

ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
- CONSILIUL LOCAL -  
**HOTARÂREA Nr. 138**  
Din 29.11.2019

Privind : aprobarea vânzării directe a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Aleea Furceni, nr.8

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

Număr de înregistrare și data depunerii proiectului 66837/20.11.2019 ;

Consiliul local al municipiului Tecuci, județul Galați, întrunit în ședință ORDINARĂ în data de 29.11.2019;

Având în vedere

- Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrată sub nr. 66838/20.11.2019;
- raportul de specialitate întocmit de Serviciul ADPP, înregistrat sub nr. 66839/20.11.2019.
- rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate 1,2,3,4,5;
- cererea domnului Lungu Corneliu, înregistrată cu nr. 56986/2019
- art.129 alin 2 lit. C , alin 6 lit. B din OUG 57/2019;
- Raport de evaluare nr.87 din 01.11.2019 evaluator Albu Silvia, În baza prevederilor:
- art.139 coroborat cu art.5, lit. dd. din OUG nr.57/2019

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare nr.87 din 01.11.2019 întocmit de evaluator Albu Silvia conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art.2.** Se aprobă vânzarea directă a unui imobil(teren)cu suprafața de 300 mp, situat în municipiul Tecuci, str. Aleea Furceni, nr.8, identificat conform cărții funciară nr. 100763- anexa 1 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Valoarea terenului, conform Raportului de evaluare nr. 87/01.11.2019, întocmit de evaluator Albu Silvia este 7.800 euro + TVA, transformat în lei la cursul zilei.

**Art.4.** Cu data prezentei se abrogă orice prevederi contrare.

**Art.5.** Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire prin grija primarului municipiului Tecuci.

**Art.6.** Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

~~PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,~~

Contrasemnează pentru legalitate,  
SECRETAR GENERAL,  
Jr. Valerica Fotache

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**  
**P R I M A R**  
Nr. 66838 din 20.11. 2019

**REFERAT DE APROBARE**

**Privind : aprobarea vânzării directe a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Aleea Furceni, nr.8**

Terenul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre este situat în vestul municipiului Tecuci, cartier Nicolae Bălcescu, aleea Furceni, nr.8, în suprafață de 300 mp. Terenul se află într-o zonă de locuințe pentru tineri, și a fost atribuit conform Legii. Nr.15/2003. Conform actului de vânzare nr.5068 din 31.10.2018 locuința edificată pe acest teren a fost vândută, urmând ca regimul juridic al terenului să fie stabilit între cumpărător și municipiul Tecuci.

Prin cererea nr.56986 din 03.10.2019, domnul Lungu Corneliu Laurențiu solicită cumpărarea terenului aferent construcției.

În aceste condiții propun vânzarea directă a terenului situat în Aleea Furceni, nr.8.

**P R I M A R,**

*Ing. Cătălin Constantin Hurdubae*

R O M Â N I A  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL TECUCI  
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT  
Nr. 66839 din 20.11. 2019

**RAPORT DE SPECIALITATE**

Privind aprobarea vânzării directe a unui imobil ( teren ), aparținând domeniului privat al municipiului Tecuci situat în str. Aleea Furceni, nr.8

Bunul imobil (teren) propuse spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului Tecuci, înscris în cartea funciară nr. 100763.

Potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. C și art. 6 lit. B din OUG 57/2019, consiliile locale hotărăsc cu privire la vânzarea bunurilor aparținând domeniului privat al localității. Înstrăinarea terenului se face prin vânzare directă..

Prețul de vânzare propus este de 26 euro mp +TVA, conform Raportului de evaluare nr.87 din 01.11.2019, transformat în lei la cursul zilei.

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

Direcția Arhitect Sef,  
Arh. Vasilică Crăciun

Șef Serviciu ADPP,  
Ing. Lucian Ciocan

Consilier superior,  
Baraș vașile Cezar

Anexa nr.1 la REC nr : 138/29.11.2019

## ALBU SILVIA

◆ EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE

Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 87/01.11.2019

Teren situat in Tecuci ,str.Aleea Furceni,nr.8-300 mp

**VALOARE TEREN -300 mp=7.800 EUR;37.000 LEI;26 EUR/MP**

**PRETUL ESTE FARA T.V.A**

**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 CABINET INDIVIDUAL EXPERT CONTABIL ALBU SILVIA si al destinatarului – UAT TECUCI*

1 Noiembrie 2019



## SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară situată în Tecuci, str. Aleea Furceni, nr. 8, în suprafața totală de 300 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 Evaluatoilor 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

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;

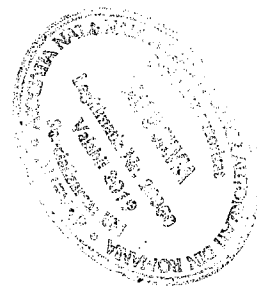
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatoilor din România).

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



# CUPRINS

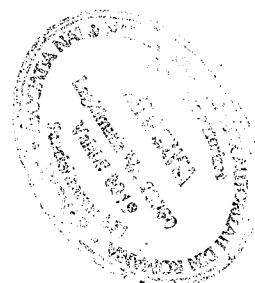
SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE .....	4
<b>1. GENERALITATI .....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate .....	5
1.3 Data estimarii valorii .....	5
1.4 Moneda raportului .....	5
1.5 Standardele 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
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI .....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate.....	9
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI.....</b>	<b>9</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluarii .....	9
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare .....	9
4.4.1 Abordarea prin capitalizarea veniturii .....	Error! Bookmark not defined.
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	.....
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>12</b>



## 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 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 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.Aleea Furceni,nr.8,in suprafata totala de 300 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 așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, **“Valoarea de piata”** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, după o activitate de marketing corespunzătoare și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere

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

#### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor până la data de 31.10.2019, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna noiembrie 2019.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR la data de referință 01.11.2019, având în vedere cursul de referință de 4,7545 RON/EUR.

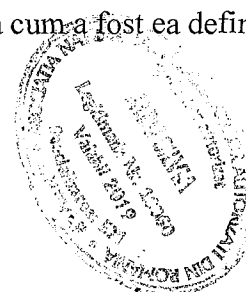
### 1.5 Standardele aplicate

În 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 INTERNAZIONALE 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 evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** 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;
- inspectia imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii UAT TECUCI.
- 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;
- 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 atestă dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, stadiul fizic al construcțiilor, etc);
- informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori și cumpărători imobiliari de pe piața localității, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și diverse site-uri de anunțuri
- alte informații necesare existente în 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 referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât 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 precizat 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

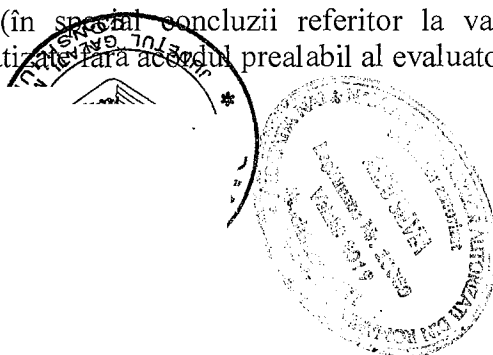
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 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, 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 pietele 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 creditelele 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 pana la sfarsitul anului 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. Aleea Furceni nr. 8, jud. Galati, in zona periferica 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 20-30 EUR/mp.

## **3. Dreptul de proprietate asupra imobilului**

### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea U.A.T Tecuci.

### **3.2 Proprietarul**

UAT TECUCI-proprietarul terenului.

### **3.3 Dreptul de proprietate**

Pentru imobilul evaluat au fost prezentate urmatoarele documente :

Extras carte funciara 37999/03.10.2019;

Contract de Vanzare 5068/31.10.2018;

## **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. Aleea Furceni nr. 2514, Galati, in zona periferica a orasului.





### Descriere amplasament, suprafețe

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în Tecuci, str. Aleea Furceni, nr. 8, fiind situată pe un teren plan și are următoarele vecinătăți:

- la nord: Lot 31, nr. cad. 7661;
- la sud: Lot 33, nr. cad. 7384;
- la est: Proprietate privată;
- la vest: Aleea Furceni;

### 4.3. Abordări în evaluare

#### Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

**Cea mai bună utilizare** - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

**Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:**

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă



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.

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren pentru curți construcții. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este  **fezabilă financiar**.
- este  **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

#### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Standardele internaționale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GME, evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparația directă a vânzătorilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare), dintre care în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

**Comparația directă** este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Scopul abordării prin comparație este să selecteze vânzările/ofertele comparabile de pe piață și apoi să corecteze diferențele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție.

**Elementele de comparație** includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se referă la mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea, privelistea precum și gradul de echipare cu utilități. În procesul de comparație sunt urmărite următoarele aspecte:

**Localizarea** este adesea criteriul fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeași zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat corecțiile necesare.

**Data tranzacției/ofertei** – dacă prețurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani, vânzările selectate pentru comparație trebuie să fie cât mai apropiate de data de evaluare. Dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie să extindă aria de analiză la o altă arie de piață, fapt ce determină o corecție pentru localizare.

**Dimensiunea** este în general, un element de comparație mai puțin important față de data și localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o mărime optimă a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat.

**Utilități** – costul dotării amplasamentului cu utilități este considerabilă, fiind în relație directă cu utilizarea amplasamentului și cu distanța față de rețelele de utilități.

**Utilizarea** – loturile de teren de diferite mărimi se vând la diferite prețuri unitare, deoarece dimensiunea optimă a lotului este în funcție de utilizarea sa: 500-1000 mp pentru clădiri rezidențiale cu funcțiunea de locuință sau reprezentanță, 1500-5000 mp pentru clădiri administrative multietajate și peste 5000 mp pentru complexe comerciale și spații industriale sau depozitare.

**Potentialul de dezvoltare** – un element foarte important, în relație cu utilizarea, care afectează valoarea terenului. Reglementările urbanistice și regimul juridic sunt cruciale în estimarea valorii de piață a terenului, indicatorii care influențează direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) și coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Dacă datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica mărimea corecțiilor necesare, evaluatorul trebuie să adune și să analizeze date



comparabile suplimentare. Pe langa vanzarile inregistrate, evaluatorii iau in considerare si ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Conform GME , „cand nu exista tranzactii efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin cererile decumparare de terenuri comparabile”. Ofertele furnizeaza date maiputrin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare.

Estimarea valorii de piata princomparatie se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare,culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte,identificate de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiileprovenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona,precum si la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Caracteristicile importante ale comparabilelor selectate au fost introduse in grila de comparatii prezentata mai jos, in functie de acestea aplicandu-se corectiile corespunzatoare pentru determinarea valorii depiata a proprietatii subiect.

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 agentiile 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:

**VALOARE TEREN -300 mp=7.800 EUR;37.000 LEI;26 EUR/MP**

**PRETUL ESTE FARA T.V.A**

la cursul de 4,7545 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI

