


ROMÂNIA JUDEȚUL GALAȚI COMUNA COROD CONSILIUL LOCAL		
		Tel: 0236 864006 Fax: 0236 864002 E-mail: corod@galati.e-adm.ro

**HOTĂRÂREA NR.15**  
din 23.04.2019

privind: însușirea Raportului de evaluare nr.19/01.02. 2019 pentru închirierea prin licitație publică a unei suprafețe determinate de 36 m.p.din terenul care aparține domeniului public al comunei Corod,județul Galați

Initiator: CĂRJEU VASILE, primarul comunei Corod,județul Galați;  
Nr. de înregistrare și data depunerii proiectului:806/04.02.2019;

Consiliul Local al comunei Corod,județul Galați,întrunit în ședința ordinară din 23.04.2019

Luând act de:

- Referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat sub nr. 806/04.02.2019;
- Raportul comun al Compartimentului juridic si al Biroului Financiar-contabil,impozite șiTaxe locale din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Corod, înregistrat sub nr. 1054/12.02.2018;
- Raportul de evaluare nr. 19/01.02.2019 Intocmit de „Albu Silvia,,expert evaluator autorizat;
- Raportul de avizare al Comisiei de specialitate nr.1 a Consiliului local Corod;

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.14 si art.15 și art.16 .alin.1 din Legea nr.213 din 17 noiembrie 1998 privind bunurile proprietate publică\*\*);
- prevederile art.36,alin.(2),lit."c" alin 5 lit. a ,art.123 al. 1 si 2 din Legea nr. 215/2001,privind administratia publică locala, republicată,modificată și completată ulterior;
- In temeiul prevederilor art . 45, alin. (3), lit. "a" din Legea nr. 215/2001,privind administratia publică locala, republicată, modificată și completată ulterior;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

Art. 1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare nr.19/01.02.2019 pentru închirierea prin licitație publică a unei suprafețe determinate de 36 m.p,din terenul care aparține domeniului public al comunei Corod,județul Galați, înscris în C.F. 104365 , lotul 4,situat în satul Corod,str. Stefan Cel Mare, nr. 202, pentru amplasarea unei antene , anexa 1 la prezenta;

Art.2.-(1)Se aprobă prețul de pornire la licitație de 418 lei/luna, respectiv 11,61 lei/luna.  
(2)Durata inchirierii este de 10 ani .

Art.3.- Se aproba Studiul de oportunitate,Caietul de sarcini si instructiunile pentru oferanti,anexele nr.2,3 si nr.4, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 4.- Se aprobă constituirea Comisiei de licitație, în urmatoarea componență:

- Prodea Gabriel-Ciprian-consilier juridic-președinte
- Isac Doru-Sef Serviciu Situații de urgență- membru
- Avram Daniela-consilier –Biroul Financiar- contabil,impozite si taxe locale
- reprezentantul ANAF -membru
- Basalic Stela-Compartimentul Achizitii publice membru

Art.6.- Secretarul comunei Corod, județul Galați, va asigura transmiterea și comunicarea prezentei hotărâri prin Compartimentul Relații cu Publicul.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,  
☞ Maricel SANDU



Contrasemnează:  
SECRETARUL COMUNEI,  
☞ Jr.Casandra GRECU



Anexa 1 la HCL nr. 15/23 oct. 2019

**ALBU SILVIA**  
◆ EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE  
Tel/fax : 0236/810094 ; 0727743395;

## RAPORT DE EVALUARE

Nr. 19/01.02.2019

a proprietatii imobiliare  
1. SPATIU ANTENA (36 MP)  
COM.COROD,JUD.GALATI  
(IN VEDEREA INCHIRIERII)

**Beneficiar: PRIMARIA COROD, JUD. GALATI**

**Solicitant: PRIMARIA COROD**

**CHIRIE LUNARA PROPUSA PENTRU SPATIU ANTENA (Su=36 mp)-  
2,47 eur/mp/luna (11,61 lei/mp/luna; 418 lei/luna)**

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

23 FEBRUARIE 2019



## **SINTEZA EVALUARII**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară teren, situată în com. Corod, jud. Galați, proprietatea PRIMĂRIEI COROD, descrisă în cuprinsul raportului de evaluare și are ca scop stabilirea nivelului chiriei lunare aferente acestui spațiu, pe care chiriasul este obligat să o plătească și autoritatea locală îndreptățită să o primească.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea noii valori a chiriei pentru terenul ocupat de către Antena GSM.

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

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

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

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

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

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

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

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



# CUPRINS

SINTEZA EVALUARII .....	2
DECLARATIE DE CONFORMITATE.....	4
<b>1. GENERALITATI.....</b>	<b>5</b>
1.1 Obiectul si scopul evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.....	5
1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.....	5
1.3 Data estimarii valorii.....	5
1.4 Moneda raportului.....	5
1.5 Standardele aplicate.....	6
1.6 Procedura de evaluare (Etapele parcurse, surse de informatii).....	6
1.7 Clauza de nepublicare.....	6
1.8 Responsabilitatea față de terți.....	7
1.9 Ipoteze și condiții limitative.....	7
1.9.1 Ipoteze.....	7
1.9.2 Condiții limitative:.....	7
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>3. DREPTUL DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI.....</b>	<b>9</b>
3.1 Clientul.....	9
3.2 Proprietarul.....	9
3.3 Dreptul de proprietate.....	10
<b>4. EVALUAREA IMOBILULUI .....</b>	<b>10</b>
4.1 Date privind modul de realizare a evaluării.....	10
4.2 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare.....	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
4.4.1 Abordarea prin costuri.....	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
4.3 Cea mai buna utilizare.....	Eroare! Marcaj în document nedefinit.
<b>5. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>	<b>12</b>



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



## 1. Generalitati

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

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara tip teren, situat în com.Corod,jud. Galati, proprietatea PRIMARIEI COROD, descris în cuprinsul raportului de evaluare si are ca scop stabilirea nivelului chiriei lunare aferenta acestui teren.

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

### 1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a *valorii de piata* (cu particularitatile prezentate în continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2015 IVS Cadrul general.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piată" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

### 1.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 31/01.2019, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata în luna FEBRUARIE 2019. Data evaluarii este **01.02.2019**.

### 1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata în LEI si EUR la data de referinta 22.02.2019, având in vedere cursul de referinta de 4,7 RON/EUR.

### 1.5 Standardele aplicate

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

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



## 1.6 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informatii)

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

**Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:**

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- discutii purtate cu reprezentantii PRIMARIEI COROD.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

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

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul imobilului, respectiv:

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

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

Documentele si informatiile referitoare la imobilul apartinand Primariei Corod au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii acesteia.Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## 1.7 Clauza de nepublicare

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

## 1.8 Responsabilitatea față de terți





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

## 1.9 Ipoteze și condiții limitative

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

### 1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantii Primăriei Corod și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantii Primăriei Corod, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

### 1.9.2 Condiții limitative:

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 2. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

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

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

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

Analizii imobiliare privesc cu optimism anul ce vine și se așteaptă ca investițiile pe piața imobiliară să fie reluate în a doua jumătate a lui 2019.



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

### **Piața imobiliară specifică proprietății evaluate**

Imobilul se află în comuna Corod, jud. Galați, în zona centrală a comunei.

#### **Analiza cererii**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă interes pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți similare din comuna Corod, jud. Galați. Analiza cererii pentru spații similare se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea desfășura diverse activități. Sunt cautate spații cu stare tehnică bună. Cererea de cumpărare este redusă, cererea de închiriere este medie.

#### **Analiza ofertei competitive**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și proprietăți existente în faza de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Cei care vând proprietăți similare sunt în general persoane juridice care vor să-și cumpere alta proprietate. De asemenea se mai vând proprietăți similare ca urmare a executiei unor garanții bancare.

#### **Echilibrul pieței**

În prezent cererea de proprietăți COMERCIALE în comuna Corod este mai mică decât oferta existentă pe piață. În contextul economic actual piața imobiliară se află pe un trend de scădere. Pe piața de proprietăți COMERCIALE oferta este medie în zona iar cererea este mică ceea ce duce la ponderarea prețurilor. În medie timpul de vânzare al unei astfel de proprietăți este de 12-18 luni putând să depășească un an de la punerea în vânzare. Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice activului supus evaluării se caracterizează printr-un nivel al ofertei superior celui al cererii ceea ce poate fi numită o piață a cumpărătorilor. Valoarea de piață a terenurilor în zona se situează între 10-15 EUR/mp.

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

#### **3.1 Clientul**

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primăriei Corod.

#### **3.2 Proprietarul**

PRIMĂRIA COROD.



### 3.3 Dreptul de proprietate

Pentru imobilul evaluat nu au fost prezentate documente de proprietate.

## 4. Evaluarea imobilului

### 4.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales metoda costurilor.

**Abordarea prin costuri** prezintă evaluarea construcției aflată pe amplasament luând în considerare costurile unitare actuale de refacere a construcției și dimensiunile (suprafața construită sau desfășurată, lungime ș.a.) fiecărui element constructiv analizat.

Această metodă a fost aplicată ținând seama de tipul proprietății imobiliare evaluate și de adecvarea aplicării metodei în acest caz.

### Descriere amplasament, suprafețe

Proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în Comuna Corod, strada Ștefan Cel Mare nr.202.

### 4.3 Abordări în evaluare

#### 4.3.1. Abordarea prin capitalizarea venitului

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea mărimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru castigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare.

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

### Estimarea veniturilor

▪ **Venitul brut potențial (VBP)** – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pe piața imobiliară specifică pentru spații comerciale cu caracteristici asemănătoare, din zonă, sunt la un nivel mediu de 1-4 EUR/mp/lună suprafața închiriazabilă, funcție de suprafața, finisaje și modernizări, localizare, acces și locuri de parcare, ș.a.

▪ **Venitul brut efectiv (VBE)** – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

▪ **Venitul net efectiv (VNE)** – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume cheltuieli aferente proprietarului (impozit pe proprietate, întreținere, reparații, amortizări, management, pază, curățenie etc.).

### Estimarea ratei de capitalizare



Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In acest caz singura metoda pe care o vom folosi este cea prin **metoda comparatiilor directe**.

### ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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

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

In urma informatiilor obtinute atat de la proprietarii de spatii de birouri cat si de la agentii imobiliare si mass media locala a rezultat ca un ultima luna in zona rurala si in Tecuci sunt in negocieri avansate pentru vanzare sau inchiriere un numar de 14-15 spatii avand prin destinatie o utilizare multipla (agentii bancare, cabinete medicale, IT etc).

ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	2	3	4	5
Localizare	Corod	Cudalbi	Tecuci	Tecuci
Data tranzactiei/ofertei		12.2018	12.2018	01.2019
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Suprafata(mp)	36	31,53	50,00	40,00
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	Curti cladiri	similar	similar	Teren arabil
Pret ofertare (Euro/mp/luna)		3,83	3,00	2,50
<b>Elemente de comparatie</b>				
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,83	3,00	2,50
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,83	3,00	2,50
Conditie de inchiriere		oferta	oferta	oferta
Corectie		5,0%	5,0%	5,0%
Pret corectat		3,64	2,85	2,38
Suprafata	36	31,53	50,00	40,00
		5,31	-13,16	-3,16
Corectie		80,00%	13,00%	42,00%
Pret corectat		6,55	3,22	3,37
Topografia	oriztala	oriztala	oriztala	oriztala

Corectie		0%	0%	0%
Localizare	Zona A,rural	Zona A,rural	Zona A,urban	Zona A,urban
Corectie		0,00	-30,00%	-30,00%
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Acces la sosea	Da	Da	Da	Da
Corectie		0	0	0
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Zonare	Zona rezidentiala	Similar	Similar	Similar
Corectie	0	0%	0%	0%
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Parcare	Da	Da	Da	Da
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat		6,55	2,25	2,36
Deschidere la drum asfaltat	Da	Nu	Nu	Nu
Corectie		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		5,89	2,47	2,12
Cea mai buna utilizare a spatiului	Spatiu antena	Sediu firma	Sediu firma	Sediu firma
Pret corectat		5,89	2,47	2,12
Corectie tot.neta(eur)		2,61	1,37	0,90
<b>Valoare chirie:</b>		<b>2.47 euro/mp/luna</b>		

### 5. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Avand in vedere pozitia imobilului, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este: valoarea chiriei propusa este de **2,47 eur/mp/luna(11,61 lei/mp/luna;418 lei/luna)**

la cursul de 4,7 lei/EUR, valabil la data evaluarii.

Silvia Albu – Membru Titular ANEVAR  
Expert Evaluator EPI



3423/26.12.2001



GUVERNUL ROMÂNIEI  
PREFECTURA JUDEȚULUI GALATI  
PREFECT

ORDINUL NR. 206  
Din: 18.12.2001

**Privind:** atribuirea în proprietatea comunei Corod , judetul Galati a suprafatei de 6328,00 mp teren .

Traian Mândru, Prefectul judetului Galati, numit prin Hotararea Guvernului Romaniei nr.41/11.01.2001;

Având în vedere adresa nr.3359 din data de 03.12.2001 , înregistrată la Prefectura judetului Galati la nr.7757/RG/04.12.2001;

Având în vedere prevederile art.18 , alin.(3) din Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, republicată;

În baza art.137 al.1 din Legea nr.215/2001 privind administratia publică locală;

**ORDONĂ :**

**Art.1/** - Se atribuie în proprietatea comunei Corod , judetul Galati , suprafata de 6328,00 mp teren.

**Art.2/** - Amplașamentul terenului pe tarlale si parcele este conform anexei nr. 1 care fac parte integrantă din prezentul Ordin;

**Art.3/** - Prezentul ordin intră în vigoare la data comunicării.

**Art.4/** - Directia Resurse umane si relatii cu publicul va aduce la îndeplinire prezentul ordin.



Vizat juridic

