

**ROMANIA**  
**JUDETUL GALATI**  
**MUNICIPIUL TECUCI**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**HOTĂRÂREA Nr. 55**  
**Din 29.05.2020**

**Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 18 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în aleea Vasile Alecsandri, lot 21.**

Inițiator: ing. Cătălin Constantin Hurdubae, Primarul municipiului Tecuci, județul Galați;  
Nr. de înregistrare și data depunerii proiectului: 36642 din 20.05.2020  
Consiliul local al municipiului Tecuci, Județul Galați, întrunit în ședința ORDINARĂ în data de 29.05.2020.

Având în vedere

- Referatul de aprobare a inițiatorului, înregistrată sub nr. 36643 din 20.05.2020
- raportul de specialitate nr. 36644 din 20.05.2020 întocmit de SADPP;
- avizele întocmite de comisia de specialitate nr. 1, 2, 3, 4, 5;
- adresa nr. 51087/03.09.2019 doamnei Cristache Alice nr. 51087/2019
- Raportul de evaluare nr. 47/01.04.2020, întocmit de către evaluator Albu Silvia.
- art. 363 alin 7 și 364 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ;
- art. 129 alin 2 lit. c, alin 6 lit. b) din OUG 57/2019 privind codul administrativ;
- 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. 47/01.04.2020 întocmit de expert evaluator Albu Silvia, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă vânzarea directă a unei suprafețe de teren de 18 mp (CF 112037) din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în Aleea Vasile Alecsandri, lot 21, doamnei Cristache Alice, moștenitoare a imobilului construit pe acest amplasament, conf. Certificatului de moștenitor nr. 122 din 03.09.2019..

**Art.3 (1)** Prețul de vânzare al terenului în suprafață de 18 mp este de 1044 Euro+TVA, plata făcându-se în lei, la cursul BNR de la data achitării.

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

**Art.4.** Cheltuielile privind evaluarea, cartea funciară și 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 dusă la îndeplinire prin grija Primarului municipiului Tecuci.

**Art.7 .** Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința celor interesați prin grija secretarului municipiului Tecuci.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

DIACONU PETRONELA



Contrasemnează de legalitate

SECRETAR

Jr. George Lucian Borșar

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

Nr. 36643 DIN 20.05. 2020

**Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 18 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în aleea Vasile Alecsandri, lot 21.**

Prin cererea înregistrată sub nr. 51087/2019/, doamna Cristache Alice solicită cumpărarea terenului situat în Tecuci, Aleea Vasile Alecsandri – zona cămin Vitimas, lot 21, teren pe care este amplasat un garaj proprietatea sa, conf. Certificatului, nr.122 din 03.09.2019, terenul fiind concesionat de la Municipiul Tecuci prin Contractul de concesionare nr. 14.288/03.10.1994.

Proprietarul garajului are achitate la zi impozitele și taxele locale și nu are datorii scadente la bugetul local .

Amplasamentul respectiv nu poate primi o altă destinație, întrucât este ocupat de construcție (garaj) și nu a făcut obiectul restituirii în baza legilor proprietății.

Prețul de vânzare este cel stabilit prin Raportul de evaluare nr.47 din 01.04.2020, evaluator proprietăți imobiliare Albu Silvia.

Având în vedere cele de mai sus supun spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre în forma propusă.

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

R O M A N I A  
JUDEȚUL GALATI  
MUNICIPIUL TECUCI  
SERVICIUL ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAR  
Nr. 36644 DIN 20.05. 2020

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**Privind : aprobarea vânzării directe a unei suprafețe de teren de 18 mp din domeniul privat al Municipiului Tecuci, situat în alea Vasile Alecsandri, lot 21.**

Bunul imobil (teren) propus spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului Tecuci, înscris în cartea funciară nr. 112037.

Potrivit prevederilor art.129 alin 2 lit. c și alin. 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 este de 1044 euro/mp +TVA, transformat în lei la cursul zilei, conform Raportului de evaluare nr.47 din 01.04.2020.

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

Sef. Serviciu ADPP  
ing.Lucian Gradea

**ALBU SILVIA**  
◆**EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE**  
Tel/fax : 0236/810094 ; 072774355;

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Nr. 47/01.04.2020**

Teren situat in Tecuci , ,Garaj.21

**VALOARE TEREN(18 MP) -1044 EUR;5.050 LEI;58 EUR/MP**

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

**Beneficiar:UAT TECUCI**

**Solicitant: UAT TECUCI**

01 Aprilie 2020

## **SINTEZA EVALUARII**

**Obiectul evaluării** îl constituie terenul situat în Tecuci , ,Garaj 21, 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 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 DEREFERINȚA 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 Evaluatorilor 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 (Etapete parcurse, surse de informatii) .....	6
1.7 Clauza de nepublicare .....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți .....	6
1.9 Ipoteze și condiții 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.....	
4.4.2 Abordarea prin comparatia directa.....	
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>11</b>



## **DECLARATIE DE CONFORMITATE**

- Afirmitiile 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 terenul situat in Tecuci,, ,Garaj 21 , 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 particularitatile 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 estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 30.03.2020, 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 aprilie 2020.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 01.04.2020, avand in vedere cursul de referinta de 4,8246 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 2018:
- 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 (Etapetele parcurse, surse de informatii)

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

**Etapetele 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 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 atesta dreptul de proprietate asupra imobilului ;
- informatii culese pe teren de către evaluator (privind pozitionarea, zona în 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 în bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Documentele și informațiile referitoare la imobilul aparținând UAT TECUCI au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentantii 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

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 si destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## 1.9 Ipoteze și conditii limitative

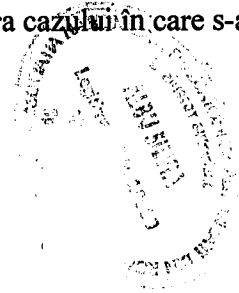
Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantii 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, neexpuse 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 reprezentantii 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 definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă 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: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliara este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Analizii imobiliare privesc cu optimism anul 2020 și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate până la sfârșitul anului 2020.

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.

### Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul se află în TECUCI, Al. Vasile Alecsandri, Garaj 21, jud. Galați.

### 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 municipiul 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 50-60 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.

### **3.3 Dreptul de proprietate**

Pentru imobilul evaluat au fost prezentate urmatoarele documente :  
Extras de carte funciara 478/10.01.2020;

## **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**

Terenul se afla in TECUCI, \_\_\_\_\_, Garaj 21, jud. Galati.

### **Descriere amplasament, suprafete**

Proprietatea imobiliara de evaluat este amplasata in Tecuci, \_\_\_\_\_, Garaj 21, fiind situata pe un teren plan .

### **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.

Practic, tinand cont de tipul terenului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru construcție garaj. 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**

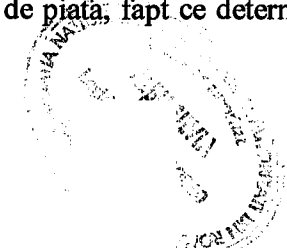
Standardele internationale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GME, evaluarea terenului recomanda utilizarea a sase metode de evaluare a terenurilor (comparatia directa a vanzarilor, tehnica parcelarii, tehnica alocarii, tehnica extractiei, tehnica reziduala a terenului si capitalizarea rentei funciare), dintre care in functie de situatia concreta a activului imobiliar, in contextul celei mai bune utilizari si in functie de informatiile ce se pot obtine, se selecteaza aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

**Comparatia directa** este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. Scopul abordarii prin comparatie este sa selecteze vanzarile/ofertele comparabile de pe piata si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie.

**Elementele de comparatie** includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilitati. In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

**Localizarea** este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zonare ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat corectiile necesare.

**Data tranzactiei/ofertei** – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare.



**Dimensiunea** este in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.

**Utilitati** –costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabila, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retelele de utilitati.

**Utilizarea** –loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este in functie de utilizarea 30-1000 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 130-300mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 300 mp pentru complexe comerciale si spatii industriale sau depozitare.

**Potentialul de dezvoltare**- un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea corectiilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa 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 mai putin 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 prin comparatie se face prin analiza 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 informatiile provenite 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 de piata 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 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**

Valoarea de piata a terenului, rezultata prin metoda comparatiei directe de de 58 eur/mp.

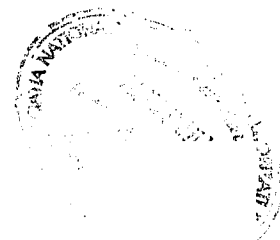
Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este:

**VALOARE TEREN(18 MP) -1044 EUR;5.050 LEI;58 EUR/MP**


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

la cursul de 4,8246 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



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>18</b>	<b>500</b>	<b>1,000</b>	<b>800</b>	<b>830</b>
0	<b>Pret oferta/vanzare (Euro/mp)</b>		<b>20</b>	<b>22</b>	<b>28</b>	<b>42</b>
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-2.00	-2.20	-2.75	-4.20
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>18.00</b>	<b>19.80</b>	<b>24.75</b>	<b>37.80</b>
1	<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	liber	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea corectiei %		15%	15%	15%	15%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		2.70	2.97	3.71	5.67
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>20.70</b>	<b>22.77</b>	<b>28.46</b>	<b>43.47</b>
	<b>Conditii de finantare</b>	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>20.70</b>	<b>22.77</b>	<b>28.46</b>	<b>43.47</b>
3	<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>20.70</b>	<b>22.77</b>	<b>28.46</b>	<b>43.47</b>
4	<b>Conditii de piata (data)</b>	data evaluarii	octombrie-19	octombrie-19	octombrie-19	octombrie-19
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>20.70</b>	<b>22.77</b>	<b>28.46</b>	<b>43.47</b>
5	<b>Localizare</b>	zona garaje	<b>Zona industrială</b>	<b>str.Dorobanti, N.Balcescu</b>	<b>Cartier N.Balcescu</b>	<b>Zona industrială</b>
	Valoare corectie (%)		25%	25%	25%	25%
	Valoare corectie (Euro/mp)		5.18	5.69	7.12	10.87
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>25.88</b>	<b>28.46</b>	<b>35.58</b>	<b>54.34</b>
<b>Caracteristici fizice</b>						
6	<b>Suprafata (mp)</b>	18	500	1,000	800	830
	Valoare corectie (%)		25%	25%	25%	25%
	Valoare corectie (Euro/mp)		6.47	7.12	8.89	13.58
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>32.34</b>	<b>35.58</b>	<b>44.47</b>	<b>67.92</b>
7	<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	teren pentru garaj	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare corectie (%)		50%	50%	50%	50%
	Valoare corectie (Euro/mp)		16.17	17.79	22.24	33.96
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>48.52</b>	<b>53.37</b>	<b>66.71</b>	<b>101.88</b>
8	<b>Utilitati</b>	toate in zona	toate in zona	apa	apa	toate in zona
	Valoare corectie (%)		0%	25%	25%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	13.34	16.68	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>48.52</b>	<b>66.71</b>	<b>83.39</b>	<b>101.88</b>

9	<b>Acces / deschidere / orientare</b>	d = 5,75 ml, asfaltata	d = 18 ml, asfalt	d = 20 ml, pietruita	d = 45 ml, asfalt	d = 25 ml, asfalt
	Valoare corectie (%)		20%	20%	20%	20%
	Valoare corectie (Euro/mp)		9.70	13.34	16.68	20.38
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>58.22</b>	<b>80.05</b>	<b>100.06</b>	<b>122.26</b>
10	<b>Constructie demolabila pe teren</b>	nu	nu	NU	NU	NU
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	<b>PRET CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>58.22</b>	<b>80.05</b>	<b>100.06</b>	<b>122.26</b>
<b>Corectie totala bruta absoluta</b>						
			<b>42</b>	<b>62</b>	<b>78</b>	<b>89</b>
<b>Corectie totala bruta absoluta (%)</b>						
			<b>61%</b>	<b>284%</b>	<b>284%</b>	<b>61%</b>
<b>Numar corectii</b>						
			4	3	2	2
<b>Corectie bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>		4				
<b>VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund</b>		<b>58.22</b>				
<b>Valoare de piata totala propusa (Euro)</b>		<b>1,048</b>	<b>5,066</b>	<b>LEI</b>		

