



EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR - VELICU CASIANA NICOLETA  
SPECIALZAREA EPI, EBM  
TELEFON 0744/576741 velicu\_casiana@yahoo.com

Nr.187/24.06.2020

## RAPORT DE EVALUARE

**Apartament 2 camere situat in Galați strada Oțelarilor nr 34, Bloc D4, scara 1, etaj Parter, ap.4, jud Galați, identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 inscris in CF 101707-C1-U34 a orasului Galați cu Su=31.18 mp+ Extindere cu Su=21.35 mp.**



**CLIENT: SC C.T. ENACHE INSTALATII SRL**

**BENEFICIAR: C.T. ENACHE INSTALATII SRL prin CII SAVOIU IULIAN**

**DATA EVALUARII: 16.06.2019**





## Srisoarea de transmitere

Către ,

**Stimate Client,**

Va inaintez prin prezenta Raportul de Evaluare intocmit la solicitarea dumneavoastra pentru :

**Apartment 2 camere situat in Galați strada Oțelărilor nr 34, Bloc D4, scara 1, etaj Parter, ap.4, jud Galați, identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 inscris in CF 101707-C1-U34 a orasului Galați cu Su=31.18 mp+ Extindere cu Su=21.35 mp.**

**Scopul** Raportului de Evaluare este estimarea valorii de piață in vederea vanzării, la un pret corect si real, in functie de preferintele pietei.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018** – SEV 100 – Cadru general, „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar**, " Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. "

La realizarea Raportului s-au avut in vedere cerintele din Standardele de evaluare, ediția 2018 si metodologia de lucru recomandate de catre **ANEVAR** (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

In urma aplicării metodelor de evaluare s-au obtinut urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIATA			
PRIN PIATA		PRIN VENIT	
EUR	RON	EUR	RON
45.000	217517	49.000	236.851

In opinia evaluatorului este ca **valoarea de piață** a proprietatii imobiliare analizate, **la cursul valutar BNR de 4.8337 lei/1 euro valabil pentru data de referinta a evaluării (16.06.2020) este :**

**Valoarea de piață :**

VALOAREA DE PIATA PRIN VENIT	
EUR	RON
49.000	236851

\* Valoarea NU conține TVA .

**Valoarea de lichidare:**

VALOAREA DE LICHIDARE	
EUR	RON
36.750	177.638

- Valoarea NU conține TVA.
- Valoarea este estimata la stadiul fizic al proprietatii imobiliare existent la momentul inspectiei;
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei specificate in raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in prezentul Raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea justa/valoarea de piata a terenului pentru inregistrarea in documentele contabile;
- Pieseile anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

**Destinatar: C.T. ENACHE INSTALATII SRL**

**prin CII SAVOIU IULIAN**

Cu stimă,

**Evaluator autorizat – Velicu Casiana Nicoleta,**  
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM** Legitimatie nr. 17047



## Cuprins

1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Declaratie de conformitate.Certificarea.....	4
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport.....	7
2.2. Identificarea clientului.....	7
2.3. Identificarea proprietarului.....	7
2.4. Identificarea utilizatorilor desemnati.....	7
2.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat.....	7
2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat.....	8
2.7. Tipul de valoare si definitia acesteia.....	8
2.8. Data efectiva a opiniei asupra valorii.....	9
2.9. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale.....	9
2.10. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii.....	11
2.11. Identificarea evaluatorului si competenta.....	12
2.12. Clauza de nepublicare.....	12
2.13. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare.....	12
3. PREZENTAREA DATELOR.....	13
3.1.Descrierea situatiei juridice.....	13
3.2.Date despre piata imobiliara.....	13
3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate.....	18
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.....	20
CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare.....	20
5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL.....	22
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ.....	22
ABORDAREA PRIN COST.....	29
6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII.....	31
7. ANEXE.....	33





## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Declarație de conformitate. Certificarea

In limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific urmatoarele :

- afirmatiile prezentate si sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte ;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice, fiind analize, opinii si concluzii personale nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face obiectul acestui raport de evaluare;
- nu am niciun interes personal sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul nu depinde de niciun acord, angajament sau intelegere care sa confere un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare sau pentru declararea in Raport a unei anumite valori sau interval de valori. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei.

Analizele, opiniile si concluziile prezentului Raport de Evaluare se supun normelor, cerintelor si metodologiei de lucru **ANEVAR** si Raportul poate fi verificat (la cerere) in conformitate cu **Standardele de Evaluare**.

Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor Internationale de Evaluare.

La data elaborarii acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

**-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare ;**

**-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile,** a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta si specializarea necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Cu stima,

Evaluator Autorizat – Velicu Casiana Nicoleta Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM**  
Legitimatie nr. 17047



*Datele, informatiile, opiniile si continutul prezentului raport de evaluare, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate partial sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.*





Sinteza raportului de evaluare			
1	Client	C.T. ENACHE INSTALATII SRL prin CII SAVOIU IULIAN	
2	Proprietar	C.T.ENACHE INSTALATII SRL	
3	Utilizator desemnat	Administrator judiciar, judecator sindic, debitor, creditori	
4	Scopul evaluarii	Vanzare	
5	Valoare determinate in raport	Valoare de piata si Valoare de lichidare	
6	Data raportului de evaluare	23.06.2020	
7	Inspectia	Exterior - da Interior - da	
8	Data inspectiei	16.06.2020	
9	Data evaluarii	16.06.2020	
10	Evaluator autorizat ANEVAR (nume, nr. leg., specializari)	Velicu Casiana Nicoleta, legitimatie 17047, EPI, EBM	
11	Membru corporativ ANEVAR (nume, nr. autorizare)		
12	Cadru legal - Editia Standardelor ANEVAR	Standarde ANEVAR editia 2018	
13	Tip proprietate	Sp comercial , apartament la parter de bloc P+4E	
14	Adresa proprietatii	Galati, strada Otelarilor 34, Bloc D4, scara 1, et parter, ap.4, jud Galați.	
15	Carte Funciara	101707-C1-U34	
16	Numar cadastral	101707-C1-U34	
17	Drept de proprietate	Deplin	
18	Sarcini inscrite	drept de ipoteca in favoarea DGRFP Galati – AJFP Braila	
19	Zona amplasare	Median - Central, strada Otelarilor intersectie cu Strada Brailei (E87)	
20	Descriere acces	Direct la drum public asfaltat strada Otelarilor , la o distanta sub 50m de strada Brailei, artera principala a orasului , strada asfaltata , cu doua benzi de circulatie pe sens si scuar pe mijloc.	
21	Anul construirii	1977	
22	Regim de inaltime	P+4E	
23	Utilitati	Electricitate, gaz, apa, canalizare	
24	Finisaje	Medii	
25	Suprafete	mp	
	<i>teren</i>	-	
	<i>utila cf acte</i>	31,18	
	<i>utila cf masuratori</i>	31,18	
	<i>teren suprafata indiviza anexe</i>	1,18%	
26	Descriere imobil	Apartament 2 camere situat in Galati, Strada Otelarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galati identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 si in scris in CF 101707-C1-U34 Galati cu Su=31,18 mp cf acte si 31,18 mp cf masuratori la care se adauga suprafata utila a extinderii 21,35 mp. Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de inaltime P+4E, localizat in zona periferica a orasului Galati, in Cartier Micro 19.	



		Structura constructiva : Fundatii continue din beton armat;Peretii : De compartimentare - zidarie din caramida/bca ; De inchidere - zidarie din caramida / bca ;Acoperis tip terasa;Finisaje exterioare: pereti driscuiti si tencuiti; Instalatii : Electrice – bransata; Sanitare - apa, canal;Incalzire- convector pe gaz.Finisaje interioare: Hol - pardoseli cu gresie si pereti zugraviti cu var lavabil; Camere - pardoseli gresie si pereti zugraviti cu var lavabil ;Baie - pardoseli cu gresie si pereti placati cu faianta;Tamplarie: Exterior PVC cu geam tip termopan; Interior tamplarie din PVC;	
27	Utilizare actuala	Utilizat ca spatiu de birouri	
28	Cea mai buna utilizare	Comerciala	
29	Valori	RON	EUR
	<i>Valoare de piata</i>	236.851	49.000
	<i>din care valoare teren</i>		
	<i>din care valoare constructii</i>		
	<i>Valoare de lichidare</i>	177.638	36.750
30	Curs valutar	4,8337	
31	Observatii speciale / Diferente constatate intre descrierea din documente si situatia din teren	Balconul nu este intabulat in cartea funciara dupa efectuarea extinderii.	
32	Documente avute la dispozitie si incluse in raportul de evaluare	Contract de vz cump aut sub nr.406/18.02.2002; Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 37906/01.06.2020; Relevu ; Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil; Memoriu tehnic; Schita bunului imobil.	
	<i>separat daca Certificat de Urbanism valabil/nevalabil, lipsa (nr/data)</i>		
	<i>separat daca Documentatie Cadastrala completa si actualizata pentru teren si toate constructiile, avizata OCPI (inclusiv plan de amplasament, plan de situatie, fisa imobil, memoriu tehnic, relevee constructii, stereo 70.....</i>		
	<i>separat daca Documente Acces in cazul in care nu se realizeaza direct la drumul public (servitute, cota indiviza, orice alt document juridic)</i>		
33	Documente lipsa		
Semnatura si stampila evaluator		 	



## 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de Evaluare explicativ in forma scrisa, intocmit in 2 (doua) exemplare – unul pentru Evaluator si unul pentru Destinatar.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu recomandarile **Standardelor de Evaluare:**

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza : Scrisoarea de transmitere ; 1 – Introducere ; 2- Termenii de referinta ai evaluarii; 3 - Prezentarea datelor; 4- Analiza datelor si 5 – Abordari in evaluare; 6 - Reconcilierea rezultatelor si concluziile; 7 - Anexe. Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de evaluare, editia 2018, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

### 2.2. Identificarea clientului

Clientul raportului de evaluare este C.T. ENACHE INSTALATII SRL, cu sediul în Braila, strada Calea Galati 49, bloc 6, parter, ap 42, jud Braila , CUI 7886649 , J09/300/1993, reprezentată de administrator judiciar CII SAVOIU IULIAN .

### 2.3. Identificarea proprietarului

Proprietarul proprietatii imobiliare evaluate este C .T. ENACHE INSTALATII SRL, cu sediul în Braila, strada Calea Galati 49, bloc 6, parter, ap 42, jud Braila , CUI 7886649 , J09/300/1993.

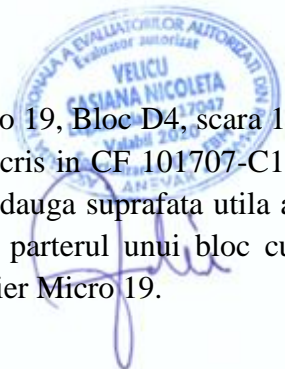
### 2.4. Identificarea utilizatorilor desemnati

Utilizatorul raportului (destinatarul) este **clientul/propietarul , administratorul judiciar, creditorii si judecatorul sindic.**

### 2.5. Identificarea proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:

Apartament 2 camere situat in Galati, Strada Otelarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galati identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 si in scris in CF 101707-C1-U34 Galati cu Su=31,18 mp cf acte si 31,18 mp cf masuratori la care se adauga suprafata utila a extinderii 21,35 mp. Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de inlatime P+4E, localizat in zona periferica a orasului Galati, in Cartier Micro 19.





Inspectia proprietatii a fost realizata personal de evaluator, la data de 16.06.2020, pe baza documentelor puse la dispozitie atat la exterior cat si la interior.

## 2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii imobiliare de evaluat

Proprietatea imobiliara evaluata este formata din:

Apartament 2 camere situat in Galati, Strada Otelarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galati identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 si inscris in CF 101707-C1-U34 Galati cu Su=31,18 mp cf acte si 31,18 mp cf masuratori la care se adauga suprafata utila a extinderii 21,35 mp. Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de inlatime P+4E, localizat in zona periferica a orasului Galati, in Cartier Micro 19.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii evaluate.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate apartinand C.T. ENACHE INSTALATII SRL care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare.

## Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

## 2.7. Tipul de valoare si definitia acesteia

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** a bunurilor imobile.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018** – SEV 100 – Cadru general „valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2018-Glosar**, ” Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un *activ* sau grup de *active* se vinde în mod individual. ”

Valoarea de lichidare / vanzare fortata

Valoarea de piata in ipoteza vanzarii fortate este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

Definitie: Termenul „vanzare fortata” se utilizeaza deseori in situatiile cand un vanzator este constrans sa vanda si, in consecinta, nu are la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

Pretul care ar putea fi obtinut in aceste situatii depinde de natura presiunii asupra vanzatorului si de motivele pentru care nu poate sa aiba la dispozitie o perioada de marketing adecvata.

De asemenea, acesta ar putea reflecta consecintele asupra vanzatorului cauzate de imposibilitatea de a vinde in perioada disponibila. Cu exceptia cazului cand natura presiunii si motivul constrangerilor asupra vanzatorului sunt cunoscute, pretul obtenabil intr-o vanzare fortata nu poate fi estimat in mod realist. Pretul pe care un vanzator il va accepta intr-o vanzare fortata va reflecta mai degraba situatiile lui speciale, decat cele ale vanzatorului ipotetic hotarat, din definitia valorii de piata. Pretul obtenabil intr-o vanzare fortata are numai intamplator o legatura cu valoarea de piata sau cu orice





alte tipuri ale valorii. O „vanzare fortata” este o descriere a situatiei in care are loc schimbul si nu un tip al valorii distinct.

**Valoarea de lichidare** este diferita de valoarea de piata , vanzatorul fiind nevoit sa vanda intr-un timp limitat fara a fi indeplinite in timpul tranzactiei conditiile din definitia valorii de piata.

**Valoarea de lichidare** reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

(a) *vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing .*

Vânzarea ordonată descrie valoarea care s-ar putea realiza prin vânzarea unui grup de active, în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători), vânzare în care vânzătorul este constrâns să vândă activele în starea și în locul în care se află acestea. Perioada rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători) poate varia în funcție de tipul activului și condițiile de piață.

(b) *vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing .*

Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii ar putea să nu realizeze analizele proprii necesare. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct.

Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele constrângerii vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze adecvate. Dacă la data evaluării nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind ipoteze speciale.

**Vânzarea forțată** reflectă de regulă prețul cel mai probabil care se poate obține pentru o anumită proprietate, atunci când sunt îndeplinite toate condițiile de mai jos: (a) finalizarea tranzacției într-o perioadă scurtă de timp, (b) activul este supus condițiilor de piață prevalente la data evaluării sau în intervalul la care se presupune finalizarea tranzacției, (c) atât cumpărătorul, cât și vânzătorul acționează prudent și în cunoștință de cauză, (d) vânzătorul este constrâns să vândă, (e) cumpărătorul are o motivație tipică, (f) ambele părți acționează în interesul propriu, (g) nu este posibilă o activitate normală de marketing din cauza timpului scurt de expunere pe piață, și (h) plata se va face în numerar .

Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate” pentru că un vânzător ar putea spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției valorii de piață

Evaluatorul a considerat ca valoarea de lichidare / vanzare fortata este redusa in comparatie cu valoarea de piata cu 25%.

## 2.8. Data efectiva a opiniei asupra valorii

Data la care se exprima opinia asupra valorii (data evaluarii) este **16.06.2020**.

Data inspectiei : **16.06.2020** .

Cursul de schimb BNR la data evaluarii este **1 EURO = 4.8337 LEI**

## 2.9. Premisele evaluarii - Ipoteze si ipoteze speciale

- La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale , iar opinia evaluatorului este





exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzactionabil;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe ;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat o analiză a construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în aceeași stare tehnică ca și celelalte. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest Raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului construcțiilor;
- Din informațiile detinute de către evaluator și din discuțiile purtate cu beneficiarii nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- Evaluatorul nu are cunoștința 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 astfel de situații. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare 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;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii construcțiilor (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru că valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii acesteia în condițiile tipului valorii selectate.
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile analizând faptele ce sunt disponibile la data evaluării;
- Informațiile deținute au permis realizarea unei analize preliminare a pieței imobiliare de unde au rezultat valorile minime și maxime ale tranzacțiilor/ofertelor de vânzare sau închiriere de pe piață, care a făcut posibilă și adecvată aplicarea abordării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor, anexarea lor la raportul de evaluare având doar scop informativ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasul de carte funciară/alte documente de la data emiterii acestora sau de la data inspecției și până la data evaluării;
- Exactitatea și veridicitatea documentelor puse la dispoziție de către beneficiari, pe baza cărora s-au fundamentat ipotezele ce stau la baza evaluării sunt responsabilitatea acestora;
- Evaluatorul nu a făcut o măsurătoare a proprietății. Limitele proprietăților au fost preluate din documentele puse la dispoziție și indicate de beneficiari care poartă toată responsabilitatea cu privire la indicarea granielor proprietăților și a suprafețelor; Planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință;
- Evaluatorul nu are cunoștința de alte posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatate care să afecteze bunurile imobile în afara celor prezentate în prezentul raport. Prezenta



evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat și nu va putea fi utilizată pentru alt scop;

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către beneficiari;
- Valorile estimate sunt valabile la data prezentată în Raport și încă un interval de timp limitat după această dată în cazul în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimate (nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb);
- 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, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2.10. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informații

**Etapele misiunii de evaluare** : parcurse în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare și pentru estimarea valorilor sunt următoarele :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/propietarului;
- inspectia proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.
- **analiza valorilor obținute prin raționament profesional** și prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantității și calității** informațiilor utilizate;
- estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată;

**Sursele de informații** care au stat la baza întocmirii prezentului Raport de Evaluare au fost:

- Documentele privind bunurile imobile puse la dispoziție de către client/propietar;
- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare, istoricul amplasamentului, furnizate de către client/propietar ;
- Anunțuri imobiliare prin Internet : [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro); [www.imoradar24.ro](http://www.imoradar24.ro).
- Cursul de referință al monedei naționale publicat pe site-ul BNR la data evaluării;
- **Standardele de Evaluare**, Ghidurile metodologice și recomandările ANEVAR ;
- alte date și informații culese de pe piață.





## 2.11. Identificarea evaluatorului si competența

Prezentul raport de evaluare este intocmit de **Velicu Casiana Nicoleta**, **evaluator autorizat** in specializarile **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare**, **EBM – Evaluarea Bunurilor Mobile**, **membru titular ANEVAR**, avand legitimatia cu numarul 17047, cu sediul in Braila, strada Eremia Grigorescu nr.52, Bloc 10, ap.117, parter, jud Braila, **telefon 0744576741**, e-mail: [velicu\\_casiana@yahoo.com](mailto:velicu_casiana@yahoo.com) .

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregatire continua , are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si are competenta pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala, in functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate , misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

## 2.12. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru utilizatorii desemnati, mentionati in raport. Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul prealabil al evaluatorului.

## 2.13. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, am aplicat urmatoarele abordari cadrul procesului de evaluare:

- **Abordarea prin piață-Da** pentru proprietatea subiect (apartament / spatiu comercial) nu am utilizat abordarea prin piață deoarece nu am identificat pe piața imobiliară specifică suficiente informații adecvate pentru a utiliza această abordare.
- **Abordarea prin cost –Nu.**
- **Abordarea prin venit-DA** deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare de tip comercial pentru care există o piață activă a inchirierilor. Astfel, am putut identifica date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să pot aplica metoda capitalizării venitului pentru a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.





### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1. Descrierea situației juridice

Dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate rezulta din documentele puse la dispoziție de proprietar:

- Contract de vânzare cumpărare aut sub nr.406/18.02.2002;
- Extras de carte funciara pentru informare nr cerere 37906/01.06.2020;
- Relevu ;
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil;
- Memoriu tehnic;
- Schita bunului imobil

Suprafata utila a fost preluata de evaluator din releveele puse la dispoziție de client si anexate la raport.

Evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății evaluate. Mentionez ca nu s-au pus la dispoziția evaluatorului alte documente fata de cele mentionate mai sus care sa ateste dreptul de proprietate sau alte caracteristici tehnice referitoare la proprietatea evaluata.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate apartinand **C.T. ENACHE INSTALATII SRL** care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispoziție asupra proprietății imobiliare. **Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.**

#### 3.2. Date despre piata imobiliara

**Piața imobiliară** reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

**Tranzacția imobiliară** reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

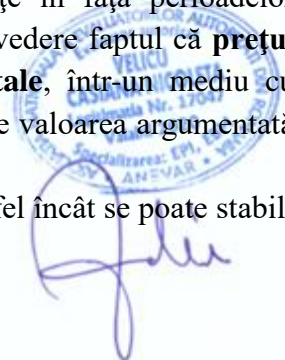
**Prețul tranzacției imobiliare** este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar și SEV 101 – Cadru general, termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O **pieță** este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că **prețul** bunurilor imobiliare depinde de **valoarea viitoare a datelor fundamentale**, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

O **pieță activă** este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.





**Prețul** este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, "**proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:**

- terenul
- toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele
- toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

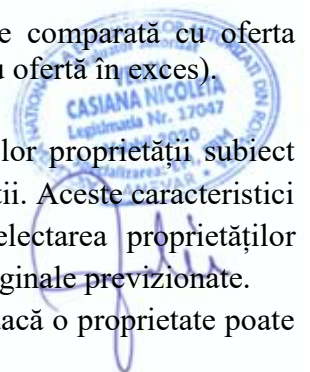
În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de încălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și 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 ofertă
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformatate
- evoluția piețelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizării, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

#### **Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:**

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
- **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** ( cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
- **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**
- **Analiza productivității pieței:** constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate. În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.





Identificarea proprietății: teren intravilan și construcție cu destinație comercială. Utilizarea proprietății imobiliare evaluate este comercială, iar cererea existentă în zonă este pentru preponderent comercială, nefiind fezabilă o altă utilizare alternativă, așa cum am concluzionat și în cadrul analizei celei mai bune utilizări (CMBU) - Analiza celei mai bune utilizări.

➤ **Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă):** impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

➤

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

*Tipul proprietății imobiliare subiect*

Apartment 2 camere situat în Galați, Strada Otelarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galați identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 și înscris în CF 101707-C1-U34 Galați cu Su=31,18 mp cf acte și 31,18 mp cf masuratori la care se adaugă suprafața utilă a extinderii 21,35 mp. Apartment confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de înălțime P+4E, localizat în zona periferică a orașului Galați, în Cartier Micro 19.

Modul de ocupare/utilizare: dreptul de proprietate și folosință este certificat conform documentelor de proprietate anexate în copie la raport, în favoarea C.T. ENACHE INSTALATII SRL.

Dotări funcționale: specifice acestui tip de proprietate. Există racorduri pentru toate utilitățile de care proprietarul dispune pe proprietate.

Design-ul și funcționalitatea: adecvate utilizării comerciale.

*Aria pieței:* am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele comerciale ale orașului Galați, zona periferică.

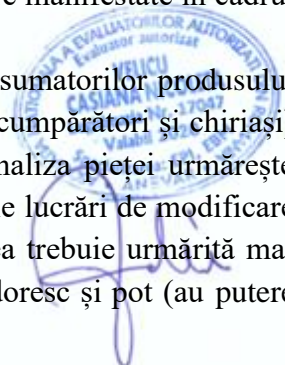
*Căi de acces:* Proprietatea este situată la drumul public, accesul realizându-se prin intermediul străzii Otelarilor, artera principală a orașului Galați, cu două benzi pe sens, strada asfaltată, sistematizată superior.

*Proprietăți substituite disponibile:* am identificat proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similară, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare cu destinație comercială din zonele specific comerciale situate în zona analizată: zona periferică a orașului Galați.

➤ **Analiza cererii:** presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieței.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieței urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.





Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns. Tranzacțiile cu spații comerciale/industrial în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășește de multe ori 1-2 ani.

În ceea ce privește închirierea, piața este mult mai activă iar intervalul mediu de închiriere, în funcție de zonă, finisaje și dotari, este de 5-15 euro/mp.

În ceea ce privește rata de neocupare, anul 2019 a marcat o creștere a numărului de spații comerciale disponibile, ca urmare a diminuării cererii și creșterii ofertei (piața cumpărătorului). Conform informațiilor preluate din piață, din oferte închiriere postate pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriabile, rezultă că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 1-3 luni de la postarea acestora.

În acest moment se poate vorbi despre o stagnare sau chiar o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari. Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în cerere nu este susținută de schimbările economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere semnificativă a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

➤ **Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței): presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisface cererea determinate în etapa precedent. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

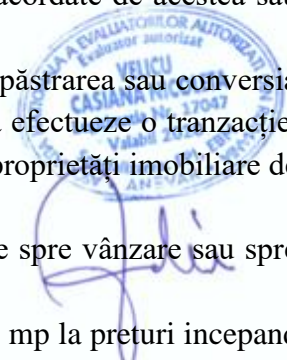
Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/inchiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață și care prezintă caracteristici similare.

Proiectele de dezvoltare imobiliară cu destinație comerciale se regăsesc doar conjunctural, finanțate din propriile resurse financiare sau prin creditări bancare sau alte facilități acordate de acestea sau de alte instituții de stat sau private.

Se observă astfel o reticență din partea unor proprietari care, deși nu doresc păstrarea sau conversia proprietății imobiliare, preferă să o închiriereze și studiază bine piața până să efectueze o tranzacție, luând în considerare mult mai multe aspecte atunci când oferă spre vânzare proprietăți imobiliare de tip comercial.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre închiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect.

Au fost identificate oferte de vânzare de spații cu suprafețe între 45 mp și 55 mp la preturi începând







cu 1500 eur/mp pana la 1700 eur/mp. Odata cu cresterea suprafetei , de la 70 mp pana la 100 mp preturile variaza intre 1350 si 1120 eur/mp. Cu certitudine putem afirma ca preturile la mp/ spatiu comercial incepe cu min 1000 eur/mp.

<a href="https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-siderurgistilor-IDdK5Qx.html#9e78949050">https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-siderurgistilor-IDdK5Qx.html#9e78949050</a>	1625 eur/mp			
<a href="https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-stradal-m18-frizerie-salon-de-infrumusetare-IDdN2Bp.html#9e78949050">https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-stradal-m18-frizerie-salon-de-infrumusetare-IDdN2Bp.html#9e78949050</a>	8 eur/mp /luna	100 mp	Micro 18	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-77-81-mp-galati-ic-frimu-IDdG8XZ.html#eef9492c0c">https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-77-81-mp-galati-ic-frimu-IDdG8XZ.html#eef9492c0c</a>	1220 eur/mp	78 mp	IC Frimu	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-in-micro-38-stradal-IDdJzVG.html#5de4e41672">https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-in-micro-38-stradal-IDdJzVG.html#5de4e41672</a>	8,8 eur/mp	Micro 38	45 mp	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-micro-19-capat-statie-troleibuz-IDc0iwl.html#58aa534aba">https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-micro-19-capat-statie-troleibuz-IDc0iwl.html#58aa534aba</a>	11 eur/mp	Micro 19	45 mp	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-accept-variante-imobiliare-IDcwNYa.html#58aa534aba">https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-accept-variante-imobiliare-IDcwNYa.html#58aa534aba</a>	1760 eur/mp	50 mp	Regiment 11 Siret	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-salon-de-infrumusetare-IDdJHSu.html#39dbf99715">https://www.olx.ro/oferta/vand-sau-inchiriez-spatiu-salon-de-infrumusetare-IDdJHSu.html#39dbf99715</a>	1600 eur/mp	58 mp Potcoava de aur	14 eur/mp/luna	
<a href="https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-siderurgistilor-IDdJF28.html#f814e735f8">https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-siderurgistilor-IDdJF28.html#f814e735f8</a>	11 eur/mp/luna		49 mp	Siderurgistilor
<a href="https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-pretabil-farmacie-pariuri-IDdxxKK.html#f814e735f8">https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-pretabil-farmacie-pariuri-IDdxxKK.html#f814e735f8</a>	12 eur/mp /luna		90mp	Țiglina 1
<a href="https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDd4xli.html#f814e735f8">https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-IDd4xli.html#f814e735f8</a>	15 eur/mp/luna		89 mp	Doja
<a href="https://homezz.ro/spatiu-comercial-siderurgistilor-sd10b-446459.html">https://homezz.ro/spatiu-comercial-siderurgistilor-sd10b-446459.html</a>	1250 eur/mp		80 mp	Siderurgistilor /Doja

➤ **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă:** presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

**Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață:** prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”.

**Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.**



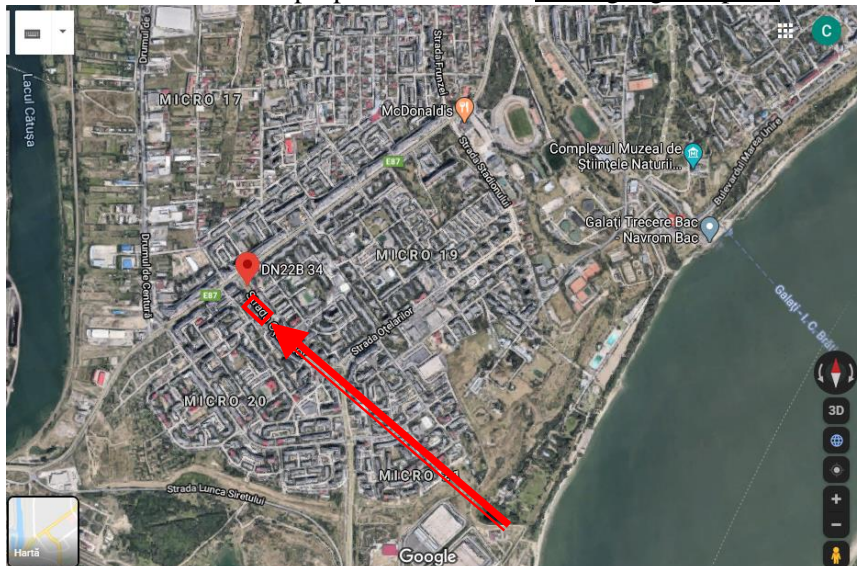
Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

In concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei evaluate este într-un **dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului.**

### 3.3.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Apartament 2 camere situat în Galați, Strada Otetarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galați identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 și înscris în CF 101707-C1-U34 Galați cu Su=31,18 mp cf acte și 31,18 mp cf masuratori la care se adaugă suprafața utilă a extinderii 21,35 mp. Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de înălțime P+4E, localizat în zona periferică a orașului Galați, în Cartier Micro 19.

Localizare proprietate conform [www.googlemaps.ro](http://www.googlemaps.ro)



- Topografie plană
- Utilități complete : apă-canalizare, energie electrică, gaze
- Străzi de acces asfaltate
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
- Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
- **Acces:** Proprietatea este situată la drumul public, accesul realizându-se din străzi publice .

Spațiu comercial, situat la parterul unui bloc de locuințe fără spații comerciale la parter, regim de înălțime P+4E, suprafața utilă este de 31,18 mp și teren indiviză 1,18% la care se adaugă suprafața utilă a extinderii 21,35 mp.

Blocul la parterul căruia este amplasat spațiul comercial se situează în prima linie, la strada Otetarilor în apropiere de strada Brailei.

Finisajele exterioare: tencuiele driscuite, praf de piatră.

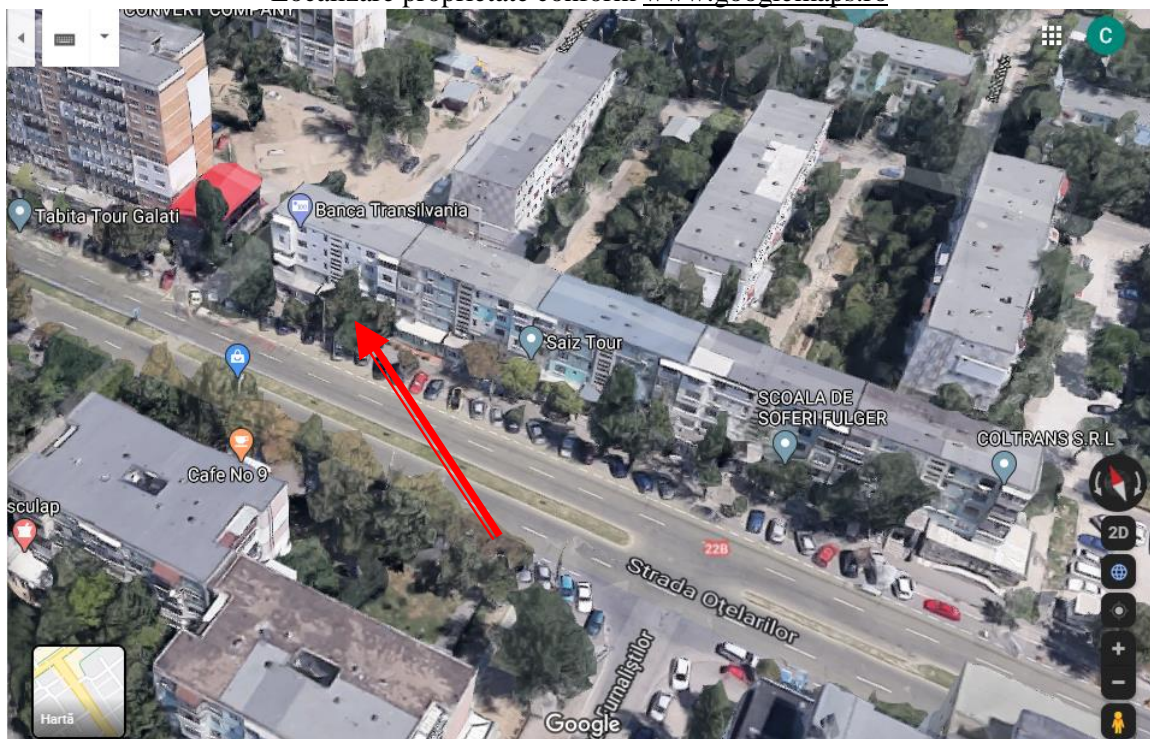
Tamplarie: Tamplăria exterioară este realizată PVC cu geam termopan.

Tamplăria interioară PVC. Finisaje medii.





Localizare proprietate conform [www.googlemaps.ro](http://www.googlemaps.ro)



➤ **Date referitoare la amplasament**

- Topografie plana
- Forma in plan : regulata
- Utilitati complete : apa-canalizare, energie electrica, gaze
- Incalzire : sistem de incalzire nemontat.
- Strazi de acces pietruite (in plin process de amenajare)
- Comasare – nu este cazul.
- Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
- Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
- **Acces:** Proprietatea este situata la drumul public , accesul realizandu-se din strazi publice .

✓ **Date referitoare la constructie**

- Tipul construcției – Spațiu comercial situat la parter de bloc cu regim de inaltime P+4E fara spatii comerciale la parter.
  - Infrastructura – fundatie din beton, stalpi, grinzi si centur din beton armat, zidărie portantă din bca, acoperiș terasa hidroizolata.
  - Finisaje interioare simple, gresie, tâmplărie lemn si PVC cu geam termopan.
- Utilități: instalație electrică, apă-canal, gaze. Incalzire convector gaze.  
Starea tehnică este buna. PIF 1977 .  
Au:31,18 m<sup>2</sup>  
Au extindere =21,35 mp





## 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### CMBU – cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind "**utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare**".

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

- ⇒ Permisibilitatea legală
- ⇒ Posibilitatea fizică
- ⇒ Fezabilitatea financiară
- ⇒ Profitabilitatea maximă

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

**Analiza CMBU a proprietății construite** ⇒ presupune luarea în considerare a uneia dintre cele 3 situații/posibilități:

- 1) Păstrarea amenajărilor existente / continuarea utilizării prezente
- 2) Transformarea amenajărilor (conversia, renovarea sau modificarea construcției sau a destinației)
- 3) Demolarea amenajărilor și redevoltarea terenului.

Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil ale proprietății imobiliare subiect realizată anterior, precum și identificarea celei mai bune utilizări ale terenului considerat liber conduc la concluzia că singura utilizare probabilă este cea de proprietate comercială, astfel că variantele 2 și 3 le-am exclus, rămânând de demonstrat că cea mai bună utilizare a proprietății construite este continuarea utilizării prezente, cea comerciala / administrativa.

• **Testarea pastrarii amenajarilor existente (continuarea utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita)**

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă din punct de vedere legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va ramane fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită.

• **Testarea transformarii amenajarilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita**

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a pieței, studierea productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

O modificare a utilizării existente a construcției poate fi posibilă doar prin obținerea de autorizații de modificare. Din punct de vedere legal, este posibilă o modificare a construcției în sensul transformării acesteia în clădire rezidențială. Având în vedere localizarea terenului (într-o zona





rezidentiala, orice modificare a construcției în clădire cu destinație industrială nu ar fi fezabilă și nici productivă (implică și costuri de reconstrucție și modificări majore).

• **Testarea demolării proprietății ca fiind construită și redevoltarea terenului**

Demolarea poate fi considerată o formă extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă, decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Ținând cont că o utilizare alternativă a terenului ar implica costuri de demolare și de reconstruire a terenului, s-a ajuns la concluzia ca CMBU a terenului construit este de proprietate comercială (utilizare prezentă).

*Din punct de vedere al costurilor de demolare și redevoltare, această variantă nu este fezabilă.*

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația actuală care ar putea respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală:** există pentru utilizarea prezentă. Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic, implicând costurile necesare și demolarea construcțiilor existente în prezent, ceea ce nu este posibil la data evaluării și luând în considerare scopul evaluării.
- **Fizic posibilă:** vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale spațiului (deschidere, acces, forma, utilități etc.), funcționalitate conduc la respectarea acestei condiții;
- **Fezabilă financiar și maxima productivă:** pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa că utilizarea prezentă conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Astfel, cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei CMBU. CMBU a terenului construit este de proprietate comercială /administrativă.





## 5. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

### ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, metodologia de evaluare cuprinde trei abordări, care se bazează pe date de piață: abordarea prin piață (comparația directă sau comparația vânzărilor), abordarea prin venit și abordarea prin cost.

⇒ **Abordarea prin piață** (comparația directă sau comparația vânzărilor), definită ca "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiză comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare ori sunt contractate."

**Abordarea prin piață** este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață și este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții și/sau oferte recente sigure, valabile la data evaluării și care nu sunt afectate de modificările din evoluția pieței specifice, modificări care nu pot fi cuantificate prin ajustări argumentate.

**Etapetele parcurse în aplicarea abordării de piață** sunt următoarele:

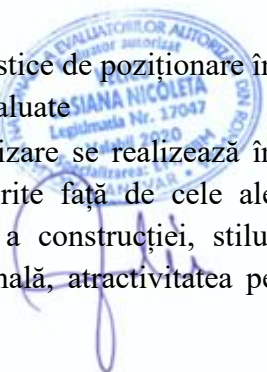
- ✓ **Identificarea proprietății imobiliare subiect**
- ✓ **Cercetarea pieței imobiliare specifice**
- ✓ **Verificarea informațiilor**
- ✓ **Alegerea unor criterii de comparație relevante**
- ✓ **Elementele de comparație**

⇒ **Elemente specifice tranzacției**

- **Drept de proprietate transmis**
- **Condiții de finanțare** – dacă prețul de tranzacționare a proprietății imobiliare diferă de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite
- **Condiții de vânzare** – reflectă motivația participanților la tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit sau chiar pot genera tranzacții diferite de cele efectuate pe piață
- **Cheltuieli necesare imediat după cumpărare** – acele cheltuieli care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumpărător avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție
- **Condiții de piață** – reflectă modificările pieței la data tranzacției

⇒ **Elemente specifice proprietății imobiliare**

- **Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate
- **Caracteristici fizice** – analiza comparativă și ajustările pentru localizare se realizează în cazul în care caracteristicile fizice ale proprietății comparabile sunt diferite față de cele ale proprietății evaluate (dimensiunea, calitatea construcției și starea tehnică a construcției, stilul arhitectural, materialele de construcții utilizate, vechimea, utilitatea funcțională, atractivitatea pe piață).





- **Caracteristici economice** – includ toate atributele unei proprietăți imobiliare care au impact asupra venitului net din exploatare generat de aceasta.
  - **Utilizare/zonarea** – în analiza comparativă se vor utiliza numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară.
  - **Componente non-imobiliare ale valorii** – se analizează separat de proprietatea în sine și cuprind acele elemente care definesc personalitatea dar care nu sunt părți componente ale proprietății imobiliare dar care fac parte fie din prețul de vânzare, fie din dreptul de proprietate evaluat.
- ✓ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**
- ✓ **Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii**

Conform concluziei analizei celei mai bune utilizări, ținând cont de specificul proprietății imobiliare subiect și de amplasarea acesteia, utilizarea comerciala de la momentul dării în folosita a proprietății până în prezent, precum și de datele prezentate anterior, rezultă că cea mai bună utilizare a acesteia este utilizarea, **de proprietate imobiliară de tip comercial**.

Ca urmare, nu am utilizat abordarea prin piață deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind oferte de vânzare recente, care au putut fi verificate. Nu am putut să identific suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analiza și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect, referitoare la elementele de comparație: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare, condiții de piață, localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, zonare, elemente non-imobiliare ale valorii, sa conduca la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

#### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (PROPRIETATI)

ELEMENT DE COMPARAȚIE	SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (E)		1.364	1.582	1.700
Suprafata utila (mp)	31,18	55	55	50
Preț corectat (EURO)		1.364	1.582	1.700
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Corecție (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie (EURO)		-68	-79	-85
Preț estimat (EURO)		1.295	1.503	1.615
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1.295	1.503	1.615
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1.295	1.503	1.615
Condiții de piata	iunie 2020	Actual	Actual	Actual
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1.295	1.503	1.615
Localizare	strada Otelarilor - Micro 19	Micro 39-inferior	Micro 19 - similar	Otelarilor - similar
Corecție (%)		15%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		194	0	0
Preț corectat (EURO)		1.490	1.503	1.615
Etaj	P/P+4.E	P/P+4E	P/P+4E	P/P+4.E
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
Preț corectat (EURO)		1.490	1.503	1.615



Finisaje	medii	medii	medii	medii
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.490</b>	<b>1.503</b>	<b>1.615</b>
<b>Suprafata utila (mp)</b>	31,18	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>50</b>
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.490</b>	<b>1.503</b>	<b>1.615</b>
<b>Compartimentare</b>	SD	<b>SD</b>	<b>SD</b>	<b>SD</b>
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.490</b>	<b>1.503</b>	<b>1.615</b>
<b>Sistem incalzire</b>	Da	Da	Da	Da
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.490</b>	<b>1.503</b>	<b>1.615</b>
<b>Balcon</b>	Extindere 21,35 mp	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Da</b>
Corecție (%)		5%	5%	0%
Valoare corectie (EURO)		74	75	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.564</b>	<b>1.578</b>	<b>1.615</b>
<b>Teren in proprietate</b>	Nu	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Corecție (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie (EURO)		0	0	0
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.564</b>	<b>1.578</b>	<b>1.615</b>
<b>Confort/Compartimentare</b>	Semidecomandat - cf 3	<b>Semidecomandat-cf 1</b>	<b>Semidecomandat-cf 1</b>	<b>Semidecomandat-cf 1</b>
Corecție (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO)		-156	-158	-162
<b>Pret corectat (EURO)</b>		<b>1.408</b>	<b>1.420</b>	<b>1.454</b>
Corecție totală netă (EURO)		112	-83	-162
Corecție totală netă (%)		8%	-5%	-10%
Corecție totală brută (EURO)		425	233	162
Corecție totală brută (%)		31,2%	14,7%	9,5%
<b>VALOARE ESTIMATA (E)</b>	<b>45.000</b>			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				<b>C</b>

Justificarea ajustărilor aplicate în abordarea prin piata utilizată în evaluarea terenului

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările efectuate în cadrul analizei**

**Marjele de negociere** aplicate în grila datelor de piață au fost determinate în funcție de analizele efectuate și în urma discuțiilor telefonice avute cu fiecare dintre ofertanții proprietăților imobiliare comparabile. Astfel, am aplicat o marjă de negociere de 5% tuturor comparabilelor pentru a prezenta încadrarea proprietăților în intervalul mediu specific de piață.

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările specifice tranzacției efectuate în cadrul analizei**

Pentru următoarele elemente de comparație:

- ✓ dreptul de proprietate transmis - absolut
- ✓ condiții de finanțare - numerar
- ✓ condiții de piață – curente

nu au fost aplicate ajustări deoarece acestea sunt similare cu proprietatea subiect din punctul de vedere al celor 3 elemente specifice tranzacționării.

⇒ **Detalieri referitoare la ajustările specifice proprietății efectuate în cadrul analizei**

**Localizare** – ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită localizării în zonă. Au fost necesare ajustari pentru localizare, intrucat ajustarea aplicată reprezintă practic cât ar plăti un cumpărător tipic mai puțin, pentru proprietatea amplasată într-o zonă mai puțin sau mai mult favorabilă față de proprietatea subiect. In cazul de fata , Comparabila A se afla la o distanta mai mare de punctele strategice ale orasului, positionat periferic, in zona inferioara subiectului din punct de vedere urbanistic. Analiza pe perechi de date utilizand comparabilele A si





B , difera la localizare  $(1503-1295)/1295=0,15$  ajustare pozitiva 15% comparabilei A.

**Suprafata utilă** - ajustările se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti în plus sau în minus pentru o proprietate în funcție de suprafața acesteia. Toate comparabilele nu au fost ajustate, intrucat acestea au suprafete similare bunului imobil evaluat.

**Etaj, sistem de incalzire, teren in proprietate** – nu am aplicat ajustari pentru criteriile amintite intrucat din punctul de vedere al acestor elemente de comparație, cele 3 comparabile sunt similare cu proprietatea imobiliară subiect.

**Balcon** – Am aplicat ajustari. Spatiul beneficiaza de extindere de 21,35 mp spatiu de prezentare. Deoarece nu a fost intabulata cadastral , nu am considerat aceasta extindere in suprafata utila inchiriabila. Am aplicat ajustare pozitiva de 5% comparabilelor A si B pentru inexistentia unui astrfel de spatiu. Nu am aplicat ajustari comparabilei C care prezinta un balcon / windfang pe toata suprafata deschiderii spatiului. Ajustarea aplicata a fost detereminata pe baza analizei pe perechi de date utilizand comparabilele B si C astfel ( $(1615-1500)/1500 = 0,05$  ajustare 5%)

**Tip imobil/compartimentare** – Am aplicat ajustari proprietatilor comparabile deoarece, din punctul de vedere al acestui element de comparație, acestea nu sunt similare cu proprietatea imobiliară subiect, avand o configuratie tot semidecomandat dar confort 1. Ajustarea aplicata este apreciata la 10% reprezentand pretul platit de un cumparator pentru confortul sporit.

**Finisaje** – Nu am aplicat ajustari , comparabilele au finisaje medii similare subiectului .

**An PIF** – Nu am aplicat nicio ajustare .

**Abordarea prin venit** este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit este utilizată, de regulă, pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, dar poate fi folosită și la estimarea valorii de investiție a proprietății imobiliare, care reprezintă valoarea acesteia pentru un anumit investitor.

Metoda capitalizării este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

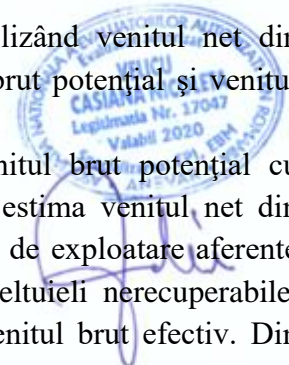
Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

**Capitalizarea venitului**, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din





venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Informațiile necesare aplicării metodei capitalizării venitului sunt preluate din piață, din oferte de vânzare și/sau închiriere, de pe site-uri de specialitate precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriable.

Forma de venit luată în calcul în raportul de evaluare este **chiria de piață**, definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018: *"suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

Pentru a estima chiria de piață pentru proprietatea imobiliară subiect, am adunat, comparat și ajustat informațiile despre chirii pentru proprietăți comparabile pe piață. Apoi am comparat și ajustat informațiile despre chirii pentru proprietăți comparabile pe piață pentru a estima chiria de piață, după ce am aplicat un procent de 5% marjă de negociere.

Criteriul de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, criteriu recunoscut de piața proprietăților imobiliare comerciale constituite în ofertă pentru închiriere.

După estimarea chiriei de piață, am calculat venitul brut potential (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață încasată pe parcursul a 12 luni.

Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potential (VBP) am scăzut gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice la 5%, și cheltuielile de exploatare (CE) în cuantum stabilit în funcție de informațiile primite de la administratorul proprietății imobiliare.

Grila datelor de piață pt stab chiriei sp adm					
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Chirie (€/mp)	-	10,00	8,89	11,11	11,22
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Marja de negociere		5%	5%	5%	5%
Chirie ajustată (€/mp)		9,50	8,44	10,56	10,66
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
<b>Localizare</b>	Strada Otetarilor	zona centrala - superior	Micro 38- inferior	Micro 19 - similar	Siderurgistilor - similar
Ajustare (%)		-10%	20%	0%	0%
Ajustare (€)		-1,00	1,78	0,00	0,00
Chirie ajustată (€/mp)		8,50	10,22	10,56	10,66
<b>Suprafață utila (mp)</b>	<b>31,18</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>49</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Chirie ajustată (€/mp)		8,50	10,22	10,56	10,66
<b>Finisaje</b>	bune, intretinute PIF 1975	similare	similare	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0,00%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Chirie ajustată (€/mp)		8,50	10,22	10,56	10,66
<b>Utilitati</b>	da, specifice propr comerciale	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0
Chirie ajustată (€/mp)		8,50	10,22	10,56	10,66
<b>Grup sanitar, birouri</b>	da	da	da	da	da
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0,00	0,00	0,00	0,00
Chirie ajustată (€/mp)		8,50	10,22	10,56	10,66
<b>Utilizare</b>	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial	spatiu comercial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%



Ajustare (€)		0,0	0	0	0
Chirie ajustată (€/mp)		<b>8,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,6</b>	<b>10,7</b>
Ajustare totală brută(%)		10%	20%	0%	0%
<b>ELEMENTE DE COMPARAȚIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>Comparabila A</b>	<b>Comparabila B</b>	<b>Comparabila C</b>	<b>Comparabila D</b>
<b>Chirie ajustată (€/mp)</b>		<b>8,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,6</b>	<b>10,7</b>
<b>Chiria de piață a proprietății imobiliare subiect rotunjită este: 10 euro/mp (rotunjit), la nivelul comparabilei C, care prezintă cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect și are și cea mai mică ajustare totală brută.</b>					

După estimarea chiriei de piață, se calculează venitul brut potențial (VBP) anual pentru proprietatea imobiliară subiect, înmulțind suprafața utilă a proprietății subiect cu chiria de piață încasată pe parcursul a 12 luni.

Pentru estimarea venitului net efectiv (VNE) al proprietății imobiliare subiect, din venitul brut potențial (VBP) se scad gradul de neocupare și de neîncasare al chiriei, stabilit în urma analizei pieței imobiliare specifice și cheltuielile de exploatare (CE) în quantum stabilit în funcție de informațiile primite de la proprietar.

**Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

**Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. (**VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei**).

**Pierderea din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei** reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.

**Cheltuielile de exploatare (CE)** sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. Se împart în 3 categorii: cheltuieli fixe, cheltuieli variabile și alocări pentru înlocuiri.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Rata de capitalizare reprezintă o rată a venitului, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind oferte de vânzare/inchiriere sau tranzacții încheiate.

**Venitul brut potențial (VBP)** reprezintă venitul total generat de o proprietate imobiliară, în condițiile unui grad de ocupare a acesteia de 100% și înainte de deducerea cheltuielilor de exploatare.

**Venitul brut efectiv (VBE)** este venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocărilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei. (**VBP - Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei**).

**Pierderea din neocupare și/sau din neîncasarea chiriei** reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului potențial generat de proprietatea imobiliară, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriei și/sau neplății chiriei.

Alocarea pentru neocupare și pentru neocuparea chiriei se estimează, în mod obișnuit, ca procentaj din venitul brut potențial (VBP) și variază în funcție de tipul și caracteristicile fizice ale proprietății, de calitatea chiriei, de tipul și nivelul fluxurilor de venit, de raportul curent sau previzionat dintre cerere și ofertă și de condițiile economice naționale, regionale și locale.

La momentul evaluării, cererea pentru închiriere este mică, ocazional profilul utilizatorului final constituit în cerere pentru proprietăți imobiliare de tip comercial, concretizându-se în potențiali chiriași care nu au putere de cumpărare mare sau nu pot accesa credite de finanțare pentru achiziționarea unui drept de proprietate pentru proprietate imobiliară-spațiu comercial.

Conform informațiilor preluate din piață, din oferte de închiriere postate pe site-uri de specialitate



precum și din convorbiri telefonice/dialoguri purtate cu proprietari sau deținătorii drepturilor de proprietate asupra proprietăților închiriable, am concluzionat că ofertele de închiriere se transformă în contracte și operațiuni efective de închiriere în aproximativ 2-4 luni de la postarea acestora. Ca urmare, luând în considerare informațiile preluate din piață, tipul, caracteristicile fizice și localizarea proprietății imobiliare subiect, precum și profilul utilizatorului final, am apreciat că gradul de neocupare și/sau de neîncasare al chiriei la 5%. ( $VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei}$ ).

**Cheltuielile de exploatare (CE)** sunt cheltuieli periodice necesare pentru a menține proprietatea imobiliară și a continua generarea de venit brut efectiv, presupunând un management prudent și competent. Se împart în 3 categorii:

- Cheltuieli fixe – care nu depind de gradul de ocupare a proprietății și trebuie plătite indiferent dacă proprietatea este ocupată complet sau numai parțial. Cele mai relevante cheltuieli din această categorie sunt: impozitele, taxele pe proprietate (construcții, teren, dotări și amenajări) și asigurări.
- Cheltuieli variabile – care se modifică în funcție de gradul de ocupare al proprietății sau de volumul serviciilor prestate. Cele mai întâlnite cheltuieli variabile sunt: cheltuieli de management și administrație, comisioane pentru închiriere, utilități, aer condiționat, salarii, curățenie, reparații ale construcțiilor, amenajări interioare, întreținerea spațiilor de parcare, etc).
- Alocări pentru înlocuiri – se referă la reparația și înlocuirea unor elemente, cum ar fi: învelitoarea acoperișului, acoperirea pardoselilor cu covor pvc și/sau textil, gresie, placările pereților cu faianță, instalații sanitare, compresoare, lifturi, cazane apa caldă, reamenajări interioare, zugrăveli exterioare, zone de parcare. În cheltuielile anuale, alocarea pentru înlocuiri se calculează pe baza unei cote din costul de înlocuire a elementelor respective, în funcție de durata de viață rămasă estimată a acestora.

Am estimat cheltuielile de exploatare în urma informațiilor primite de la administratorul proprietății privind cuantumul cheltuielilor de exploatare avute cu proprietatea anual, a interviurilor avute cu alți administratori ale altor proprietăți oferite la închiriere referitor la modul de percepere și de calcul al chiriilor practicate.

*Venitul net din exploatare (VNE)* reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv ( $VBE = VBP - \text{Grad de neocupare și de neîncasare a chiriei}$ ), și cheltuielile de exploatare totale.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Rata de capitalizare reprezintă o rată a venitului, exprimată procentual ca raport între venitul net din exploatare a unei proprietăți și prețul acesteia. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații furnizate de piața imobiliară privind tranzacții încheiate.



**Abordarea prin venit – SPATIU COMERCIAL Su = 31,18 mp**

<b>ABORDAREA PRIN VENITURI</b>		
<b>Venit brut potential VBP</b>		<b>6.000</b>
	Chiria SP comercial E/mp / luna	10
	Suprafata utila SP Comercial	31,18
	Suprafata utila spatiu prezentare	21
	Chirie imobil Eur/luna	500
<b>Grad de ocupare (%)</b>		<b>90</b>
<b>Venit brut efectiv VBE</b>		<b>5.400</b>
<b>Cheltuieli de exploatare</b>		<b>454</b>
	<b>FIXE</b>	<b>350</b>
	taxe proprietate	250
	asigurare	100
	altele	0
	<b>VARIABLE</b>	<b>104</b>
	management	54
	administrator	50
	salarii	0
	electricitate	0
	alte utilitati	0
	reparatii-intretinere	0
	Cheltuieli de renovare	0
	<b>Reparatii capitale</b>	<b>0</b>
	<b>Fond Rulment</b>	<b>0</b>
<b>VENIT NET de EXPLOATARE VNE</b>		<b>4.946</b>
<b>RATA DE CAPITALIZARE (%)</b>		<b>10,0%</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)</b>		<b>49.460</b>
<b>VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO) - ROTUND</b>		<b>49.000</b>

Am estimat o chirie de cca 500 eur/luna pentru spatiul analizat conform grilei chiriei de piata . Astfel la un grad de ocupare de 90% rezulta un VBE de 5400 eur. Cheltuieli (taxe, asigurare, reparatii intretinere) 454 eur, rata de capitalizare (revista Valoarea 03.2020) 10 %. Valoarea obtinuta 49.000 eur.

**ABORDAREA PRIN COST**

✓ *Abordarea prin cost* este definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor<sup>1</sup> a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."

*Abordarea prin cost* se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Abordarea prin cost este credibilă în special când valoarea amplasamentului este bine susținută de piață și este adecvată atunci când proprietatea imobiliară include:

- ⇒ construcții noi sau construcții relativ nou construite;
- ⇒ construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora;
- ⇒ construcții aflate în faza de proiect;
- ⇒ construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.



<sup>1</sup> Construcții/construcție-cumulul clădirilor/clădirii și al construcțiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile



Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. **Metoda comparațiilor unitare**
2. **Metoda costurilor segregate**
3. **Metoda devizelor**

### Aplicarea abordării prin cost

**Etape parcurse în evaluare pentru a estima valoarea proprietății imobiliare prin abordarea prin cost:**

**Etapa 1.** Estimarea valorii de piață a terenului considerat liber/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa .

**Etapa 2.** Stabilirea tipului de cost adecvat, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar:

**Costul de reconstruire** este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o replică identică (copie) a construcției evaluate, utilizând aceleași materiale și tehnici, aceleași standarde și normative de execuție și înglobând toate deficiențele funcționale din supradimensionare etc. ale construcției subiect.

**Costul de înlocuire** este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție similară care oferă o utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale și tehnici moderne, normative, proiecte și planuri actuale.

**Etapa 3.** Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii și construcțiilor speciale

**Etapa 4.** Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului imobiliar

**Profitul dezvoltatorului imobiliar** reprezintă o sumă derivată de pe piață, pe care un dezvoltator o primește pentru inițiativă, pentru contribuția sa la proiect și pentru riscul asumat.

**Etapa 5.** Însurarea costurilor construcției obținute în etapa 3 cu profitul dezvoltatorului estimate în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor

**Etapa 6.** Estimarea deprecierei cumulate a fiecărei clădiri sau construcții speciale.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, **deprecierea** este definită ca "o pierdere de utilitate a unui activ cauzată de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, ale schemelor de evoluție a cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare".

Deprecierea pe care o suferă o construcție este rezultatul a trei cauze majore, care pot acționa separat sau împreună.

✓ **Deprecierea fizică** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă uzura generată de folosirea regulată a construcției și de impactul factorilor atmosferici asupra acesteia.

✓ **Deprecierea funcțională** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de ineficiența activului subiect în comparație cu substitutul său, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă o deficiență a construcției, a materialelor sau a proiectului care diminuează funcțiunea, utilitatea și valoarea construcției.

✓ **Deprecierea externă (economică)** reprezintă o pierdere în utilitate cauzată de factori din exteriorul activului, în special factori legați de modificările în cererea și oferta produselor realizate cu aportul aceluiași active, care se concretizează într-o pierdere de valoare. Reprezintă afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei construcții sau a unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății. Deprecierea externă aplicată a ținut cont de condițiile actuale ale pieței imobiliare, de posibila modificare raport cerere / oferta în zona analizată ca și de perioada sezonieră.

Suma tuturor acestor componente reprezintă **deprecierea totală** a construcției.

**Etapa 7.** Scăderea deprecierei cumulate (etapa 6) din costul de nou al clădirilor (etapa 5), respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a **costului de înlocuire net**.

**Etapa 8.** Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire net al tuturor construcțiilor de pe amplasament ⇒ se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.





## 6. RECONCILIAREA SI OPINIA FINALA ASUPRA VALORII

Proprietatea imobiliara evaluate este formata din :

Apartament 2 camere situat in Galati, Strada Otelarilor 34, cartier Micro 19, Bloc D4, scara 1, etaj P, ap. 4, jud Galati identificat cadastral sub nr.101707-C1-U34 si inscris in CF 101707-C1-U34 Galati cu Su=31,18 mp cf acte si 31,18 mp cf masuratori la care se adauga suprafata utila a extinderii 21,35 mp. Apartament confort 2, semidecomandat, amplasat la parterul unui bloc cu regim de inlatime P+4E, localizat in zona periferica a orasului Galati, in Cartier Micro 19.

Evaluarea s-a facut in scopul estimarii valorii de piață in vederea garantarii imprumutului, la o valoare corecta si reala, in functie de preferintele pietei. Avand in vedere informatiile avute la dispozitie, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea valorii de piață a proprietatii evaluate.

In urma analizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informatiilor si scopul evaluării s-au obtinut urmatoarele valori :

VALOAREA DE PIATA			
PRIN PIATA		PRIN VENIT	
EUR	RON	EUR	RON
45.000	217530	49.000	236.866

In **opinia evaluatorului**, **valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata, rezultata din aplicarea **abordarii prin venit este urmatoarea** :

VALOAREA DE PIATA PRIN PIATA	
EUR	RON
45.000	217530

\* Valoarea NU conține TVA .

VALOAREA DE LICHIDARE	
EUR	RON
33.750	163.148

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

**Adecvarea** – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Astfel, am considerat abordarea prin venit cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de inchiriere și nu de tranzactionare.

**Precizia** – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea corecțiilor aplicate, am considerat că abordarea prin venit este cea mai precisă în acest caz.

**Cantitatea informațiilor - Adecvarea și precizia** influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații**, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul aplicării abordării prin venit conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.



Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2018, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).





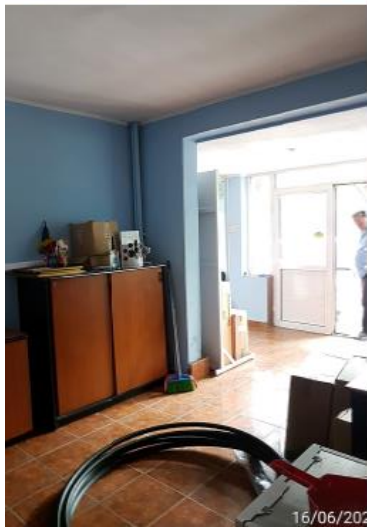
## 7. ANEXE

### Anexa FOTO - Fotografii proprietate

#### Exterior si Acces









## Comparabile utilizate in procesul de evaluare Comparabile utilizate in estimarea chiriei de piata

Comparabila A: <https://www.olx.ro/oferta/vand-spatiu-comercial-IDcMwg4.html#9e78949050>

♡👤 Contul meu Adauga anunt nou



< > 01 — 08

Fotografie mare

Vanzator

**Mihaela**

Pe site din sep 2019


Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

📍 Galati, Judet Galati



♡ 🔗

### Vând spațiu comercial

**75 000 €** Negociabil

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL 🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere: **Vanzare**


Suprafata utila: **55 m²**


(P) KFC: **Si tie iti e pofta de CEVA #pebune?**

### Descriere

Vand apartament spațiu comercial funcțional din anul 1998 cu profil magazin mixt. Accept imobiliare

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS





Comparabila verificata , amplasata in Cartier Micro 39, la parter de bloc P+4, zona inferioara . Finisaje medii.



Comparabila B: <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-micro-19-capat-troleibuz-IDdIqr2.html#f0b4ece6ca>



storia

< > 01 — 08 Fotografie mare

**Vanzator**  
**Bogdan**  
Pe site din mar 2012  
Anunturile utilizatorului

[Contact prin Storia.ro](#)

[Suna vanzatorul](#)

**Loc de intalnire**  
Galati, judet Galati



**Spatiu comercial, Micro 19, capat troleibuz**

**87 000 €**

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#) [ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

Oferit de: **Agentie**    Vanzare/Inchiriere: **Vanzare**    Suprafata utila: **55 m²**

(P) KFC: **Si tie iti e pofta de CEVA #pebune?**

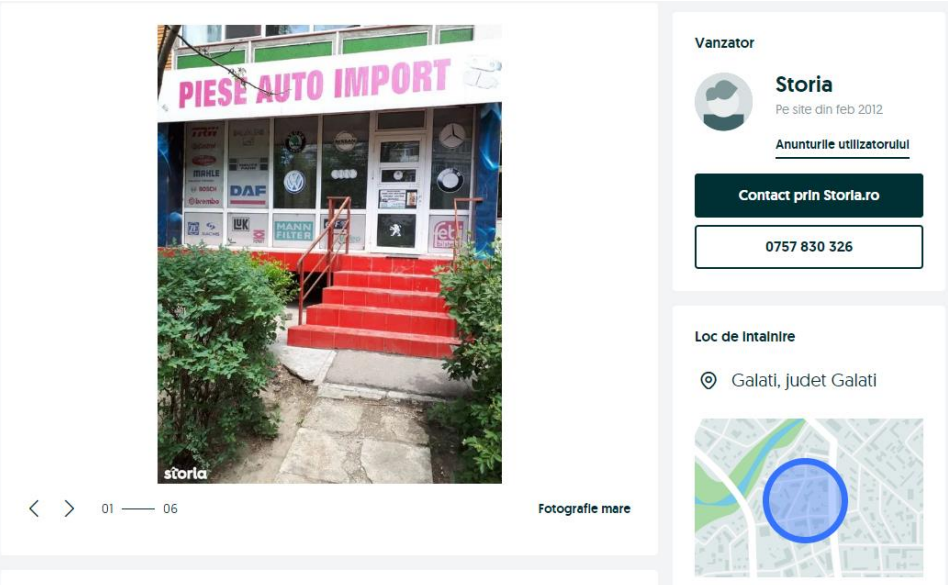
**Descriere**

Agentia imobiliara Domus va propune spre cumparare un spatiu comercial situat in Micro 19 pe strada Otelarilor la capatul troleibuz.  
Spatiu este cu acces din strada Otelarilor, are o suprafata de 55 mp, si este format din 3 camere , 2 grupuri sanitare.

Comparabila verificata , amplasata in Cartier Micro 19, la parter de bloc P+4, zona similara . Finisaje medii.



Comparabila C: <https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-micro19-cu-intrare-directa-din-strada-50-metri-IDdMj1Z.html#0c1b58e4e5>



PIESE AUTO IMPORT

Vanzator

**Storia**  
Pe site din feb 2012

Anunturile utilizatorului

Contact prin Storia.ro

0757 830 326

Loc de intalnire

Galati, judet Galati

Fotografie mare

Spatiu comercial Micro19 ,cu intrare directa din strada, 50 metri

**50 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Vanzare/Inchiriere: **Vanzare**

Suprafata utila: **50 m<sup>2</sup>**

(P) KFC: **Si tie iti e pofta de CEVA #pebune?**

### Descriere

Spatiu comercial Micro19 suprafata 50 metri cu intrare directa din bulevardul Otelarilor pretabil pentru farmacia,cabinete ,birouri,sau orice activitate comerciala

pret 85 000 euro neg

Comparabila verificata , amplasata similar subiectului strada Otelarilor , la parter de bloc P+4, zona inferioara . Finisaje medii.



Comparabile Chirii :

<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-IDc74Dd.html#9e78949050>



Vanzator



**Nedelcu Marian**

Pe site din dec 2018

Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0748 875 202

Loc de intalnire

Galati, judet Galati

## Inchiriez spatiu comercial



**500 €** Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Proprietar**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **50 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Oferim spre inchiriere spatiu comercial central dotat cu toate utilitatile, compartimentat, deservit de un modern grup sanitar. Spatiul se preteaza atat pentru comert cat si ca spatiu de birouri sau chiar depozit. Relatii la telefon 756 - [arata telefon](tel:756) -

Adaugat La 18:09, 26 Iunie 2020

Vizualizari: 2466

Numar anunt: 179002135

imi place 0

Distribuie



<https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-in-micro-38-stradal-IDdJzvG.html#5de4e41672>



< > 01 — 08

Fotografii mare

Vanzator



**Catalin**

Pe site din mar 2013

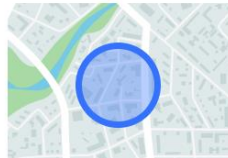
Anunturile utilizatorului

Contact prin Storia.ro

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Galati, judet Galati



Spatiu comercial in Micro 38, stradal



**400 €**

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Suprafata utila: **45 m²**

### Descriere

Agentia Imobiliara Deluxe va face cunoscuta oferta de inchiriere a unui spatiu comercial situat in Galati, cartier Micro 38, la parter de bloc, vad comercial, trafic pietonal intens. Imobilul este recent amenajat complet, totul este nou, gresie, faianta, tamplarie termopan interior-exterior, boiler.

Spatiu este compartimentat in 3 parti aproximativ egale, toate 3 avand vedere la strada principala.

Suprafata utila este de 45 mp la care se mai adauga doua incaperi situate la subsol (foarte curate, ce dispun de aerisire) cu acces direct din apartament, foarte practice ca spatiu de depozitare.

Pretabil cabinete medicale, saloane de infrumusetare, activitati comerciale, etc.

Pentru mai multe detalii si stabilirea unei vizionari apelati 755 - **arata telefon** - Catalin

Anuntul [Spatiu comercial in Micro 38 stradal](#) este adaugat de pe Storia.ro.







<https://www.olx.ro/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-siderurgistilor-IDdjF28.html#f814e735f8>



< > 01 — 03

Fotografie mare

Vanzator



**Marius**

Pe site din oct 2014

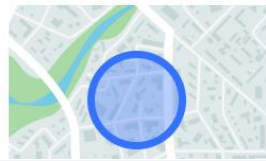
Anunturile utilizatorului

Trimite mesaj

0723 347 357

Loc de intalnire

📍 Galati, judet Galati



## Inchiriez spatiu comercial Siderurgistilor



**550 €** Negociabil

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL    🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de: **Agentie**

Vanzare/Inchiriere: **Inchiriere**

Suprafata utila: **49 m<sup>2</sup>**

### Descriere

Inchiriez spatiu comercial situat pe strada Siderurgistilor intre Ireg si General, compus din 2 incaperi sau open space in functie de necesitate, este disponibila o suprafata de 49mp.



Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS





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

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 101707-C1-U34 Galati

Nr. cerere	37906
Ziua	01
Luna	06
Anul	2020

Cod verificare  
100085004554



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 21156  
Nr. cadastral vechi: 270/1;4

Adresa: Loc. Galati, Micro 19, Str Otelarilor, Nr. 34, Bl. D4, Sc. 1, Et. parter, Ap. 4, Jud. Galati

Părți comune: nespecificat

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	101707-C1-U34	-	31,18	1,18%		apartament cu 2 camere si dependinte

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1579 / 20/02/2002</b>	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.nr.406, din 18/02/2002 emis de N.P.Mocanu Vasile;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) SC C.T.ENACHE INSTALATII SRL BRAILA, cu sediul in Braila, Calea Galati, nr.49,ap.42,jud.Braila OBSERVATII: (provenita din conversia CF 21156)

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>113524 / 11/10/2019</b>	
Act Administrativ nr. PV DE SECHESTRU PT BUNURI IMOBILE NR 229727, din 28/08/2019 emis de DGRFP GALATI - AJFP BRAILA; Act Administrativ nr. 229956, din 01/10/2019 emis de DGRFP GALATI - AJFP BRAILA;	
C1	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:117972 LEI
	1) DGRFP GALATI - AJFP BRAILA



**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Galati, Micro 19, Str Otelarilor, Nr. 34, Bl. D4, Sc. 1, Et. parter, Ap. 4, Jud. Galati

**Părți comune:** nespecificat

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	101707-C1-U34	-	31,18	1,18%	-	apartament cu 2 camere si dependinte

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Online nr.23121/01-06-2020 in suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 272.

Data soluționării,

02-06-2020

Data eliberării,

\_/\_/

Asistent Registrator,

ANGELA-CARLA GHEORGHITA

Angela-Carla

Gheorghita

Semnat digital de Angela-Carla

Gheorghita

Data: 2020.06.02 08:48:27 +02'00'

Referent,

(parafa și semnătura)





OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIRĂ Galați  
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ Galați

Nr. de înregistrare 31141/28.04.2020

Dosar nr. 855/113/2019

CERTIFICAT

privind identificarea numărului topografic/cadastral și de carte funciară  
după numele/denumirea proprietarului

Subsemnata Wischegg Georgiana Mihaela, asistent registrator, având în vedere informațiile puse la dispoziție de **Cabinet Individual de Insolvență SĂVOIU IULIAN**, cu sediul în municipiul București, str. Veteranilor nr. 10, bl. C2, sc. 1, et. 6, ap. 25, sector 6, conform cererii și a actelor anexate acestora, verificând evidențele Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați, **SC C.T. Enache Instalatii SRL, CUI 7886649**, am identificat înregistrări referitoare la imobilul - apartament nr. 4, situat în municipiul Galați, Micro 19, str. Oțelariilor nr. 34, bl. D4, sc. 1, parter, județul Galați, înscris în cartea funciară nr. 101707-CI-U34 a localității Galați.

Certificatul privind identificarea numărului topografic/cadastral și de carte funciară după numele/denumirea proprietarului nu ține loc de extras de carte funciară pentru informare sau certificat de sarcini.

*Prezentul certificat nu constituie o dovadă a dreptului de proprietate și cuprinde înregistrările active existente în evidențele Biroului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Galați, la data întocmirii acestuia.*

S-a achitat tariful de - lei, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 2.7.6.

Data întocmirii  
04.05.2020

Asistent registrator



**CONTRACT DE VÂNZARE CUMPĂRARE**

Între subsemnatii, **PETREA NICOLAE-GHEORGHE** si **PETREA PROFIRA**, sotii, ambii domiciliati în mun.Galati, str. Otelarilor, nr. 34, bl. D/4, ap. 4, jud. Galati, în calitate de vânzători, si **S.C. C.T. ENACHE INSTALATII S.R.L.**, cu sediul în Braila, Calea Galati, nr. 49, bl. 6, sc. 3, parter, ap. 42, jud. Braila, înregistrata la Registrul Comertului sub nr. J09/300/10.03.1993, prin asociat unic **ENACHE TUDOR**, domiciliat în mun. Braila, str. Hipodrom, bl. I, sc. 5, ap. 91, jud. Braila, în calitate de cumpărătoare, a intervenit prezentul contract de vânzare cumpărare în următoarele conditiiuni.-----

Noi, sotii **PETREA NICOLAE-GHEORGHE** si **PETREA PROFIRA**, declarăm că vindem societatii comerciale **C.T.ENACHE INSTALATII S.R.L.**, apartamentul proprietatea noastră cu nr. 4, din bl. D/4, sc. 1, parter, situat în mun.Galati, cartier micro 19, str. Otelarilor, nr. 34, Judetul Galati, compus din 2(doua) camere si dependinte, cu o suprafată utilă de 31,18 m.p., precum si cota indiviză de 1,18 %, din suprafata folosită în comun, împreună cu dreptul de coproprietate asupra tuturor părtilor din imobil, care prin natura sau destinatia lor sunt în folosinta comună a tuturor coproprietarilor din acest imobil, cu precizarea că, terenul indiviz aferent apartamentului în suprafată de 10,11 m.p., va urma regimul juridic al art. 36 din Legea 18/1991, Legea Fondului Funciar, modificata si completata.-----

Apartamentul este înregistrat, sub numărul cadastral provizoriu 270/1 ; 4, astfel cum rezultă din schita anexă si memoriul explicativ, întocmite de tehnician Penciu Dumitru si avizate de Oficiul Judetean de Cadastru, Geodezie si Cartografie Galati, sub nr. 556 din 06.02.2002, pe care ne-o însusim si care face parte integrantă din prezentul contract.-----

Am dobândit acest apartament, noi, vânzătorii, prin cumparare in timpul casatoriei, conform Contractului de vanzare cumparare cu credit garantat prin ipoteca autentificat sub nr. 3975/26.04.1990 de Notariatul de stat judetean Galati, si transcris sub nr. 589/26.04.1990, creditul fiind achitat integral, conform mentiunii de radiere a inscriptiei ipotecare data prin incheierea nr. 161/18.02.2002, de Judecatoria Galati.-----

Pretul acestei vânzări este de 350.000.000 (treisutecincizecimilioane) lei, sumă primită de noi, vânzătorii de la cumpărătoare, integral, azi, data autentificării prezentului act.-----

Cumpărătoarea va intra în stăpinirea de drept si de fapt asupra acestui apartament, de azi data autentificării prezentului act, cu precizarea ca, apartamentul va fi pus la dispozitia cumparatoarei pana la data de 18.03.2002 in starea fizica vazuta si acceptata de aceasta, azi, data autentificarii prezentului act.-

Apartamentul ce se vinde, nu este supus sechestrului, astfel cum rezultă din certificatul nr. 1782/18.02.2002, eliberat de Consiliul Local Galati-Directia de Fiscalitate, nu este grevat de sarcini conform Certificatului nr. 687/18.02.2002, eliberat de Judecătoria Galati, si nu este scos din circuitul civil, în baza vreunui act normativ de trecere în proprietate de Stat, noi vânzătorii, răspunzând pentru orice evictiune totală sau partială în conditiile art. 1336-1337 Cod Civil.-----

-/-



Noi, vanzatorii declaram ca nu avem debite ce privesc acest apartament catre Asociatia de locatari, conform Referatului nr. 8714/14.02.2002 emis de Primaria Municipiului Galati, si nici alte debite catre alte institutii, persoane fizice sau juridice, iar in eventualitatea ca se vor constata debite care privesc acest apartament, debite realizate pana la data semnarii prezentului contract, ne obligam ca acestea sa fie achitate de catre noi, vanzatorii, cumparatorul neavand nici-o obligatie si raspundere in acest sens.

Noi, vânzătorii, declaram pe proprie răspundere, că nu există pe rolul vreunei instante judecătorești nici un litigiu cu privire la imobilul vândut, nu s-a pronunțat vre-o hotărâre judecătorească privind revendicarea sau actiunea posesorie a acestui imobil, nu am făcut nici o promisiune de vânzare catre alte persoane fizice sau juridice, garantand cumpărătoarei stăpînirea linistită a imobilului, asumîndu-ne răspunderea pentru sarcinile ce ar greva imobilul si pe care nu le-am fi declarat acum, la autentificarea contractului si totodată declaram pe proprie răspundere cunoscand prevederile art. 215, alin. 3 Cod Penal, privind inselaciunea in conventii, că suntem proprietarii acestui apartament si ca acesta nu este ipotecat sau grevat de sarcini, si nu face parte din capitalul social al vreunei societati.

Subscrisa S.C. C.T.ENACHE INSTALATII S.R.L., declar că am cumpărat apartamentul descris mai sus, cu pretul si în condițiile arătate, cu care sunt întrutotul de acord. Cunosc situatia juridică a acestui apartament si calitatea de proprietari a vânzătorilor, pe baza actelor prezentate. Stiu că am obligatia de a declara apartamentul dobîndit organelor Administratiei Financiare în termen de 30 de zile începînd de azi, data autentificării prezentului contract.

Noi părțile contractante declaram că pretul trecut în act este cel real, si am luat cunostință de art. 1303-1304 Cod Civil, privind seriozitatea si sinceritatea pretului, a legii 87/1994, privind combaterea evaziunii fiscale si art.6, din O.G. 12/1998, totodată declaram că actul a fost semnat după ce a fost citit fiind pe deplin multumiti de cuprinsul lui care exprimă vointa noastră si consimțim la autentificarea acestuia.

Taxe de autentificare au fost suportate de către cumparatoare.

Redactat si tehneditat la Biroul Notarului Public Mocanu Vasile, azi data autentificării, în 6 exemplare din care 4 au fost înmîinate părților.

**VÂNZĂTORI,**

PETREA NICOLAE

PETREA PROFIRA

**CUMPĂRĂTOARE,**

Prin asociat unic

ENACHE MIK



**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 406**

Anul 2002 luna februarie ziua 18

În fata mea, **MOCANU VASILE**, Notar Public, s-au prezentat la sediul biroului notarial:

1. **PETREA NICOLAE-GHEORGHE**, domiciliat în mun. Galati, str. Otelarilor, nr. 34, bl. D/4, ap. 4, jud. Galati, identificat cu B.I., seria G.T., nr. 096269/1995, eliberat de pol.mun. Galati, impreuna cu ;

2. **PETREA PROFIRA**, domiciliata în mun. Galati, str. Otelarilor, nr. 34 bl. D/4, ap. 4, jud. Galati, identificata cu C.I., seria GL, nr. 049182/1999, eliberata de pol.mun. Galati, în calitate de **vânzatori**, si ;

3. **S.C. C.T. ENACHE INSTALATII S.R.L.**, cu sediul in Braila, Calea Galati, nr. 49, bl. 6, sc. 3, parter, ap. 42, jud. Braila, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J09/300/10.03.1993, prin asociat unic ENACHE TUDOR domiciliat in mun. Braila, str. Hipodrom, bl. I, sc. 5, ap. 91, jud. Braila, identificat cu B.I., seria D.H., nr. 564658/17.10.1988, eliberat de militia mun. Braila, în calitate de **cumpărătoare**, care după citirea prezentului înscris, care are un numar de \_\_\_ anexe, au consimtit la autentificarea lui, si au semnat toate exemplarele. Prezentul inscris contine o schita anexa ce a fost semnata de parti.-----

În temeiul art 8 lit.B si art. 65 lit. D, din Legea nr. 36/1995.

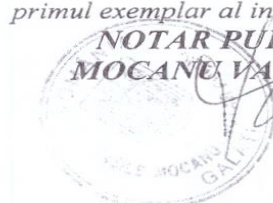
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat cu 4.500.000 lei cu chit. nr. \_\_\_\_\_

S-a perceput onorariu de 4.900.000 lei cu chit. nr. \_\_\_\_\_

S-a aplicat timbrul judiciar în valoare de 50.000 lei, care a fost aplicat si anulat pe primul exemplar al inscrisului.

**NOTAR PUBLIC  
MOCANU VASILE**



**JUDECATORIA GALATI  
BIROUL DE CARTE FUNCIARA**

Dreptul de Proprietate a fost intabulat prin incheierea  
Nr. 1579, din data de 20.02.02, in  
Cartea Funciara-Nedefinitiva nr. 2456, a localitatii  
cadastrate Galati  
Scutit taxa conform Legii nr. 146/1997, art. 9, pct. 3.

**CONDUCATOR DE CARTE FUNCIARA**

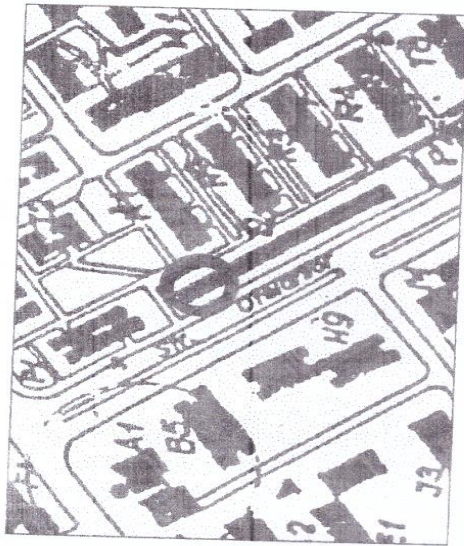


**VELICU  
CASIANA NICOLETA**  
Legitimatie Nr. 17047  
Valabil 2020  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • VE



ADMINISTRATIV : GALATI  
 Cod SIRUES nr. 75105  
 COD INTRAVILAN "2"

SCHITA BUNULUI IMOBIL



SECȚIUNE PLAN/NUMENCLATURA : L-35-93-C-4-1-1  
 NR. SECTOR CADASTRAL  
 NR. CADASTRAL AL BUNULUI IMOBIL  
 NR. CARTE FUNCIARA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcele	Categorie de folosință	Cod grupa destinație	Suprafața din terenuri (mp)	Clasa de calitate	Zona în cadrul localității	Mentimi
1	2	3	4	5	6	7
1	CC	T.D.I.				BLOC D 4
TOTAL						

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp clădire/constructie	Denumire	Suprafața utilă (mp)	Cod grupa destinație	Mentimi
1	2	3	4	5
1	Apartament 2 camere	31,18 + 3,48	CLOC	
TOTAL				34,66
				B. balcon = 3,48 mp

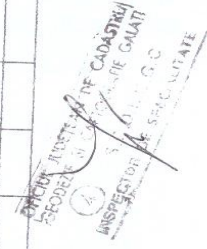
C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR

Nr. art.	Nume/denumire proprietar	Domiciliul/șediu proprietar	Cod numeric personal / Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate / Nr. și data înregistrării/proprietate	Suprafața din act			Mentimi		
					Teren	Construcție	Indiv.			
1	Petrea Nicolae-Cheorghie et Profira	Galati cart. Micro 19 str. Otletarilor nr. 34 bl. B 4 sc. 1 parter ap. 4	4 161020170340 2670201361930	6 F	7 ●	8 ●	9 ●	10 ●	11 Folosinta	
Contract varz.-europ. nr. 3.975/26-04-1990 și Autoriz. constr. nr. 8.139/16-07-1991										

Intocmit : Penciu D-bru

DATA : Februarie - 2002

VERIFICAT,



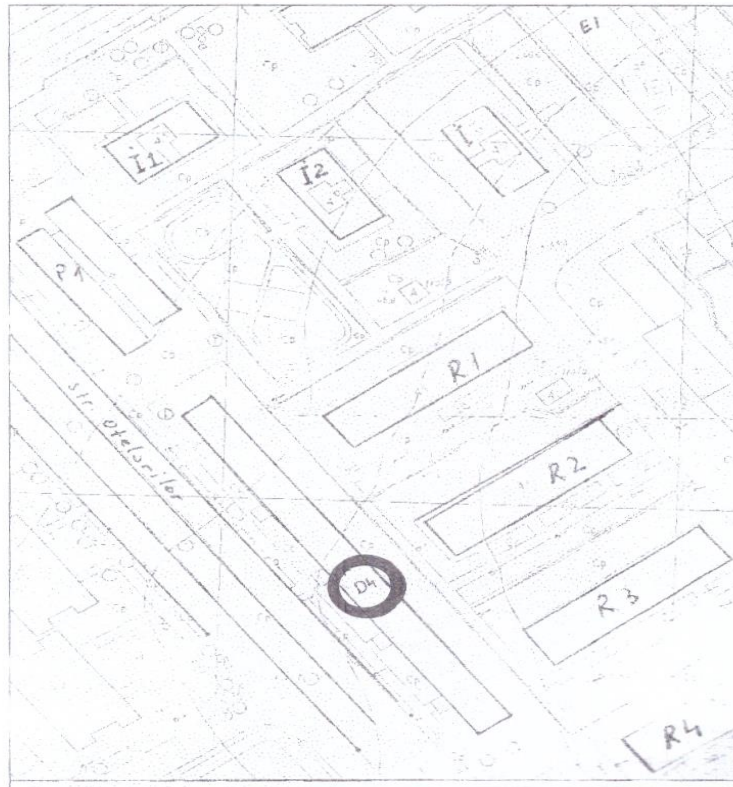
*Velicu*

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL**  
(intravilan)  
Scara 1 : 1000



Numele si prenumele proprietarului :  
*Petrea Nicolae-Gheorghe si Profira*  
Adresa :  
*cart. Micro 19 str. Otelarilor nr. 34*  
*bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4*  
Loc. Galati Jud. Galati

Judetul : Galati  
Teritoriul administrativ : Galati  
Cod SIRUTA : 17 - 75105  
Adresa :  
*cart. Micro 19 str. Otelarilor nr. 34*  
*bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4*



Data : Februarie - 2002

Intocmit : Ponia Duta



## MEMORIU TEHNIC

1. Denumirea lucrării : Documentatie topografica pentru inscrierea in Cartea Funciara.
2. Beneficiarul lucrării : *Petre Nicolae-Cheorghe si Profira*  
Adresa : cart. Micro 19 str. Otelarilor nr. 34 bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4
3. Executantul lucrării : **Penciu D-tru** Certificat de autorizare nr. 17 - 001, Tel.491041,093314939
4. Obiectul lucrării : *imobil situat in cart. Micro 19 str. Otelarilor nr. 34 bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4*
4. 1. Date referitoare la teren :
  - a ) suprafata de teren aferenta blocului 854 mp conform Deciziei nr. 72/14-08-1992 a Primariei Municipiului Galati.

4. 2. Date referitoare la bloc :

An constructie	Nr. nivele	Nr. apt. scara.	Stare constr.	Numerotarea apartamentelor					Schita apartamentelor pe palier
				Etaj	A	B	C	D	
1970	P+4	20	B	P	1	2	3	4	
				1	5	6	7	8	
				2	9	10	11	12	
				3	13	14	15	16	
				4	17	18	19	20	

4. 3. Date referitoare la apartament :

Nr. Ap.	Etaj	Nr. camere	Bucatarii	Bai	Anexe		Balcoane		Supraf. utila -mp.	Cota indiviza din partile comune.	
					camari	debarale	Nr.	Supr. -mp.		%	
4	P	2	1	1	1	-	1	3,48	31,18	+ 1,18	

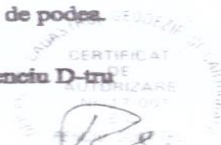
5. Scopul lucrării :

Vanzare - cumparare	x
Autenticare	
Iesire din indiviziune	
Credit	
Schimb	

6. Situatia juridica a imobilului :

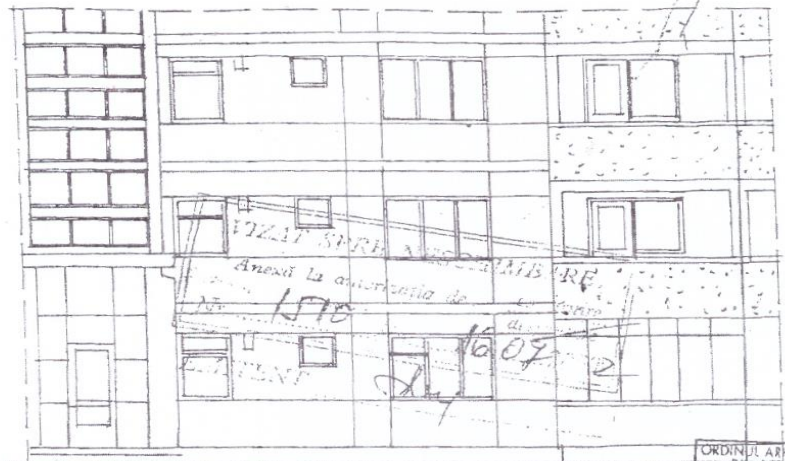
6. 1. Constructie proprietate a *Petrea Nicolae-Cheorghe si Profira* conform Contract vanzare-cumparare nr. 3.975/26-04-1990 si Autorizatie construire balcon nr. 8.139/16-07-1991
6. 2. Teren in folosinta in cota indiviza de 1,18 % in suprafata de 10,11 mp conform Decizia nr. 72/14-08-1992
7. Masurarea apartamentului s-a facut cu ruleta la o inaltime de 1 m fata de podea.
8. Data executarii lucrării : **Februarie - 2002**

**Intocmit, Penciu D-tru**



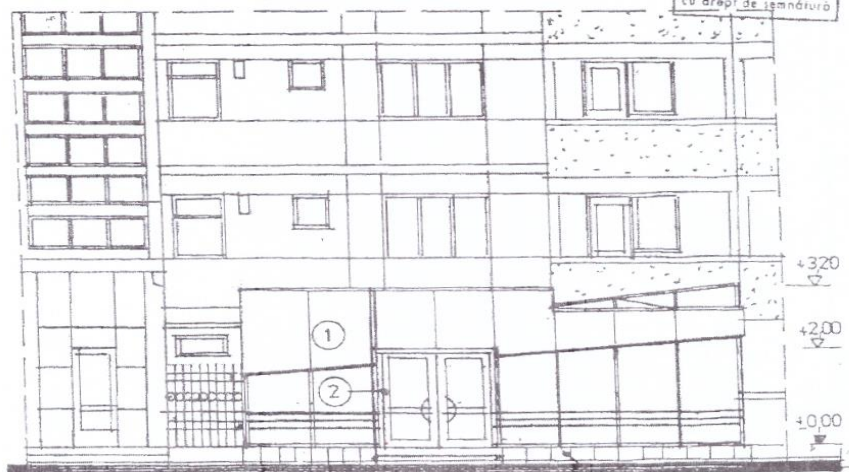
*Velicu*

206



• FATADA VEST EXISTENTA

ORDINUL ARHITECTILOR  
3314  
Silvia Svetlana  
DEMETER  
Arhitect  
cu drept de semnătură



- 1 PROFILE P.V.C. ALB-AURIU
- 2 TAMPLARIE ALUMINIU CU GEAM TERMOPAN
- 3 PLĂCAJ GRESIE CĂFENIU

PER SOAMĂ FRATE  
ING. DIMITRIU VALENTINA  
Anul 1229/2000  
GALATI

REGISTRUL  
NATIONAL  
ARHITECTI  
SILVIA SVETLANA  
DEMETER

F.A ing. Dimitriu Valentina

BENEFICIAR : C.T. ENACHE

PROIECT FAZA CU +AC

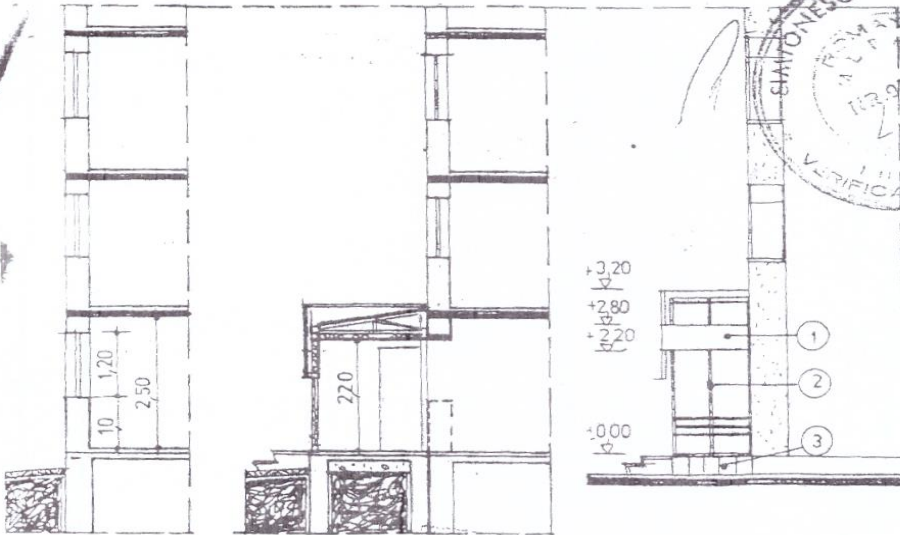
senat	Arh. Demeter S.	<i>[Signature]</i>
levar	Arh. Demeter S.	
ificat	ing. Dimitriu V.	

Sc. 1:100  
04.2002

FATADA VEST EXISTENTA  
FATADA VEST PROPUNERE

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluatori autorizati  
VELICU CASIANA NICOLETA  
Legitimatie Nr. 17047  
Valabilă 2020  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • VERIFICAT

*[Signature]*



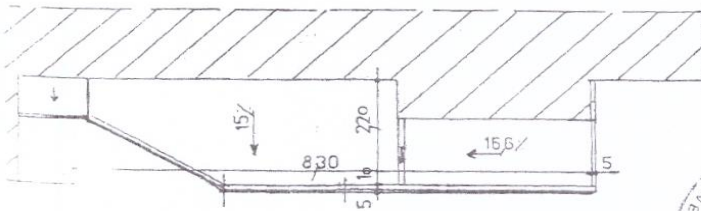
SECTIE A-A  
EXISTENTA

SECTIE A-A  
PROPUSA

FATA DA SUD  
PROPUSA

LEGENDA FINISAJE

- 1 PROFILE PVC ALB-AURIU
- 2 TAMPLARIE ALUMINIU CU GEAM TERMOPLAN, MARO
- 3 PLACAJ GRESIE-CAFENIU



PLAN INVELITOARE

VIZIT SPRH  
Anexa la autorizația  
15.10  
16.07.2

PERSONA FIZICA AUTORIZATA  
ING. DIMITRIU VALENTINA  
AUI 1225/2000  
GALATI

ORDINUL ARHITECTURII  
N. 13/2004  
REGISTRARII  
ARHITECTURILOR  
SPECIALISTII  
SPECIALIZARE: ARHITECTURA  
SPECIALIZARE: ARHITECTURA

ORDINUL ARHITECTURII  
DEI ROMANIA  
N. 13/2004  
SILVIA STEFANOVA  
DEMETER  
cu drept de semnatura

Ing. Dimitriu Valentina		BENEFICIAR : C.T. ENACHE	
91	Arh. Demeter S.	Sc. 1:100	PROIECT FAZA CU +AC
92	Arh. Demeter S.	04.2002	SECTIUNE A-A EXISTENTA
93	Ing. Dinutriu V.		SECTIUNE A-A PROPUNERE
			FATA DA SUD PROPUSA
			PLAN INVELITOARE

NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA  
Evaluator autorizat  
VELICU CASIANA NICOLETA  
Legislatia Nr. 17047  
Valabil 2020  
Specializarea: EPI, EBN  
ANEVAR • VERIFICARE

*Handwritten signature in blue ink.*

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A BUNULUI IMOBIL**  
(intravilan)

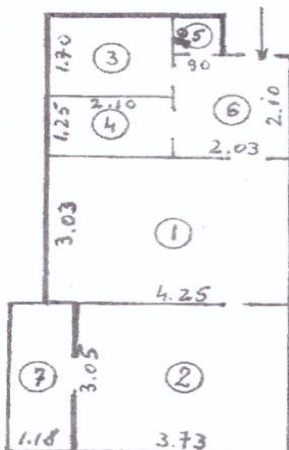
SCARA 1 : 100

Numele si prenumele proprietarului :  
*Petrea Nicolae-Gheorghe si Profira*  
Adresa :  
*cart. Micro 19 str. Otetarilor nr. 34*  
*bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4*  
Loc. Galati Jud. Galati

Judetul : Galati  
Teritoriul administrativ : Galati  
Cod SIRUTA : 17 - 75105  
Adresa :  
*cart. Micro 19 str. Otetarilor nr. 34*  
*bl. D 4 sc. 1 parter ap. 4*



Nr. cadastral..... *270/114*  
Nr. aviz..... *556* din *16.02.2002*

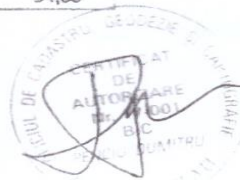


**RECAPITULATIE**

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Sufragerie	12,88
2	Dormitor	11,38
3	Bucatarie	3,57
4	Baie	2,63
5	Camara	0,72
6	Hol	4,26
<b>Total suprafata utila</b>		<b>31,18</b>
Suprafata balcon		3,48
<b>Total</b>		<b>34,66</b>

Data : Februarie - 2002

Intocmit : Penciu D-tru



*Velicu*

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE  
la terminarea lucrărilor  
Nr. .... din .....

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției amenajare bazei sportive și spațiu pentru ..... lucrări executate în cadrul Contractului nr. Regie proprie din ....., încheiat între ..... și .....

1. Imobilul care face obiectul investiției se identifică după cum urmează:

- adresa administrativă Str. Ocolanilor nr. 24, Ap. 4, Micro 19.
- număr cadastral/număr topografic 270/11.0
- număr carte funciară

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire nr. 1510 ..... eliberată de P.M. Galați la data de 16.07.2002, cu valabilitate până la data: .....

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: ..... până la data: ....., fiind formată din:

Președinte: (nume și prenume) EVACHE TUDOR

Membri: (nume și prenume, autoritatea publică care l-a desemnat)

EVACHE TITINA

SURDEANU RAIRELA

SECRETAR 206 DANUT GEORGHE DIRIGINTE DE SANCTIE R

4. Au mai fost prezenți: (nume și prenume, calitatea, semnătura)

SIMITRIU VALENTINA protectorul

5. Secretariatul a fost asigurat de 206 DANUT - diriginte de santier autorizat în domeniul/domeniile 1, 2, 3, 4, 5, Autorizație nr. 0002442/2002/24.10.2011

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate

6.2. Nu au fost remediate aspectele consemnate în Procesul-verbal de suspendare a procesului de recepție la terminarea lucrărilor, inclusiv cele rezultate în urma expertizelor tehnice, ridicărilor topografice, încercărilor suplimentare, probelor, măsurărilor și altor teste solicitate, în termenul de remediere, cuprinse în lista din anexa nr. 1 la prezentul proces-verbal;

6.3. Nu au fost realizate măsurile prevăzute în avizul de securitate la incendiu și în documentația de execuție din punct de vedere al prevenirii și al stingerii incendiilor, cuprinse în lista din anexa nr. 2 la prezentul proces-verbal.

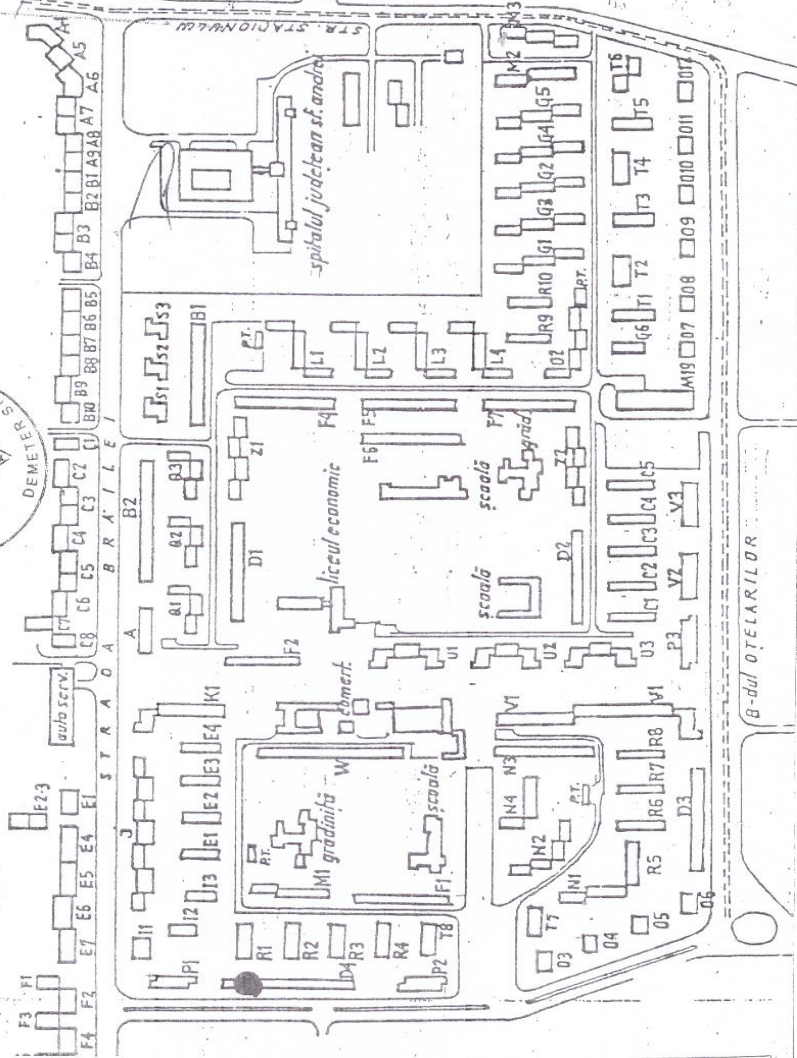
6.4. Lucrările cuprinse în lista din anexa nr. 3 la prezentul proces-verbal prezintă vicii care nu pot fi înlăturate și care prin natura lor







PROIECT SPRE NESCIMBARE  
 adresat la autoritatea de construire  
 1570 din 16.07.2000



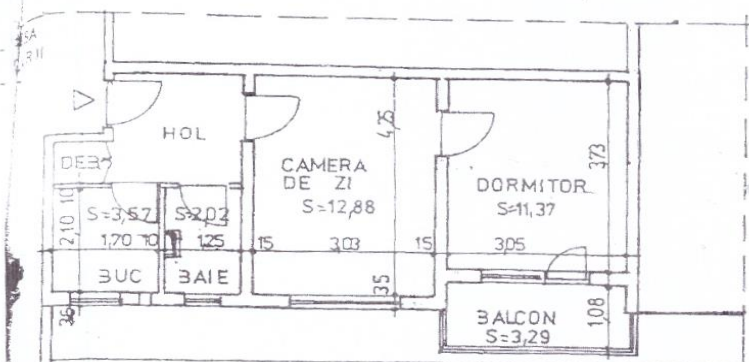
P.F.A ing. Dimitriu Valentina		BENEFICIAR :C.T. ENACHE	
Desenat Arh. Demeter S.		PROIECT FAZA CU +AC	
Relevat Arh. Demeter S.		PLAN AMPLASARE IN ZONA	
Verificat Ing. Dimitriu V.		Sc: 1:40000 04.2002	



*Velicu*

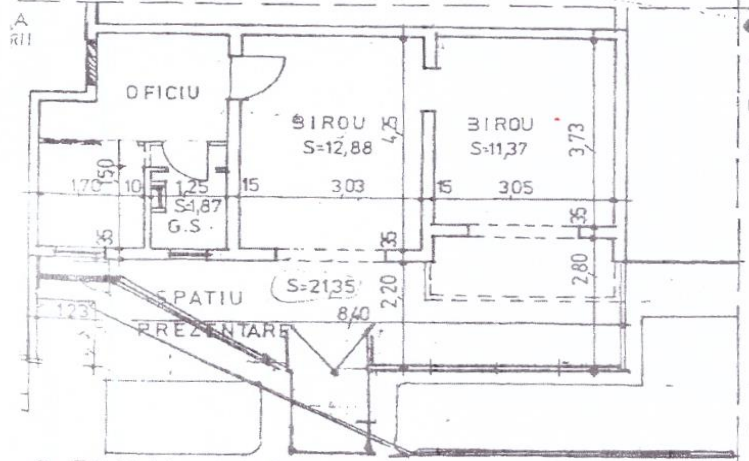


203



● PLAN RELEVU

VIZAT SPRE NIVELUL 1  
 Anexă la autorizația de  
 Nr. 1590 din 16.07  
 BREVET



● LEGENDA

- PERETE CE SE DESFIINTEAZA
- - - PARAPET CE SE DESFIINTEAZA
- ▨ USA CE SE VA INZIDI



● PLAN AMENAJARE

Ing. Dinu Valentin  
 Arh. Demeter S.  
 Arh. Demeter S.  
 Ing. Dimitriu V.



BENEFICIAR: T. ENACHE

PROIECT FAZA CU +AC  
 PLAN RELEVU APARTAMENT  
 PLAN APRATEMNT PROPUNERE

Sc 1:100  
 04.2002



*Valicu*