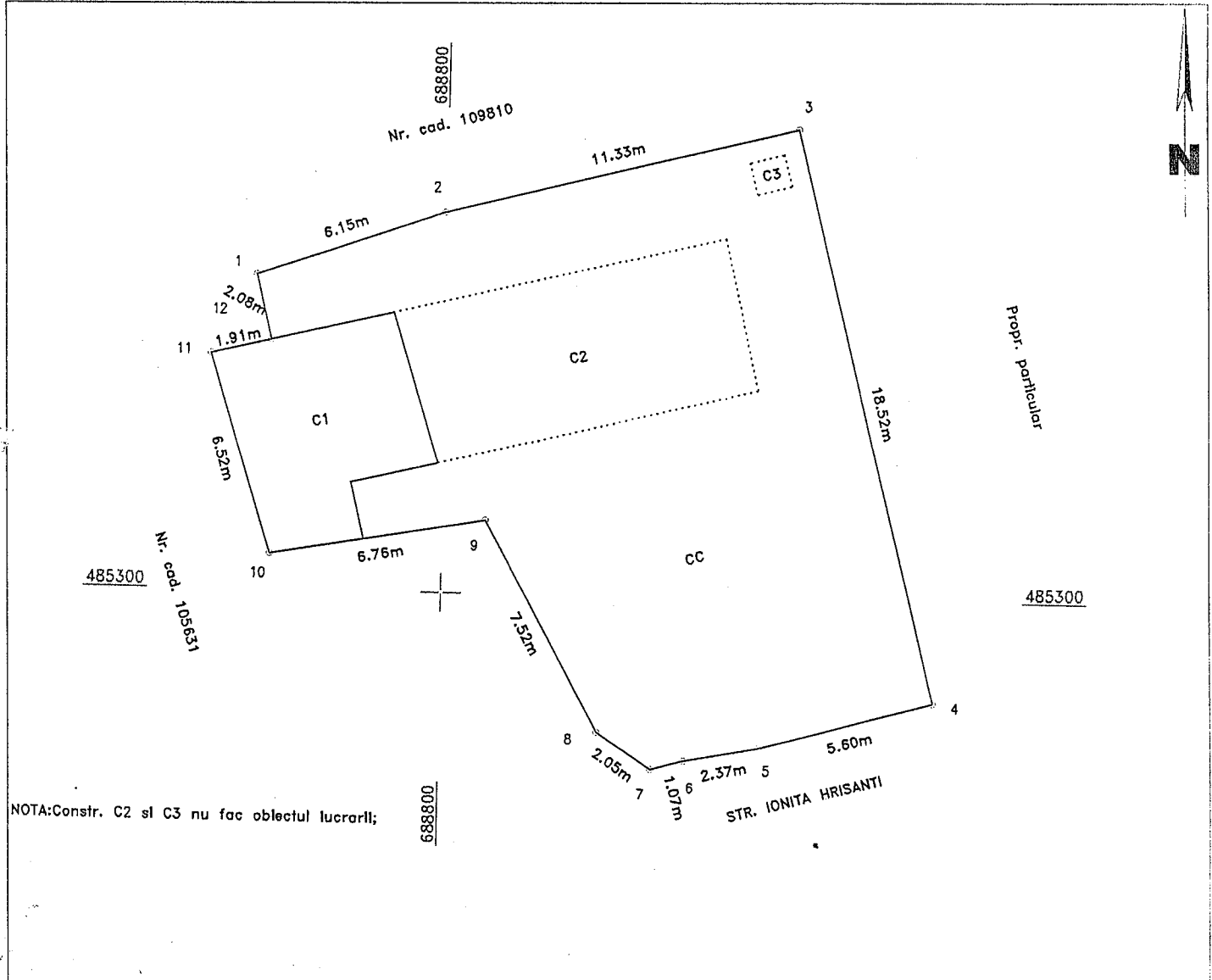


(parafa și semnătura)

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr.cadastral 111605	Suprafata masurata a imobilului (mp) 275	Adresa imobilului Intravilan Tecuci, UAT Tecuci, Str. Ionita Hrisanti, Nr. 8, judet GALATI
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Tecuci



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	275	Imobil imprejmuit ;
TOTAL		275	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Mentii
C1	CL	33	33	Locuinta ; An constructie : 1950; Constructie aflata in proprietatea d-nei Chiriac Dumitrica;
TOTAL		33		

Suprafata totala masurata a imobilului = 275 mp

Suprafata din act = 271 mp

<p>Executant PFA POPA GRIGORE (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea introcm documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: center;">Data: 23.03.2010</p>	<p style="text-align: right;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p style="text-align: right;">Semnatura si stampila</p> <p style="text-align: right;">Data</p>
---	--

*In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in locul numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topographic sau numarul administrativ. Suprafetele se rotunjesc la metru patrat.