

Nr. raport 16858 / 24.01.2024

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ CLADIRI PENTRU SPATII DE BIROURI si TEREN INTRAVILAN

– Loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati – cod postal 800201



Client: NAVEXIM SA

Utilizator desemnat: OTP BANK Romania SA

Proprietar: NAVEXIM SA

Membru corporativ: S.C. MKM CONSULT PROIECT AUDIT S.R.L.

Evaluator: Munteanu Ciprian Costel, nr. legitimație 14417



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
2. CERTIFICARE	4
3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	5
(a) Identificarea și competența evaluatorului.....	5
(b) Identificarea clientului (clientilor)	5
(c) Identificarea altor utilizatori desemnati	5
(f) Scopul evaluării	6
(g) Tipul/tipurile valorii utilizat(e)	6
(h) Data evaluării.....	6
(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora.....	6
(j) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	7
(k) Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	8
(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
(n) Declararea conformității evaluării cu SEV	9
4. PREZENTAREA DATELOR.....	10
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	10
Descrierea situației juridice	11
Descrierea proprietății imobiliare subiect	12
Descrierea și analiza amplasamentului	12
Descrierea și analiza construcției.....	12
5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	15
Analiza productivității proprietății	15
Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă).....	15
Analiza cererii.....	16
Analiza ofertei	16
Analiza echilibrului pieței	17
6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
Estimarea valorii terenului.....	21
Abordarea prin piață.....	23
Abordarea prin venit	24
Abordarea prin cost	25
8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.....	27
Analiza rezultatului și concluzia evaluării.....	27
9. ANEXE	28

1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul raportului de evaluare: Proprietate imobiliară nerezidentiala de tip comercial formata din teren intravilan categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de **890 mp** si constructiile „spatii de birouri”: **C1 – Ac = 706 mp; C2 – Ac = 62 mp; C3 – Ac = 60 mp – inscrise in CF 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastrale 19273-C1, 19273-C2 si 19273-C3.**

Adresa: loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati, cod postal 800201

Client: NAVEXIM SA – cu sediul social in loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati, cod postal 800201 ; J17 /37 /1991 ; CUI 1628640

Proprietar: NAVEXIM SA – cu sediul social in loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati, cod postal 800201 ; J17 /37 /1991 ; CUI 1628640

Utilizator desemnat: OTP BANK ROMANIA SA

Data inspectiei: 11.12.2023

Data evaluarii: 11.12.2023

Scopul evaluării: Garantarea imprumutului.

Tipul valorii estimate: Valoarea de piață a proprietății.

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate evaluat: asupra imobilului analizat, deținut de către NAVEXIM SA. Dreptul de proprietate asupra terenului si constructiilor este înscris în: Cartea Funciară 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastrale 19273-C1, 19273-C2 si 19273-C3.

Sarcini înregistrate: În Extrasul de Carte Funciara pentru Informare cu Nr. cerere 7038 din 01.02.2014 există înscrieri privitoare la sarcini in favoarea OTP BANK Romania SA – Sucursala Galati. Evaluatorul nu a avut la dispozitie un extras CF de data recenta. Evaluarea s-a făcut în ipoteza că dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

Ipoteze speciale: Nu sunt necesare.

Moneda în care se exprimă estimată: Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Cursul de valoare schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (11.12.2023) este cel afișat de BNR, anume 4,9708 lei/euro.

Membu corporativ ANEVAR: SC MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL, autorizatie nr. 0014

Evaluator autorizat: Munteanu Ciprian Costel, nr. legitimatie 14417

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin venit, la data de 11.12.2023 este:

Valoarea de piață recomandată
2.410.804 lei echivalent a 484.993 €

Nr. crt.	Numar cadastral	Corp Cladire	Denumire	Suprafata construita	Valoare estimata prin venit alocata pe fiecare constructie construita si pe teren		
					(lei)	(EUR)	
1	19273-C1	C1	Birouri	706,0 mp	941.457 lei	189.397 €	
2	19273-C2	C2	Birouri	62,0 mp	91.520 lei	18.411 €	
3	19273-C3	C3	Garaje	60,0 mp	36.205 lei	7.283 €	
				TOTAL CONSTRUCȚII	828 mp	1.069.181 lei	215.092 €
				TOTAL TEREN	890 mp	1.341.623 lei	269.901 €
				TOTAL CONSTRUCȚII + TEREN		2.410.804 lei	484.993 €

Membu titular ANEVAR, nr. legitimație 14417,

Munteanu Ciprian Costel



2. CERTIFICARE

Referitor la proprietatea imobiliară de tip nerezidential – proprietate imobiliară nerezidentiala de tip comercial formata din **teren intravilan** categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de **890 mp** si **construciile „spatii de birouri”**: **C1 – Ac = 706 mp; C2 – Ac = 62 mp; C3 – Ac = 60 mp – inscrise in CF 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastrale 19273-C1, 19273-C2 si 19273-C3**, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- ✓ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predefinite;
- ✓ nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- ✓ nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- ✓ implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predefinite;
- ✓ onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predefinite sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- ✓ am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- ✓ dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- ✓ la data acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR in domeniul evaluării bunurilor imobile.

Semnătura și data certificării

Munteanu Ciprian Costel, Membru titular ANEVAR

11.12.2023



3. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

(a) Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către **SC MKM CONSULT PROIECT AUDIT SRL**, membru corporativ ANEVAR, nr. autorizatie 0014, cu sediul in Barlad, str. Stefan cel Mare nr. 9, judetul Vaslui, nr. telefon 0371.027.365 si adresa de email office@mkmconsult.ro, evaluator Munteanu Ciprian Costel, membru titular ANEVAR nr. legitimație 14417. Evaluatorul deține cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Evaluatorul acționează în calitate de evaluator extern independent, oferind o evaluare obiectivă și imparțială, fără să existe un conflict de interese.

În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.

(b) Identificarea clientului (clientilor)

NAVEXIM SA – cu sediul social in loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati, cod postal 800201 ; J17 /37 /1991 ; CUI 1628640 – a solicitat evaluarea dreptului integral de proprietate asupra proprietății imobiliare deținute de catre NAVEXIM SA, respectiv teren si constructii, situată în loc. Galati, str. Domneasca nr. 105, jud. Galati, cod postal 800201, înscrisa în Cartea Funciară 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastral 19273.

Prezenta lucrare se adresează exclusiv NAVEXIM SA în calitate de client al evaluării proprietății imobiliare.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(c) Identificarea altor utilizatori desemnati

Prezenta lucrare se adresează exclusiv utilizatorului desemnat al evaluării proprietății imobiliare - OTP BANK ROMANIA SA. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

(d) Activul (activele) supus(e) evaluarii

Prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară de tip nerezidential – – proprietate imobiliară nerezidentiala de tip comercial formata din **teren intravilan** categoria de folosinta „curti constructii” in suprafata de **890 mp** si **constructiile „spatii de birouri”**: **C1 – Ac = 706 mp; C2 – Ac = 62 mp; C3 – Ac = 60 mp – inscrise in CF 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastrale 19273-C1, 19273-C2 si 19273-C3.**

Bunul imobil este învecinat conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului astfel:

- ✓ la Nord – proprietate privata;
- ✓ la Est – str. Domneasca;
- ✓ la Vest – proprietate privata;
- ✓ la Sud – str. Basarabiei;

A fost evaluat dreptul de proprietate al NAVEXIM SA asupra bunului imobil prezentat mai sus, considerat drept real principal, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini, neexistând nicio diferență scriptico-faptică între dreptul de proprietate dovedit prin extrasul de carte funciară și situația identificată de către evaluator.

Proprietatea privată reprezintă "*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun, în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*" (Codul Civil Român, art. 555(1)). Proprietarul, NAVEXIM SA, este unicul proprietar al acestei proprietati imobiliare de tip nerezidential – teren si constructii.

Pentru proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, proprietarul a prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- Decizia nr. 180 din 14.04.1969 – emisa de Consiliul Popular al Judetului Galati
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1200 din 12.11.1990 (decizie nr. 33316/22.11.1990), privind infiintarea de societati comerciale pe actiuni in industrie
- Certificat de Inregistrare Fiscala pentru SC NAVEXIM SA din 04.12.1992

- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor – seria MO3 ; nr. 0109 – emis de Ministerul Industriilor si inregistrat sub nr. 13 din 20.01.1993
- Declaratie autentificata sub nr. 2496 din 24.09.2007, la BNP Cilliota Lidia Otilia, din Galati
- Incheiere de intabulare nr. 32270 din 27.09.2007 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Incheiere de intabulare nr. 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 7038 din 01.02.2014 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Documentatie cadastrala. Plan de amplasament si delimitare a imobilului. Plane releveu cladire C1 (parter, etaj 1 si pod)

(e) Moneda evaluarii

Valoarea estimată este raportată în lei și în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9708 lei, valabil pentru data de 11.12.2023. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

(f) Scopul evaluării

Evaluarea este cerută de către clientul SC NAVEXIM SA pentru garantarea împrumutului proprietății imobiliare, respectiv teren și construcții, formată din **teren intravilan** categoria de folosință „curți construcții” în suprafața de **890 mp** și **construcțiile „spații de birouri”**: **C1 – Ac = 706 mp; C2 – Ac = 62 mp; C3 – Ac = 60 mp – înscrise în CF 109320 – Galati (Nr. CF vechi: 52803), la Nr. cadastrale 19273-C1, 19273-C2 și 19273-C3.**

Această evaluare nu poate fi folosită în alte scopuri și/sau în afara contextului prezentat.

(g) Tipul/tipurile valorii utilizat(e)

Tipul valorii a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății, de recomandările standardului de evaluare GEV 630 – “Evaluarea bunurilor imobile” și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a proprietății subiect așa cum este aceasta definită în standardul general SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104). Tipul valorii este adecvat scopului evaluării și anume – garantarea împrumutului.

Conform *Standardelor de evaluare a bunurilor* - ediția 2022, SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraf 30, definiția valorii de piață este următoarea: “*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Activul subiect este expus pentru vânzare pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Valoarea de piață este exprimată în euro. Aceasta poate fi necorespunzătoare pentru o altă dată, deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica.

(h) Data evaluării

Inspekția a fost efectuată în data de 11.12.2023, în prezența reprezentatului SC NAVEXIM SA. Cu această ocazie, a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării, adică data la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și concluzia privind valoarea de piață estimată, este 11.12.2023.

(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață. Inspekția proprietății a avut loc în data de 11.12.2023 și a fost realizată de către evaluatorul Munteanu Ciprian Costel în prezența reprezentantului SC NAVEXIM SA. Cu această ocazie, s-au făcut fotografiile, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate schițele existente.

În urma examinării Planului de situație vizat de ANCPI, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul în baza numărului cadastral. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către proprietar sunt corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul și au fost menționați în scris.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la:

- Decizia nr. 180 din 14.04.1969 – emisa de Consiliul Popular al Judetului Galati
 - Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1200 din 12.11.1990 (decizie nr. 33316/22.11.1990), privind infiintarea de societati comerciale pe actiuni in industrie
 - Certificat de Inregistrare Fiscala pentru SC NAVEXIM SA din 04.12.1992
 - Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor – seria MO3 ; nr. 0109 – emis de Ministerul Industriilor si inregistrat sub nr. 13 din 20.01.1993
 - Declaratie autentificata sub nr. 2496 din 24.09.2007, la BNP Cilliota Lidia Otilia, din Galati
 - Incheiere de intabulare nr. 32270 din 27.09.2007 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
 - Incheiere de intabulare nr. 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 7038 din 01.02.2014 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
 - Documentatie cadastrala. Plan de amplasament si delimitare a imobilului. Plane releveu cladire C1 (parter, etaj 1 si pod)
- Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din schițele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere, etc.) sunt exclusiv ale proprietarului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

Documentarea necesară evaluării a avut în vedere:

- inspectia proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspectia proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptico-faptica (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspectiei, conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspectiei, proprietatea era folosită de către proprietar.

(j) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate, primite de la client, pe baza cărora a fost realizată evaluarea au fost:

- ✓ Informații din Extrasul de Carte Funciară;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- ✓ Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2022;
- ✓ Informații din contractele de închiriere;
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ Proprietarul - SC NAVEXIM SA - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ Înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- ✓ Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din judetul Galati și din zona în care se situează imobilul supus evaluării;
- ✓ Presa de specialitate;
- ✓ Baza de date a evaluatorului;
- ✓ Interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- ✓ Reviste de profil.

(k) Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Valoarea de piață determinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Ipoteze:

1. Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
2. Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării. Se presupune că acestea sunt autentice. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Dreptul de proprietate este considerat valabil și tranzacționabil (în circuitul civil) dacă nu se specifică altfel.
3. Se presupune că afirmațiile făcute de către evaluator cu privire la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de către specialist, evaluatorul neavând competență în acest domeniu.
4. Evaluatorul a avut la dispoziție documentele din care s-au extras datele prezentate anterior. Acestea au fost anexate prezentului raport și considerate parte integrantă. Orice diferență între scriptic și faptic determină invalidarea acestui raport, evaluatorul neavând nicio responsabilitate în privința corectitudinii informațiilor primite.
5. Se presupune că proprietatea este în concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile de zonare, urbanism și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
6. Nu a fost realizată niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
7. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta utilizatorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
8. Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție. Se presupune că planurile, schițele, dimensiunile puse la dispoziție evaluatorului sunt corecte, dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
9. Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de către autoritățile locale, au fost sau pot fi obținute pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
10. Se presupune că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.

Ipoteze speciale:

Nu au fost identificate ipoteze speciale.

(l) Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

(m) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai pentru scopul menționat și se adresează doar clientului SC NAVEXIM SA și utilizatorului desemnat specificat în raport – OTP BANK ROMANIA SA.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat sau pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Condițiile de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării sunt:

- Concluziile sunt valabile numai la data evaluării;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Raportul nu trebuie să fie utilizat parțial;
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare;
- Nu ne asumăm responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;
- Pentru validitate este necesară semnătura originală.

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 vor pierde valabilitatea.

(n) Declararea conformității evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor și în conformitate cu metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din:

- SEV 100 – „Cadrul general (IVS Cadrul general)”
- SEV 101 – „Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)”

Misiunea de evaluare a fost condusă în conformitate cu prevederile:

- SEV 102 – „Documentare și informare (IVS 102)”

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea cerințelor:

- SEV 103 – „Raportare (IV 103)”
și a ținut cont și de prevederile:
- SEV 104 – „Tipuri ale valorii (IVS 104)”
- SEV 105 – „Abordări și metode de evaluare”
- SEV 230 – „Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)”
- GEV 630 – „Evaluarea bunurilor imobile”
- SEV 310 – „Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului”
- SEV 400 – „Verificarea evaluării”
- GEV 520 – „Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

4. PREZENTAREA DATELOR

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciat de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.” (Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2022 ; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 16)

Datele generale sunt preluate de pe site-ul Primăriei localității Galați și includ informații referitoare la forțele sociale, economice, legislative și ale mediului din jurul amplasamentului.

Galați este municipiul de reședință al județului cu același nume, din Moldova, România. Se află în apropiere de frontiera triplă sudică cu Republica Moldova și Ucraina. Conform ultimului recensământ, municipiul numără 249.432 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior, din 2002, când fuseseră numărați 298.861 locuitori.

Municipiul Galați este situat în partea de sud a Moldovei, în Valea Siretului, străbătut de Dunărea. Este situat în zona estică a României, în extremitatea sudică a platoului Moldovei, la 45°27' latitudine nordică și 28°02' longitudine estică. Situat pe malul nordic al Dunării, ocupă o suprafață de 246,4 km², la confluența râurilor Siret (la vest) și Prut (la est), lângă Lacul Brateș, la circa. 80 de kilometri de Marea Neagră. Cel mai apropiat oraș este Brăila, la doar 15 kilometri spre sud. Galațiul se află la întâlnirea celor 3 provincii istorice ale României: Muntenia, Moldova și Dobrogea.

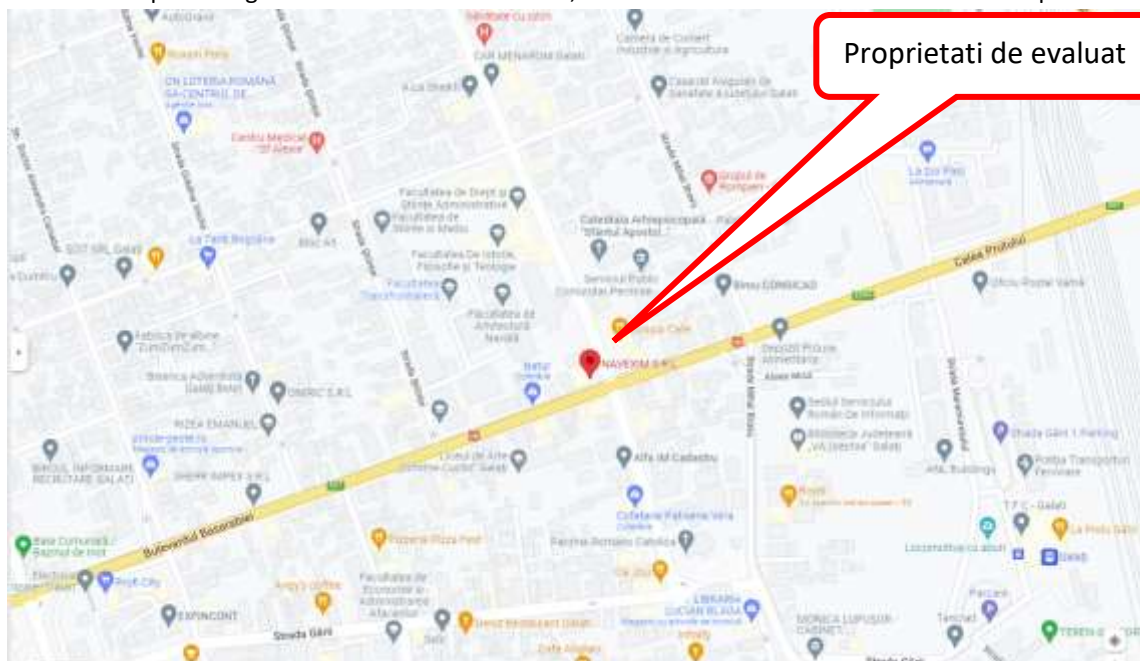
Orașul Galați are o istorie încărcată și datorită faptului că este plasat pe Dunăre, o importantă arteră comercial-fluvială europeană. Viața economică s-a dezvoltat în jurul Șantierului Naval, Portului Fluvial, în jurul Combinatului Siderurgic și a Portului Mineralier. Municipiul Galați este administrat de un primar și un consiliu local compus din 27 consilieri.

Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator.

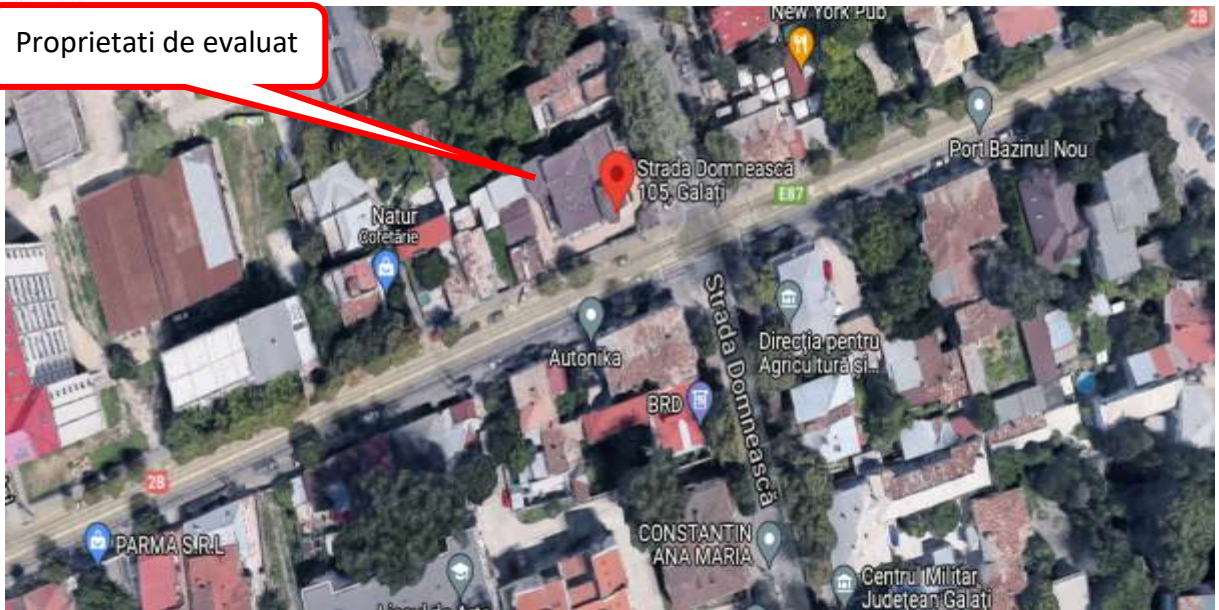
Imobilul este amplasat în municipiul Galați, în zona median-centrală a localității. Topografia cartierului este plană. Utilitățile cartierului sunt apă, gaz, electricitate, telefonie, canalizare menajeră și pluvială, (imobilele sunt dotate cu centrale proprii pe gaz), televiziune și internet prin cablu.

Caracterul zonei în care se afla proprietatea evaluată este unul mixt, astfel: comercial, dat de spațiile comerciale și de birouri existente, în construcții independente, cu regim de înălțime Parter, P+1E și P+2E, de administrație publică, în apropiere se află importante instituții publice, de învățământ și de sănătate, dar și rezidențial, cu locuințe unifamiliale tip case-vile. În apropiere se află Facultatea de Inginerie, Facultatea de Economie și Administrarea Afacerilor, Camera de Comerț, Industrie și Agricultură, Casa de Asigurări de Sănătate a Județului Galați.

Spațiile de birouri, care sunt amplasate în trei clădiri independente, cu regim de înălțime Parter și P+1E, renovate în anii 1995 și respectiv 2007, se află la intersecția dintre strada Domneasca și bulevardul Basarabiei, în apropierea Facultății de Inginerie și a Direcției pentru Agricultură și Dezvoltare Rurală, având acces imediat către toate zonele importante ale orașului.



Proprietati de evaluat



Descrierea situației juridice

Dreptul de proprietate:

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al SC NAVEXIM SA asupra proprietății imobiliare evaluate. Actualul proprietar al terenului intravilan pe care sunt edificate construcțiile cladiri de birouri, detine bunul exclusiv – cota de 1/1 parte.

Limitele și configurația imobilului sunt stabilite conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului, înregistrat la O.C.P.I. Galati, in data de 25.09.2007.

Drept documente de proprietate au fost puse la dispoziție următoarele acte, anexate în copie la prezentul raport:

- Decizia nr. 180 din 14.04.1969 – emisa de Consiliul Popular al Judetului Galati
- Hotararea Guvernului Romaniei nr. 1200 din 12.11.1990 (decizie nr. 33316/22.11.1990), privind infiintarea de societati comerciale pe actiuni in industrie
- Certificat de Inregistrare Fiscala pentru SC NAVEXIM SA din 04.12.1992
- Certificat de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor – seria MO3 ; nr. 0109 – emis de Ministerul Industriilor si inregistrat sub nr. 13 din 20.01.1993
- Declaratie autentificata sub nr. 2496 din 24.09.2007, la BNP Cilliota Lidia Otilia, din Galati
- Incheiere de intabulare nr. 32270 din 27.09.2007 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Incheiere de intabulare nr. 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 15050 din 15.03.2012 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 7038 din 01.02.2014 – ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati
- Documentatie cadastrala. Plan de amplasament si delimitare a imobilului. Plane relevu cladire C1 (parter, etaj 1 si pod)

Exista o corespondență scriptico-faptică între actele de proprietate ale clientului, cele de la Oficiul de Cadastru și rezultatele obținute în urma inspecției. Nu există neconcordanțe între amplasarea din teren și amplasarea din documente.

Extras de Carte Funciară:

Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară din data de 01.02.2014, din care s-au extras datele mai sus prezentate, anexate prezentului raport și considerat parte integrantă.

Proprietatea înscrisă în CF Nr. 109320 Galati (Nr. CF vechi: 52803) – este deținută de SC NAVEXIM SA, proprietarul tabular și faptic, drept de Proprietate dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 – avand Nr. cadastral 19273.

Extras CF 109320 Nr. Cerere 7038 / 01.02.2014 – de către ANCPI/OCPI Galati/BCPI Galati.

32270 / 21/09/2007	– Certificat atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria MO3 nr. 0109/1992, conform HG 33316/1990 ; Protocol de predare-primire ; Declaratie aut. nr. 2496/2007 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1. 1) SC NAVEXIM SA, str. Domneasca nr. 105, Galati
5777/27/01/2014	– Act notarial nr. contract de ipoteca aut. nr. 212 din 24.01.2014, emis de NP Hogeia Doina

	Se noteaza interdictii de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, construire, demolare, restructurare, amenajare. 1) OTP BANK ROMANIA SA – SUC. Galati
SARCINI:	
5777/27/01/2014	– Act notarial nr. contract de ipoteca aut. nr. 212 din 24.01.2014, emis de NP Hogeia Doina Intabulare drept de IPOTECA, valoare 150.000 RON si celelalte obligatii de plata aferente creditului. 1) OTP BANK ROMANIA SA – SUC. Galati
5777/27/01/2014	– Act notarial nr. contract de ipoteca aut. nr. 212 din 24.01.2014, emis de NP Hogeia Doina Intabulare drept de IPOTECA, valoare 240.000 RON si celelalte obligatii de plata aferente creditului. 1) OTP BANK ROMANIA SA – SUC. Galati

Descrierea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea imobiliară nerezidențială supusă descrierii, se află în localitatea Galati, unde gradul de intensitate seismică este 8 și este compusă din teren intravilan și construcții comerciale tip cladiri de birouri.

Proprietatea se afla în localitatea Galati, cu acces din drumul public. Accesul pietonal și auto se face din strada Domneasca, strada asfaltata.

Proprietatea se afla într-o zona cu ambient linistit / trafic auto mediu / zona preponderent comerciala, avand în vecintatea sa terenuri libere și construcții comerciale independente.

Descrierea și analiza amplasamentului

Zona s-a transformat în ultimii ani, prin contruirea de noi spații/centre comerciale, hoteluri și cladiri de birouri/sedii de firma, cat și prin modernizarea celor existente. Ritmul de creștere al spațiilor noi, dar mai ales al celor modernizate sau reabilitate este destul de ridicat. Tendința înregistrata de prețurile proprietăților imobiliare a fost crescatoare până în anul 2008, după care a cunoscut o faza de stagnare (în prima parte a anului 2009, când piața a "înghetat"), apoi a urmat o scădere continua până în 2014. Începând cu anii 2015-2016 se manifesta o usoara revigorare a pietei imobiliare.

Caracteristici ale amplasamentului:

Suprafață teren: 890 mp;

Destinație: Teren cu destinație rezidențiala/comercială – curți construcții;

Topografie: Teren plan;

Formă: Neregulata;

Utilități:

- ✓ Retea urbana de energie electrica: existenta, 220 V – bransat
- ✓ Retea urbana de apa: existenta – bransat
- ✓ Retea urbana de termoficare: inexistentă (centrala termica proprie)
- ✓ Retea urbana de gaze: existenta – bransat
- ✓ Retea urbana de canalizare: existenta – bransat

Amenajările externe: Există liniile de racordare la rețelele edilitare;

Acces: Accesul se realizează direct către proprietate din drumul public de acces (strada asfaltata) str. Domneasca. Nu există nicio informație cu privire la drumul din care se face accesul cu privire la faptul că nu este public.

Deschidere: Deschiderea amplasamentului la: str. Domneasca, drum asfaltat, este de 25,48 ml; la str. Basarabiei, drum asfaltat, este de 31,84 ml.

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona median-centrala a localității Galati, zonă nerezidențială.

În prezent, pe terenul studiat se află construcții autorizate.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul se înscrie în zona cu condiții bune de fundare, formațiunile geologice predominante fiind sedimente grosiere, care constituie stratul de fundare al majorității construcțiilor realizate în județul Galati.

Descrierea și analiza construcției

- Construcția C1 - BIROURI - înscrisă în CF Nr. 109320 Galati (Nr. CF vechi: 52803), cu Nr. cad. 19273-C1, are regim de înaltime P+1E+POD, a fost edificata în 1935 și renovata complet în doua etape, în 1995 și în 2007, conform

declaratiiilor reprezentantului proprietarului, are amprenta la sol de 353 mp si suprafata construita desfasurata de 706 mp, avand o structura de rezistenta tip fundatii din beton armat si structura din zidarie de caramida autoportanta. Inchiderile perimetrare si compartimentarile sunt din zidarie de caramida. Acoperisul este tip sarpanta pe structura din lemn, cu invelitoare de tabla tip LINDAB.

- Finisaje medii: pardoseli din parchet laminat sau gresie in spatiile de birouri si in grupurile sanitare, zugraveli lavabile, usi acces din profile PVC cu geam termorezistent, tamplarie exterioara din profile PVC cu geam termorezistent si tamplarie interioara din lemn stratificat.

- Incalzirea intregii cladiri se face cu o centrala termica, pe baza de gaze naturale.

Constructia a fost edificata ca un imobil comercial, pentru spatii de birouri. In prezent si-a pastrat destinatia initiala.

Descriere structura: Constructie P+1E+POD		
Regim de inaltime:	P+1E+POD	An PIF: 1935 / Renovare: 1995/2007
Structura de rezistenta	fundatii din beton armat	
Pereti:	zidarie caramida	
Plansee:	beton armat, peste parter si etaj	
Pardoseli:	gresie (holuri, grupuri sanitare) ; parchet laminat in spatiile de birouri	
Acoperis:	acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip Lindab	
Finisaje exterioare:	zugraveala lavabila ornamentala pe izolatia termica, ferestre si usi din tamplarie de PVC si geam termorezistent	
Finisaje interioare:	tencuieli si zugraveli lavabile ; placaje cu faianta in grupurile sanitare ; usi din lemn stratificat ; tavane normale sau false	
Dotari/ Instalatii:	instalatie electrica 220V, iluminat fluorescent si cu incandescenta, instalatii sanitare: grupuri sanitare cu lavoar si WC, incalzire centrala cu CT pe gaze, instalatie din tub de polipropilena si calorifere din otel, instalatii de ventilatie tip aer conditionat	
Stare tehnica:	buna, finisaje si dotari de buna calitate	

La data inspectiei imobilul era utilizat conform destinatiei initiale, ca spatiu de birouri.

- Constructia C2 - BIROURI - inregistrata in CF Nr. 109320 Galati (Nr. CF vechi: 52803), cu Nr. cad. 19273-C2, are regim de inaltime PARTER, a fost edificata in 1935 si renovata complet in doua etape, in 1995 si in 2007, conform declaratiilor reprezentantului proprietarului, are amprenta la sol de 62 mp si suprafata construita 62 mp, avand o structura de rezistenta tip fundatii din beton armat si structura din zidarie de caramida autoportanta. Inchiderile perimetrare si compartimentarile sunt din zidarie de caramida. Acoperisul este tip sarpanta pe structura din lemn, cu invelitoare de tabla tip LINDAB.

- Finisaje medii: pardoseli din parchet laminat sau gresie in spatiile de birouri si in grupurile sanitare, zugraveli lavabile, usi acces din profile PVC cu geam termorezistent, tamplarie exterioara/interioara din profile PVC cu geam termorezistent.

- Incalzirea cladirii se face cu o centrala termica, pe baza de gaze naturale.

Constructia a fost edificata ca un imobil comercial, pentru spatii de birouri. In prezent si-a pastrat destinatia initiala.

Descriere structura: Constructie PARTER		
Regim de inaltime:	PARTER	An PIF: 1935 / Renovare: 1995/2007
Structura de rezistenta	fundatii din beton armat	
Pereti:	zidarie caramida	
Plansee:	beton armat	
Pardoseli:	gresie (holuri, grupuri sanitare) ; parchet laminat in spatiile de birouri	
Acoperis:	acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip Lindab	
Finisaje exterioare:	zugraveala lavabila ornamentala pe izolatia termica, ferestre si usi din tamplarie de PVC si geam termorezistent	
Finisaje interioare:	tencuieli si zugraveli lavabile ; placaje cu faianta in grupurile sanitare ; usi din tamplarie de PVC si geam termorezistent ; tavane normale sau false	

Dotari/ Instalatii:	instalatie electrica 220V, iluminat fluorescent si cu incandescenta, instalatii sanitare: grupuri sanitare cu lavoar si WC, incalzire centrala cu CT pe gaze, instalatie din tub de polipropilena si calorifere din otel, instalatii de ventilatie tip aer conditionat
Stare tehnica:	buna, finisaje si dotari de buna calitate

La data inspectiei imobilul era utilizat conform destinatiei initiale, ca spatiu de birouri.

- Constructia C3 - GARAJE - inscrisa in CF Nr. 109320 Galati (Nr. CF vechi: 52803), cu Nr. cad. 19273-C3, are regim de inaltime PARTER, a fost edificata in 1980 si renovata complet in anul 2007, cf. declaratiilor reprezentantului proprietarului, are amprenta la sol de 60 mp si suprafata construita 60 mp, avand o structura de rezistenta tip fundatii din beton armat si structura din zidarie de caramida autoportanta. Inchiderile perimetrare si compartimentarile sunt din zidarie de caramida. Acoperisul este tip sarpanta pe structura din lemn, cu invelitoare de tabla tip LINDAB.
 - Finisaje medii: pardoseli din parchet laminat sau gresie in spatiile de birouri si in grupurile sanitare, zugraveli lavabile, usi acces din profile PVC cu geam termorezistent, tamplarie exterioara/interioara din profile PVC cu geam termorezistent.
 - Incalzirea cladirii se face cu o centrala termica, pe baza de gaze naturale.
- Constructia a fost edificata ca un imobil comercial, pentru spatii de birouri. In prezent si-a pastrat destinatia initiala.

Descriere structura: Constructie PARTER		
Regim de inaltime:	PARTER	An PIF: 1980 / Renovare: 2007
Structura de rezistenta	fundatii din beton armat	
Pereti:	zidarie caramida	
Plansee:	beton armat	
Pardoseli:	gresie (holuri, grupuri sanitare) ; parchet laminat in spatiile de birouri	
Acoperis:	acoperis cu sarpanta din lemn si invelitoare din tabla tip Lindab	
Finisaje exterioare:	zugraveala lavabila ornamentala pe izolatia termica, ferestre si usi din tamplarie de PVC si geam termorezistent	
Finisaje interioare:	tencuieli si zugraveli lavabile ; placaje cu faianta in grupurile sanitare ; usi din tamplarie de PVC si geam termorezistent ; tavane normale sau false	
Dotari/ Instalatii:	instalatie electrica 220V, iluminat fluorescent si cu incandescenta, instalatii sanitare: grupuri sanitare cu lavoar si WC, incalzire centrala cu CT pe gaze, instalatie din tub de polipropilena si calorifere din otel, instalatii de ventilatie tip aer conditionat	
Stare tehnica:	buna, finisaje si dotari de buna calitate	

La data inspectiei imobilul era utilizat conform destinatiei initiale, ca spatiu de birouri.

5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt, chiar o rezultată a interacțiunii dintre aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

Analiza productivității proprietății

Analiza productivității proprietății imobiliare are în vedere analiza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările sale potențiale.

Proprietatea subiect poate fi clasificată pe piața locală ca fiind o construcție de tip comercial, situată în zona median-centrală a localității. Aceasta poate fi definită ca fiind formată din incinte non-rezidențiale, de tip spații de birouri. În funcție de localizare geografică (a spațiilor de birouri), drumuri de acces, suprafață, înălțime, dotări, grad de finisare și de starea tehnică în care se află, face parte din categoria clădirilor comerciale.

În ceea ce privește profilul ocupanților, aceștia provin din domeniul, cu un număr mediu de vizitatori. Imobilele sunt folosite de către firma care le deține, ca spații de birouri.

În urma inspecției, s-a făcut analiza caracteristicilor fizice ale proprietății, atât a amplasamentului, cât și a clădirilor.

Amplasamentul are forma neregulată. Acesta are acces direct la două străzi: Domneasca și Basarabiei. Utilitățile zonei: energie electrică, apă, canalizare, gaz metan.

Clădirile au vârsta cronologică egală cu cea efectivă, anul construirii fiind 1935 (C1 și C2), respectiv 1980 (C3). Finisajele sunt specifice spațiilor de birouri.

În urma analizei caracteristicilor de natură juridică ale proprietății, aceasta este conformă cu reglementările actuale de urbanism. Nu există restricții ale dreptului de proprietate și nici privind închirierea acesteia.

Din punctul de vedere al localizării proprietății subiect, aceasta se află în zona median-centrală a localității Galați.

Ținând cont de caracteristicile imobilului supus evaluării (stare fizică, dimensiuni, facilități, utilități existente) precum și de zona în care acesta este amplasat se poate aprecia că proprietatea evaluată este atractivă pentru întreprinzători.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Piața studiată este cea a construcțiilor comerciale, de tip spații de birouri, din zona median-centrală a localității Galați, jud. Galați. Analizând piața prin prisma cumpărătorului, putem face o segmentare a acesteia în subpiețe, iar proprietatea subiect se regăsește în subpiața spațiilor comerciale de dimensiuni medii.

Piața specifică a acestei proprietăți este cea a terenurilor cu construcții comerciale și este o piață preponderentă a închirierilor, acestea fiind în număr semnificativ mai mare decât cea a vânzătorilor.

Caracteristicile predominante ale proprietății, enumerate anterior, sunt cele care o particularizează pe piață, deci există o corelare între descrierea proprietății și analiza pieței sale specifice.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților nerezidențiale sunt examinați următorii factori:

1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a spațiilor comerciale/de birouri, situate în zona median-centrală a localității Galați, jud. Galați.

2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Accesul la proprietate se realizează din strada Domneasca, topografia este plană, utilitățile disponibile sunt situate pe amplasament și constau în: energie electrică, apă, canalizare și gaz.

Nu există cereri pe piață în vederea închirierii doar a amplasamentului.

Potențialii utilizatori sunt persoane fizice sau societăți comerciale medii, care au nevoie de spații de birouri, în calitate de chiriași și/sau de proprietari.

3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii este amplasată în zona nerezidențială median-centrală a localității Galați.

Nu există activități comerciale sau incinte de teren care să poată permite o altfel de utilizare. În apropiere, nu sunt parcele de teren libere, construibile.

Deoarece, în această zonă nu au fost găsite comparabile oferite spre vânzare sau spre închiriere și cu același tip constructiv, aria de piață se poate extinde și către alte zone și utilizând proprietăți cu tip constructiv diferit, unde valoarea chiriilor este comparabilă cu cea a spațiilor din zona proprietății subiect.

Zona se află în preferințele chiriașilor de spații de comerciale din apropiere, datorită poziției.

4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta construcțiilor comerciale este variată, pornind de la prețuri mai accesibile la prețuri mai mari, în funcție de nevoile fiecărui client.

Proprietățile cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria de piață au o disponibilitate curentă foarte redusă prin ofertele agențiilor imobiliare.

În urma analizei preferințelor consumatorilor finali ai acestor tipuri de construcții se observă că un impact pozitiv asupra valorii proprietății îl pot avea: localizarea și aria utilă a construcției.

De asemenea, un cumpărător tipic ar plăti mai mult pe mp pentru un teren cu suprafața mai mică dacă dorește să își construiască un spațiu comercial cu o suprafață de 200 mp, întrucât un teren cu o suprafață mai mare, pentru el este un teren cu suprafață în surplus.

În aria pieței nu au fost identificați dezvoltatori care să construiască imobile cu caracter comercial sau rezidențial.

5. Proprietăți complementare

Utilizatorii finali au nevoie de aceste facilități și analizează proprietatea subiect prin prisma accesibilității la ele, importanța fiind diferită în funcție de interesele fiecăruia dintre ocupanții imobilului comercial.

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali, în cazul nostru cererea de construcții comerciale. Pentru piața proprietăților similare sunt importanți următorii factori: populația (dimensiunea, rata de creștere, compoziția), venituri, procentul din venit cheltuit pe servicii, accesibilitatea, direcții de dezvoltare urbanistică, factori care influențează atractivitatea spațiului, tendințe economice generale. Analiza cererii nu se poate efectua fără analizarea contextului economic general. Criza economică mondială are efecte negative majore și asupra economiei românești, și implicit asupra pieței imobiliare. Înăsprirea condițiilor de creditare de către BNR, creșterea șomajului, scăderea puterii de cumpărare au dus la reducerea drastică a tranzacțiilor imobiliare încheiate, la reducerea chiriilor și prețurilor de ofertare, iar din partea băncilor comerciale, la promovarea unei politici de creditare prudente. Cererea de spații comerciale de închiriat în zona și zonele limitrofe acestuia este numai din partea unor IMM-uri, care preferă această modalitate întrucât nu necesită cheltuieli mari de investiții. Pe o piață instabilă se accentuează percepțiile riscurilor iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante. Din aceste motive cererea specifică pentru proprietăți similare în județul Galați, este în stagnare, conform previziunilor specialiștilor această tendință se păstrează pe termen scurt și mediu. Cererea pentru acest tip de proprietate este formată în principal de persoane juridice române cu necesități de dezvoltare.

Analiza ofertei

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, la o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a acelui bun, care este un factor de bază al valorii. Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde studiul și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;

- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Pe o piață instabilă nivelul ofertei competitive este semnificativ crescător. Oferta poate crește și pe segmentul de imobile noi finalizate. Utilizarea corecțiilor legate de "ofertă" a luat în calcul și în prezentul Raport efectele unei pieți instabile, caracterizată de multe ori de creșterea numărului de oferte fără motivații serioase ale vânzătorului sau de disponibilitatea reală de a vinde. Mare parte din spațiile comerciale ale fostelor unități economice, care nu mai funcționează se constituie în prezent ca principala sursă de acest tip de spații pe piața specifică, atât la vânzare cât și la închiriere. Oferta concretă este dificil de cuantificat deoarece mare parte din spațiile expuse la vânzare sau/și închiriere nu mai apar ca oferte, proprietarii renunțând la publicitatea imobiliară după ce au folosit-o timp îndelungat, fără succes. Oferta concurențială vine din partea investitorilor, pe de o parte din partea acelor care în trecut au achiziționat spații similare în vederea reamenajării și revânzării acestora, pe de altă parte se regăsesc vechii proprietari, care procedează la vânzarea, la închirierea, sau la exploatarea directă a acestui tip de proprietate. Oferta concurențială este bine mediatizată. Această ofertă se referă atât la vânzare, iar în cazul construcțiilor comerciale și la închiriere. Ofertele de vânzare a proprietăților similare (pentru terenuri cu construcții comerciale) se situează între 1.200 – 1.500 Euro/mp, suprafața construită, inclusiv terenul. Ofertele de închirieri de spații similare din județul Galați se situează în intervalul de 5 – 10 Euro/mp/lună, valorile mai mari concentrându-se la spațiile cu utilități complete și la cele noi, cu o rată de capitalizare de 10 – 10,50% și o rată de neocupare de 8 – 16%. Oferta a fost studiată și prin intermediul articolului "Informațiile de piață" publicat în revista "Valoarea", bazate pe studiile de piață efectuate de către CBRE România, Colliers International, Darian DRS, Jones Lang LaSalle și The Advisers/Knight Frank. Conform acestora, chiria obținabilă pentru spațiile similare se situează în intervalul de 6 – 12 Euro/mp/lună, rata medie de neocupare este de 12%, iar rata de capitalizare este de 10 – 11%. Ofertele de terenuri cu utilizări similare din zonele semicentrale, aflate în apropierea zonei analizate, se situează în intervalul de 230 – 330 Euro/mp.

Analiza echilibrului pieței

La nivelul pieței considerate se poate vorbi de o piață în scădere a proprietăților similare, pe care se efectuează tranzacții relativ puține și care să poată oferi informații concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Totuși, acestea indică starea reală a pieții. Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară a județului este o piață în stagnare, instabilă, cu tendințe în favoarea cererii. Piața imobiliară a fost și este afectată și de reglementări legale și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziții sau construcții de proprietăți similare.

Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

În contextual analizei celor cinci pași, prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect mare, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior.

Din datele analizate este vorba despre o piață în ușoară dezvoltare, caracterizată printr-o ușoară creștere a cererii și a existenței unui trend ascendent al valorilor pe piața specifică, caracterizată printr-un număr mic de tranzacții.

Proprietatea imobiliară, subiect face parte din proprietățile ce prezintă potențial atractiv, datorită elementelor favorabile cumulate: poziție bună - mediu rural, acces facil.

Cresterea cererii coroborată cu oferta actuală ne prezintă o rată de absorbție ridicată a proprietății subiect.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

Riscul garanției

În conformitate cu prevederile Standardului de evaluare SEV 310 - *Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*, suplimentar față de cerințele SEV 103 - *Raportarea evaluării*, rapoartele de evaluare includ comentarii referitoare la riscul asociat garanției.

Astfel, au fost analizate următoarele aspecte, cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*

- în prezent, piața imobiliară specifică din județul Galați este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității*
 - cererea curentă pentru județul Galați este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - datorită faptului că proprietatea imobiliară de evaluat este amplasată în Galați – localitate cu o activitate economică medie – se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt și mediu.
- *orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției*
 - în contextul economic actual la nivel național și local (economie în stagnare) există posibilitatea scăderii puterii de cumpărare și implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor pentru proprietăți de tipul celei analizate.
- *abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*
- pentru estimarea valorii de piață a proprietății comerciale s-a apelat la abordarea prin venit și la abordarea prin cost.

Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin venit. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate.

Această abordare respectă criteriile de *adecvare, precizie și cantitate* a informațiilor utilizate.

6. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de „cea mai bună utilizare” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor - ediția 2022 ; SEV 104 - „Tipuri ale valorii”, paragraf 140: „utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”. „Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.”

Analiza pieței constituie baza pentru determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a unei proprietăți imobiliare. Piața specifică proprietății imobiliare subiect este piața rezidențială a terenurilor libere și construite cu spații comerciale.

În analiza celei mai bune utilizări, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie privind cea mai bună utilizare a proprietății subiect, evaluatorul aplică patru teste:

1. **permisibilitatea legală:** se determină care sunt utilizările permise de legislația în vigoare la data evaluării;
2. **posibilitatea fizică:** se urmăresc condițiile fizice care influențează CMBU;
3. **fezabilitatea financiară:** se identifică utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive;
4. **profitabilitate maximă:** utilizarea pentru care proprietatea subiect are cea mai mare valoare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar în același timp, sunt distincte.

1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectul evaluării este un teren intravilan cu suprafața de 890 mp, de formă neregulată, situat în zona median-centrală a localității Galați (zonă imobiliară mixtă), cu acces din str. Domneasca. La limita proprietății sunt disponibile toate utilitățile.

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a terenului liber, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale terenului evaluat. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere din zona mediană și median-centrală a localității. Majoritatea terenurilor construite sunt ocupate de construcții comerciale.

În cazul de față, apreciem că utilizările rezonabile și posibile sunt:

- rezidențială: locuințe unifamiliale;
- comercială: construcții comerciale de dimensiuni mici și mijlocii.

În imediata vecinătate există puține terenuri libere, fiind identificate tranzacții către utilizatori finali (societăți comerciale care doresc să-și edifice spații comerciale). Construcțiile sunt realizate de către proprietarii terenului.

Deschiderea la o stradă cu trafic intens, existența unor spații comerciale similare în imediata vecinătate, face ca acest amplasament să nu fie atractiv pentru utilizarea rezidențială, ci mai degrabă pentru utilizarea comercială.

Caracteristicile terenului evaluat au un efect pozitiv pregnant asupra dezvoltării comerciale, de tip spații de birouri.

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate spații comerciale, considerăm că dezvoltarea comercială este permisă legal prin P.U.Z. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei construcții comerciale de tip spații de birouri.

Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces.

În cazul de față, singura utilizare care este fezabilă financiar, îi maximizează potențialul amplasamentului, este posibilă fizic și permisă legal, este cea comercială. Ca urmare, CMBU este dezvoltarea comercială.

2. Cea mai bună utilizare a proprietății construite

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Construcția evaluată constă în spații de birouri, având acces direct la strada Domneasca. Caracteristicile tehnice ale construcțiilor și înălțimea acestora, duc la concluzia că nu pot avea o altă utilizare decât cea actuală, motiv pentru care singura utilizare probabilă este cea de proprietate comercială.

Construcția a fost edificată în baza autorizației de construire, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal.

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezultă că o astfel de construcție este maxim productivă.

Practic, ținând cont de:

- tipul proprietății (spații de birouri)
- amplasarea acesteia - având vecinătăți cu spații comerciale similare
- documentele ce atestă destinația actuală a imobilului și legalitatea construcției

Estimările de mai sus conduc la o maximizare a valorii pentru alternativa de spațiu comercial.

Astfel în opinia evaluatorului cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea actuală, respectiv proprietate imobiliară având destinație comercială, de spații de birouri.

Concluzii:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate comercială;
- ✓ utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- ✓ cumpărătorul cel mai probabil este o microintreprindere;
- ✓ nu sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare, electricitate și gaze, împrejmuire și alei interioare.

7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Am considerat relevantă abordarea prin venit în cazul acestei proprietăți deoarece scopul achiziției de proprietăți similare este în cele mai multe cazuri deținerea de către proprietar ca și investiție și fructificarea prin închiriere sau utilizare pentru activități economice. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de rentabilitate obținută comparativ cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării. În plus, pentru proprietăți de acest tip, caracteristicile de bază în utilizarea lor au o gamă foarte complexă, ceea ce face ca abordarea prin piață să nu fie adecvată, având în vedere particularitățile specifice fiecărei proprietăți în parte care conduc la imposibilitatea identificării de comparabile cu un grad de similitudine satisfăcător.

Estimarea valorii terenului

Valoarea terenului constituie o analiză distinctă, realizată înainte de aplicarea celor trei abordări ale valorii.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului liber se clasifică astfel:

- Metoda comparației directe;
- Metode alternative:
 - Extracția de piață;
 - Alocarea (proportia);
 - Tehnicile capitalizării venitului:
 - Capitalizarea directă: Metoda reziduală;
 - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare;
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este cea mai credibilă metodă de evaluare a terenurilor libere. Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
 - analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
 - analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
 - analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
 - analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
 - analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
 - interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită analiza pe perechi de date.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- caracteristici fizice: suprafața, destinația, amenajări exterioare, topografie, formă în plan, deschidere;
- utilități disponibile;
- zonarea.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre amenajări, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație enumerate anterior.

Comparabilele sunt selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele indicate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Astfel, au fost reținute în analiză nouă elemente de comparație aferente proprietății și cinci elemente de comparație aferente tranzacționării. Elementele de comparație reținute în analiză sunt cele pentru care rezultă faptul că au influență asupra prețului de tranzacționare și sunt relevante pe piața imobiliară specifică.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, cu suprafața totală de 890 mp, pe care este construit spatiul comercial, imobil situat în localitatea Galati, jud Galati.

Caracteristicile terenului sunt următoarele:

- Topografie: teren plan;
- Formă: neregulată;
- Utilități: energie electrică, apa și canalizare, rețea de gaze - pe amplasament;

Acces: Accesul se realizează din strazile: Domneasca și Basarabiei;

Situația actuală a terenului: Teren construit, situat în zona median-centrală a localității Galati, zonă preponderent comercială și fără terenuri libere;

Evaluarea proprietății se face prin metoda comparației directe.

Grila datelor de piață este prezentată în Anexa. Aceasta include 3 proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect oferite spre vânzare, verificate și documentate, cu prețuri de vânzare cuprinse între 300 euro/mp și 360 euro/mp, ce vor fi utilizate ca proprietăți comparabile în estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect-teren considerat liber.

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare analizate, realizate în urma utilizării abordării prin piață este de:

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ PRIN ANALIZA COMPARAȚIILOR DIRECTE	1.341.623 lei echivalent a 269.901 €
--------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Abordarea prin piață

Conform SEV 105 - Abordari si metode de evaluare, paragraf 10.1 – „Evaluatorii trebuie să ia în considerare în evaluare abordările adecvate și relevante. Toate se bazează pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparație directă sau comparația vânzătorilor (GEV 630, paragraf 42) este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare (GEV 630, paragraf 41) ori sunt contractate.

În abordarea prin piață se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare, ajustări ce trebuie să reprezinte percepția pieței specifice.

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea construcțiilor.

Aceasta se realizează pe baza tehnicilor recunoscute în cadrul abordării prin piață:

a) tehnicile cantitative:

- analiza pe perechi de date: un proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici;
- analiza datelor secundare: o metodă pentru determinarea ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietățile imobiliare comparabile;
- analiza statistică: analiza prin inferența statistică și analiză prin regresie;
- analiza costurilor: ajustările se bazează pe indicatorii costului.

b) tehnicile calitative:

- analiza comparațiilor relative: studiul relațiilor indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări;
- analiza tendințelor: analiză bazată pe un număr mare de date de piață;
- analiza clasamentului: folosită pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății;
- interviuri: culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți pe piața imobiliară.

Dintre tehnicile enumerate anterior va fi folosită tehnica calitativă, respectiv analiza comparațiilor relative.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate transmise;
- condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare;
- cheltuielile necesare imediat după cumpărare;
- condițiile de piață;
- localizarea;
- finisaje;
- vechimea;
- zona.

Ținând cont de tipul proprietății evaluate, categoria acestora, calitatea și cantitatea datelor necesare evaluării, abordarea prin piață este limitată în acest caz și nu a fost aplicată.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezintă una dintre cele trei abordări tradiționale pe care evaluatorul le poate utiliza în procesul de evaluare. Abordarea prin venit are ca scop analiza capacității proprietății imobiliare de a genera fluxuri de numerar viitoare și transformarea acestora într-o indicație asupra valorii printr-un proces de capitalizare sau de actualizare.

Fluxurile de numerar pot să derive din contractele de închiriere în cazul unei locuințe unifamiliale.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. **Capitalizarea venitului**, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii.

2. **Fluxul de numerar actualizat** (analiza DCF - *Discounted Cash Flow (engl.)*), care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare.

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării venitului, cunoscută și sub denumirea de metoda capitalizării directe.

În cadrul metodei prin capitalizarea venitului se parcurg două etape:

- ✓ Determinarea mărimii venitului anual (câștigul disponibil prin închiriere);
- ✓ Stabilirea ratei de capitalizare.

Relațiile între noțiunile de bază ale metodei capitalizării sunt prezentate mai jos:

$$\text{Valoarea proprietății (Vp)} = \text{Venit net din exploatare/Rata de capitalizare}$$

Rata de capitalizare totală (c) = Venit net din exploatare/Preț (Valoarea proprietății)

Multiplicator (Mv) = Valoarea proprietății/Venit = 1/Rata de capitalizare

Venit net din exploatare (VNE) = diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale.

Cheltuielile de exploatare totale = suma cheltuielilor fixe, variabile și a alocațiilor pentru înlocuiri.

Venitul brut efectiv (VBE) = venitul total anticipat a fi generat de o proprietate imobiliară, după deducerea alocațiilor pentru gradul de neocupare și/sau de neîncasare a chiriei.

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

Pentru obținerea valorii proprietății subiect, în cadrul metodei prin capitalizarea venitului se determină venitul brut potențial (VBP) și rata de capitalizare totală în urma aplicării analizei comparațiilor relative a comparabilelor din punctul de vedere al veniturilor obținute de către acestea în cazul închirierii lor.

În urma aplicării abordării prin venit utilizând metoda capitalizării venitului, valoarea de piață obținută este de:

Valoarea de piață estimată abordarea prin venit	2.410.804 lei echivalent a 484.993 €
------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

Abordarea prin cost

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentei dezvoltatorului.
5. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentei dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** („costul de înlocuire sau costul de reconstruire, după caz, al unui activ nou” - *Glosar 2022, din Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022*) al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza **trei metode**:

1. **metoda comparațiilor unitare** – este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută).
2. **metoda costurilor segregate** – costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
3. **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Evaluatorul identifică deprecierea datorată unor cauze fizice, funcționale și externe, analizând construcțiile similare și reacția pieței la starea tehnică a acestora.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

1. **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare.
2. **metoda vârstă-durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției.
3. **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională**: recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă**: temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului

Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, a fost evaluat anterior prin metoda comparației.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat

Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri moderne).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit “*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*” de Corneliu Șchiopu, editat de Iroval Bucuresti 2016.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Catalogele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Subsistemele pot fi de următoarele tipuri:

- Structura **SAU** infrastructura și suprastructura
- Acoperișul
- Închiderile și compartimentările
- Finisajele interioare și exterioare
- Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire.

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor ținând cont că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului III de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 10 km distanță față de punctul de lucru.

<i>Valoarea de piață estimată abordarea prin cost</i>	3.046.514 lei echivalent a 612.882 €
------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

8. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind două abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	Lei	EUR
ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	-	-
ABORDAREA PRIN VENIT	2.410.804 lei	484.993 €
ABORDAREA PRIN COST	3.046.514 lei	612.882 €

Analiza rezultatului și concluzia evaluării

Pentru proprietățile comerciale de acest tip, **abordarea prin venit** este recomandată ca fiind cea mai adecvată. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin venit, face parte dintr-o zonă de tip comerciala unde se închiriază mai multe proprietăți decât se tranzacționează. Astfel, participanții pe piață sunt în primul rând interesați de câștiguri potențiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin abordarea prin venit și nu prin piață.

Așadar, am ales valoarea de piață obținută prin abordarea prin venit deoarece în zonă se închiriază mai ușor și se vând mai greu proprietățile de acest tip.

Abordarea prin cost este mai puțin adecvată în cazul proprietății subiect, fiind aplicata ca mijloc de verificare a rezultatelor obtinute prin abordarea prin venit si ca baza de alocare a valorii pe constructii si teren.

În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit am gasit proprietăți comparabile, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel i se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări, decât celei prin cost.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

În cazul abordării prin venit, cantitatea informațiilor este mai mare decât în cazul celeilalte abordări.

Astfel, având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață, care au stat la baza aplicării lor și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

Valoarea de piață recomandată
2.410.804 lei echivalent a 484.993 €

Evaluator autorizat ANEVAR, nr. legitimație 14417,
Munteanu Ciprian Costel



9. ANEXE

Anexa 1 – Grila teren

Anexa 2 – Oferte teren

Anexa 3 – Abordarea prin venit

Anexa 4 – Oferte inchiriere

Anexa 5 – Abordarea prin cost

Anexa 6 – Fise costuri constructii

Anexa 7 – Documentar fotografic

Anexa 8 – Documente

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta €		208.800,00 €	354.662,00 €	218.000,00 €
Suprafata- m ²	890 mp	696 mp	1.078 mp	606 mp
Pret oferta €/m ²		300 €/mp	329 €/mp	360 €/mp
Ajustare pentru negociere	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-30	-33	-36
Pret ajustat		270 €/mp	296 €/mp	324 €/mp
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		270,0 €/mp	296,1 €/mp	323,8 €/mp
Conditii de finantare	la piata	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		270,0 €/mp	296,1 €/mp	323,8 €/mp
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		270,0 €/mp	296,1 €/mp	323,8 €/mp
Conditii de piata	data evaluarii	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		270,0 €/mp	296,1 €/mp	323,8 €/mp
Localizare	Galati str. Domneasca nr. 105	Galati bd. Traian (zona Biserica "Sf. Treime")	Galati str. Morilor nr. 35	Galati bd. Traian (zona Piata Centrala)
Ajustare		5%	-5%	-5%
Valoarea ajustare		13,5 €/mp	-14,8 €/mp	-16,2 €/mp
Acces/ Vizibilitate	Asfaltat / bun	Asfaltat / bun	Asfaltat / bun	Asfaltat / bun
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Utilizare	Comercial	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential	Comercial / Rezidential
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Incadrare/ Indicatori urbanistici	- / - / -	- / - / -	- / - / -	- / - / -
Ajustare		0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea ajustare		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Acces / Deschidere	57	11	12	54
procentul laturilor	3,69	0,17	0,14	4,81
Ajustare		5%	5%	0%
Valoarea ajustare		13,5 €/mp	14,8 €/mp	0,0 €/mp
Utilitati				
Ajustare		1%	0%	2%
Valoarea ajustare		2,8 €/mp	0,0 €/mp	4,9 €/mp
Retea de gaze	Pe proprietate	La limita proprietatii	Pe proprietate	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,809	0,000	1,394
Retea de apa (put forat)	Pe proprietate	La limita proprietatii	Pe proprietate	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,636	0,000	1,096
Retea electrica	Pe proprietate	La limita proprietatii	Pe proprietate	La limita proprietatii
Corectie €/m ²		0,867	0,000	1,494
Retea de canalizare	Pe proprietate	La limita proprietatii	Pe proprietate	La limita proprietatii

Corectie €/m ²		0,520	0,000	0,896
Suprafata	890	696	1.078	606
Ajustare		-2%	2%	-3%
Valoarea ajustare		-5,2 €/mp	5,6 €/mp	-9,2 €/mp
Categorie	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare		0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		25	6	-21
		9%	2%	-6%
ajustare bruta		35,07	35,18	30,26
		11,69%	10,69%	8,41%
Pret ajustat		294,6 €/mp	301,7 €/mp	303,3 €/mp
	Euro	Lei		
Valoare adoptata	303,3 €/mp	1.507,4		
Valoare teren	269.901 €	1.341.623 lei		
rotunjit la	269.900 €	1.341.623 lei		

Teren de Vanzare in Galati | 696 mp | Front Stradal George Cosbuc

Galati, zona Tiglina 2 - Vezi harta

300 €/mp **208.800 €**

Rate de la 5.155 RON/lună [Simulează credit](#)



Corina Chirea
proprietar

0724 013 651
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copylink

Descriere

Lot de teren intravilan amplasat pe Bdul George Cosbuc, cu o pozitionare excelenta si deschidere la Bdul George Cosbuc.

Specificații

ID Anunț: XV07037PB

Actualizat în 05.01.2024

Suprafață teren: 696 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 11 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/galati/tiglina-2/teren-constructii-de-vanzare-XV07037PB?lista=2516411&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3339166292>



Postat 11 ianuarie 2024



Teren 1078mp zona centrala -str.Morilor (paralela cu Bd.George Cosbuc)

329 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 078 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, Teren intravilan ultracentral 1078 mp (str. Morilor nr.35 - paralela cu str.George Cosbuc, la 150m de str. Brailei).

Deschidere 12,2 m, toate utilitatile pe teren (380V, gaze, apa, canalizare), toate actele la zi/ se poate vinde imediat.

Regim de constructie S+P+2E, POT 80%, detin proiect locuinta colectiva pentru acest teren.

PRIVAT ⓘ



NICU

Pe OLX din octombrie 2021
Activ pe 11 ianuarie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 538 0800

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Galati,
Galati



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1078mp-zona-centrala-str-morilor-paralela-cu-bd-george-cosbuc-IDhrvtr.html>

Teren liber 606mp pe str, Traian Piata Centrala
218 000 EUR

Galati, Galati Piata Centrala | Vezi pe harta

Validat de 27.01.2024 10:58:31



0741453567

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este este validă?

Adaugă foto ?

Contactează vânzător

Fă o ofertă

Vizualizări: 11

Raportează


Raian Imobiliare

Telefon validat

Specificații

Suprafata terenului	606,0 m ²	Front stradal	40
Numar fronturi	2	Alte detalii pret	NEGOCIABIL
Destinatie	Comercial,Rezidential	Amenajare strazi	Asfaltate,Illuminat strad...
		+	
Utilitati generale	Apa,Canalizare,Curent,Gaz	Alte caracteristici	Acces auto,La sosea,O...
		+	

Descriere

Teren intravilan liber de constructii in suprafata de 606 mp situat pe str. Traian in Piata Centrala.

Usor accesibil din zona centrala a orasului sau str. Nicolae Balcescu.

Accesul se face direct din str Traian; o artera importanta a orasului.

Descriere:

Terenul este de forma dreptunghiulara si are dubla deschidere stradala (un front stradal in suprafata de 14 ml; iar celalalt in sup de 40 ml).

Toate utilitatile zonei : apa-canal, electric, gaze sunt disponibile la limita de proprietate.

Pretabil pentru constructia unei case, cladire cu destinatie comerciala sau pentru amplasarea unui garaj si spatii pentru depozitare !!!

La acest moment terenul este liber de constructii, fara a fi nevoie de eventuale demolari sau radieri din cartea funciara, situatie in care ar aparea costuri semnificative in plus.

Toate documentele juridice sunt la zi, intabulat, liber de sarcini si disponibil imediat.

Se prezinta documentatie cadastrala, intabulare, extras de informare, radiere constructie veche din cartea funciara, ridicare Topo, CERTIFICAT DE URBANISM la zi precum si Studiu Geotehnic !

Pret 360 euro mp !

Pentru alte detalii ma puteti apela la tel: 0741.453.567 Florin Ichim,

Agentia imobiliara Raian Galati.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-liber-606mp-pe-str-traian-piata-centrala/i3gh34g732d57i4ddd5fh13269hdh144.html>

A. Venituri				
Spatiu / utilizare	suprafata utila	Chirie (€)		
		unitara	lunara	anuala
1 Birouri C1	600,1 mp	7,5 €/mp	4.501 €	54.009 €
2 Birouri C2	52,7 mp	7,5 €/mp	395 €	4.743 €
3 Garaje C3	51,0 mp	3,8 €/mp	191 €	2.295 €
Venituri din chirii	703,8 mp	7,2 €/mp	5.087 €	61.047 €
A. Venit brut din inchiriere				61.047 €
B. Costuri totale				
B. Costuri si cheltuieli				
		%	Valoare	
Rata de neocupare		16,67%	10.175 €	
Impozit pe proprietate din cost		1,50%	5.145 €	
Asigurare cladire din cost		0,25%	857 €	
Management din VE		2,00%	1.221 €	
Costuri cumulate			17.398 €	
C. Venit net din inchiriere				43.649 €
D. Rata de capitalizare				9,00%
E. Valoare de piata				484.993 €
Elemente aditionale care afecteaza valoarea				
F. valoarea				
F.1.	Teren in exces	0,0 mp	0,0 €/mp	0 €
F.2.	Teren in surplus	0,0 mp	0,0 €/mp	0 €
F.3.	Reparatii imediate	0,0 mp	0,0 €/mp	0 €
Total elemente care afecteaza valoarea				0 €
G. Valoare de piata proprietate		1 € =	4,9708	2.410.804 lei 484.993 €

Nr. crt.	Suprafata utila	Pret chirie euro/mp	Pret chirie/ luna (euro)	Zona
1	76 mp	10,53 €/mp	800 €	Galati, Mazepa, bd. Brailei, parter bloc nou https://lajumate.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-76-mp-in-bloc-nou-mazepa-15320495.html
2	250 mp	10,00 €/mp	2.500 €	Galati, Mazepa, bd. Brailei, cladire independenta https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/galati/mazepa-2/birou-de-inchiriat-X4S40400R?lista=12513453&listing=1&pagina=lista&ioidviz=3339166292
3	150 mp	10,00 €/mp	1.500 €	Galati, bd. Brailei, zona banci, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birouri-in-galati-str-brailei-ideal-pentru-afacere-10e-mp-IDyjrjv
4	120 mp	10,00 €/mp	1.200 €	Galati, zona Centru, bd. Cosbuc, cladire independenta https://lajumate.ro/cladire-birouri-maxfit-cosbuc-15409343.html
5	175 mp	8,00 €/mp	1.400 €	Galati, Tiglina, zona Ultimul Leu, cladire independenta https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/galati/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X96F14032?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-galati&utm_term=1400-0-175
6	212 mp	8,00 €/mp	1.696 €	Galati, zona Port, str. Portului, parter bloc https://lajumate.ro/inchiriem-spatiu-comercial-port-13900585.html
7	100 mp	8,00 €/mp	800 €	Galati, zona Tribunal, str. Regiment 11 Siret, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-in-zona-tribunal-parter-100-mp-IDsieN.html?_gl=1*x9u4eh*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
8	230 mp	7,50 €/mp	1.725 €	Galati, zona Piata 1 Decembrie, cladire independenta https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-birouri-in-zona-centrala-front-la-alee-pietonala-IDhxxut.html
9	74 mp	7,03 €/mp	520 €	Galati, zona Piata Centrala, str. Traian, parter bloc https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-74mp-utili-stradal-pe-traian-IDvPsE.html?_gl=1*5hyccz*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
10	200 mp	7,00 €/mp	1.400 €	Galati, zona Veche, ultracentral, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-zona-ultracentral-IDwDjK.html?_gl=1*1h634hp*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
11	654 mp	6,42 €/mp	4.200 €	Galati, zona Piata Centrala, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-imobil-comercial-d-p-e-654-mp-utili-ultracentral-IDsGKs.html?_gl=1*1bwr37m*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
12	120 mp	6,25 €/mp	750 €	Galati, Tiglina 1, str. Regiment 11 Siret, cladire independenta https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/galati/tiglina-1/birou-de-inchiriat-XA000400G?lista=12508775&listing=1&pagina=lista&ioidviz=3339166292
13	1.600 mp	6,03 €/mp	9.640 €	Galati, Micro 39B, bd. Cosbuc nr. 257, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-de-inchiriat-IDe7UI.html?_gl=1*rz119y*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
14	600 mp	6,00 €/mp	3.600 €	Galati, bd. Brailei, cladire independenta https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-str-brailei-IDhTE4o.html
15	778 mp	5,91 €/mp	4.600 €	Galati, IC Frimu, bd. Cosbuc nr. 223A, cladire independenta https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-mall-cosbuc-de-inchiriat-IDg7AN.html?_gl=1*h90aza*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
16	215 mp	4,99 €/mp	1.073 €	Galati, Micro 39C, str. Ionel Fernic nr. 33, parter bloc https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-profi-IDoBdR.html?_gl=1*1yeajg*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.
	Minim	5,0 €/mp		
	Maxim	10,5 €/mp		
	Mediana	7,0 €/mp		
	Media	8,0 €/mp		

Spatiu comercial de inchiriat 76 mp in bloc nou Mazepa

Galati, Galati

Acum 5 zile

800 EUR

1/9



lajumate.ro



Raian Imobiliare
COMPANIE

0741453567

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Anunț difuzat de Google

Opțiuni pentru anunțuri

Trimiteți feedback

De ce se afișează acest anunț? ▷

Zona	Mazepa 2	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafață utilă (m ²)	76
Clasă energetică	B		

Accesul se face stradal direct din blv.Brailei. Locurile de parcare publica sunt dispuse in proximitatea imobilului.

Asadar o zona ideala pentru spatii care pot deservi birouri, cabinete, saloane sau diverse alte servicii.

Suprafață totală: 76 m²

An finalizare construcție: 2019

Vitrină: 14 m

Stadiu construcție: Finalizat

<https://lajumate.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-76-mp-in-bloc-nou-mazepa-15320495.html>

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-76-mp-in-bloc-nou-mazepa-IDxJ6Q.html?_gl=1*7kfbwv*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTU4NTQxMS4zNC4wLjE3MDU1ODU0MTEuMC4wLjA

Spati birouri pozitie excelenta, pret foarte bun

10 € / mp / lună **2.500 € / lună**

Galati, zona Mazepa 2 - Vezi hartă



Florin Cogeian
agente imobiliare
AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA

0753 315 168
Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy link



Tip imobil:	Cladire mixta	Suprafață totală disponibilă:	250 mp
		Clasa birouri:	B
		Etaj:	Etaj 1
		Regim înălțime:	P+8E
		Stare imobil:	modernizat (2022)
		Stadiu construcție:	exista
		An construcție:	1990
		Suprafață teren:	250 mp

Alte detalii spațiu:

Spatiu de birouri dispus pe doua niveluri, parter si etaj.

La parter exista o zona de primire clienti, cu un spatiu care poate gazdui atat birouri, cat si o receptie completa.

Proprietatea are vedere pe partea de sud si Nord a cladirii, deci sunt destule ferestre pe ambele fatade, destula lumina, etc.

Sunt mai multe birouri foarte incapatoare, inasa spatiul este destul de flexibil, are totusi la acest moment aceasta forma, pentru ca asa a considerat proprietarul ca ar fi optim, inasa nu este o problema sa se modifice in functie de necesitatile dvs.

Locatia este cat se poate de buna, exact langa cladirea in care functioneaza astazi BCR Sucursala Galati, pe cel mai important bulevard al orasului - str Brailei.

Spatiu este amenajat in 2022, foarte curat, dispune de toate utilitatile necesare, inasa nu dispune de locuri de parcare proprii, inasa se pot folosi cele din zona, din fata si din spatele cladirii.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/galati/mazepa-2/birou-de-inchiriat-X4S40400R?lista=12513453&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3339166292>



Valentina
 Agenție
 0767 097 493

Nume*
 Email*
 +40 | Număr de telefon
 Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!



131 / 2000
 Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Spațiu de birouri in Galati, Str Brailei, ideal pentru afacere 10E/mp

1 500 €
 10 €/m²

[Trimite mesajul](#)

[Zona Veche, Galati, Galati](#)



Prezentare generală

Suprafață utilă	150 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	cladire de birouri
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție

Vă prezentăm un spațiu de birouri de excepție, situat în Galati, pe strada Brăilei, în zona băncilor, în clădirea ING. Spatiul este foarte aerisit, ușor accesibil, cu lift, pază non-stop, servicii de mentenanță și locuri de parcare. Suprafața totală este de 150 mp, iar prețul de închiriere este de 10 euro/mp. Acesta dispune de 2 terase mari cu vedere pe trei puncte cardinale.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birouri-in-galati-str-brailei-ideal-pentru-afacere-10e-mp-IDyjr>

Cladire Birouri MaxFit Cosbuc

Galati, Galati

Acum 4 săptămâni

1.200 EUR



Salvează anunțul



Radu
COMPANIE

0751040901

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Anunț difuzat de Google

Opțiuni pentru anunțuri

Trimiteți feedback

De ce se afișează acest anunț? ▶

Zona	Bd. Cosbuc	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Birouri	Suprafață utilă (m ²)	120

Va prezentam spre inchiriere un spatiu comercial, situat pe Bulevardul Cosbuc nr. 116-118, in zona centrala a orasului Galati.;

Spațiul este compus dintr-o Camera generoasa , acesta având suprafata de 120mp.

Spațiul este pretabil pentru numeroase activități precum: Birouri , Centru medical , Activitati cu copii , Salon , activitati comerciale

Suprafață totală: 120 m²

An finalizare construcție: 2003

Stadiu construcție: Finalizat

Clasă birouri: A

Număr încăperi: 1

<https://lajumate.ro/cladire-birouri-maxfit-cosbuc-15409343.html>

<https://www.olx.ro/d/oferta/birouri-cladire-comerciala-bd-cosbuc-IDhrYhf.html>

spatiu comercial tiglina la ultimul leu 175mp

3€ / mp / lună **1.400 € / lună**

Galati, zona Central - [Vezi harta](#)



Alina - Cristiana Boran
 Sales Broker Imobiliar
ACTIV IMOB GALATI

0748 419 867
 0732 555 333

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copylink



Specificații

ID Anunț: X96F14032

Actualizat în 09.01.2024

Tip imobil:	Centru comercial	Suprafață totală disponibilă:	175 mp
		Suprafață totală proprietate:	175 mp
		Stadiu construcție:	exista
		An construcție:	2017

BENEFICII PENTRU CLIENTII ACESTEI OFERTE:

- Beneficii oferite de zona:
 - zona Tiglina, la "rondoul de la ultimul leu"
 - trafic pietonal
- Beneficii tehnice ale ofertei:
 - spatiul are 175mp
 - cladire construita in 2017
 - deschidere cu vitrina 10 ml
 - doua grupuri sanitare, vestiar
 - centrala termica, doua aparate de aer conditionat
 - spatiul se poate compartimenta in functie de nevoile chirasului

ID ACTIV IMOB: 219947

https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/galati/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X96F14032?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-inchiriere-spatii-comerciale-galati&utm_term=1400-0-175

Inchiriam spatiu comercial Port

📍 Galati, Galati

🕒 Acum 3 zile

1.696 EUR



Zona	Port	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	Spații comerciale	Suprafață utilă (m ²)	212
Compartimentare	Decomandat	Clasă energetică	A

Galati, Str. Portului, nr. 47, bl. Jiul, scara 1;

Su - 212.60 mp;

Utilitati: energie electrica, apa, canalizare, gaz;

Vecin: Tehnoclima, Supermarket "Profi", Hotel "Navrom River";

Spatiul poate fi compartimentat: 64.37 mp/148.23 mp

<https://lajumate.ro/inchiriam-spatiu-comercial-port-13900585.html>



Iulian Ganea
 Agenție
 0771 390 353

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**



Inchiriem spatiu comercial in zona Tribunal, parter, 100 mp.

Mazepa 2, Galati, Galati

800 €
 8 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	100 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție

Agentia Imobiliara Familia va propune spre inchiriere un spatiu comercial amplasat la parterul unei cladiri formata din 2 nivele cu demisol si mansarda, pe str.Regiment 11 Siret.

Spatiul a fost amenajat recent, o singura incapere deschisa si 2 grupuri sanitare. Beneficiaza de ferestre ample din tamplarie PVC, instalatia electrica si instalatia sanitara a fost refacuta de la 0, centrala termica individuala pentru fiecare spatiu in parte din cladire.

Pentru mai multe detalii si vizionari, va rugam sa ne contactati:

Agentia Imobiliara Familia

Ganea Iulian

0771390353

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-in-zona-tribunal-parter-100-mp-IDsieN.html?_gl=1*x9u4eh*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.



Postat azi la 15:08

FIRMA ⓘ



Centrul Imobiliar

Pe OLX din iunie 2013

Activ pe OLX din iunie 2014

Trimite mesaj

☎ 074 462 8112

Ma' multe aratari ale acestui vanzator >

LOCALITATE

📍 Galati,
Galati



Spatiu comercial, de birouri in zona centrala, front la aleea pietonala

1 725 € Prețul e negociabil

Firma

Suprafata utila: 230 m²

DESCRIERE

Spatiul se afla pe aleea Pietonala aferenta blocurilor V, situata intre strada N. Bălcescu si strada Traian, in vecinătate aflându-se Piața 1 Decembrie 1918, instituții financiar-bancare, instituții de învățământ, centrul comercial Modern, supermarketul Profi, instituții de cultura, etc.

Accesul către locație este facil atât prin intermediul mijloacelor de transport in comun cat si cu auto, existând numeroase posibilități de parcare in zona.

Spațiul, in suprafață utilă de 230mp, beneficiază de o vitrina la aleea pietonala de peste 15ml, cu o suprafață deschisa (open space) de cca. 100mp, la care se adaugă încăperi adiacente utilizate ca backoffice si spatii de depozitare cu acces auto si pietonal din spatele blocului. De asemenea, spațiul este dotat cu 2 grupuri sanitare. Se pot face modificări interioare in funcție de necesități, întrucât structura este pe cadre de beton armat.

Încălzirea se realizează prin intermediul unei centrale termice pe gaz.

Exista posibilitatea de a se închiria suprafete mai mici, prin recompartimentarea spațiului.

Chirie lunara 7,5 euro/mp.

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-birouri-in-zona-centrala-front-la-alee-pietonala-IDhxxut.html>



Silviu Daniel
 Agenție
 0747 999 950

Nome*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Spatiu de inchiriat 74mp utili stradal pe Traian

Centru, Galati, Galati

520 €

7 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	74 m²	Destinatia proprietatii	birouri, restaurant, ...
Etaj	parter	Tip clădire	bloc
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție

Agentia Imobiliara Acasa va face cunoscuta oferta de inchiriere a unui Spatiu de inchiriat 74 mp stradal pe Traian langa Piata Centrala. Imobilul se desfasoara pe un plan parter in suprafata totala construita de 88 mp cu dependinte incluse. Suprafata efectiv utila (interioara) disponibila este de 74 mp.

Spatiul este localizat pe str. Traian avand in apropiere Piata Centrala si Oficiul de Stare Civila Galati.

Compartimentarea si spatiul il recomanda pentru diverse activitati: Market, magazine vanzari, farmacii, cabinete medicale, avocatura, notariale, ateliere diverse, reprezentante, sedii societate sau birouri de orice natura. Accesul se face atat stradal din blv. Traian cat si secundar prin spatele imobilului.

Spatiul dispune de un front stradal cu vitrina de cca. 10ml si este impartit in doua zone openspace, precum si dependintele necesare, grup sanitar si zona arhiva.

Pretul chiriei este de **7 euro/mp util + TVA deductibil**. Chiria se aplica la mp util. Se elibereaza factura care contine cost chirie si utilitati cu TVA !

Pentru alte detalii ne puteti contacta la 0747 999 950 Silviu Daniel, Acasa Imobiliare Galati.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-74mp-utili-stradal-pe-traian-IDvPsE.html?_gl=1*5hyccz*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA





Prodan Claudiu
Agenție
0770 325 950

Spatiu Birouri Zona ULTRACENTRAL **1 400 €**
7 €/m²


Zona Veche, Galati, Galati


Suprafață utilă	200 m²	Destinatia proprietatii	birouri
-----------------	--------------------------	-------------------------	----------------

[Trimite mesajul](#)

Spatiu Birouri Zona ULTRACENTRAL cu suprafata utila de 200MP. decomandat,Imbunatatiri: gresie, termopan, apa curenta, centrala termica. Pret: 1400 Euro/luna

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-birouri-zona-ultracentral-IDwDJK.html?_gl=1*1h634hp*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.





Bogdan
Proprietar
0752 351 168

Inchiriere imobil comercial D+P+E - 654 mp utili ultracentral **4 200 €**
6 €/m²

Piata Centrala, Galati, Galati

Suprafață utilă	654 m²	Destinatia proprietatii	birouri
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	privat

[Trimite mesajul](#)

Se inchiriaza imobil - cladire comerciala - situat ultracentral , Demisol -250 mp, Parter - 283 mp, Etaj - 122 mp, pretabil multiple activitati, pregatit pentru amenajare interioara conform activitatii desfasurate, peretii sunt pregatiti pentru var, tavanele sunt in var alb, pardoselile pregatite pentru gresie/parchet/rasina..., Imobilul are 5 bai dar se pot obtine si 8 bai. Se pot obtine pana la 880 mp utili prin construirea unui planseu intre parter si etaj. Imobilul nu are risc seismic.

Pretul chiriei este de 4200 euro/luna negociabil in functie de perioada contractului si de investitia facuta.

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-imobil-comercial-d-p-e-654-mp-utili-ultracentral-IDsGKs.html?_gl=1*1bwr37m*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.

Spatiu 120 mp, Tiglina 1, 750 euro

6,25 €/mp / lună **750 € / luna**

Galati, zona Tiglina 1 - Veci Hară



Isvoranu Madalina
AGENTIA IMOBILIARA
PROACTIV

0755 812 379
0767 287 495 / 0756 633 251

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Anunț difuzat de Google

Clicăți pentru anunț
Trimiteți feedback

Specificații

ID Anunț: XA000400G

Actualizat în 27.11.2023

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	120 mp
Denumire imobil:	Spatiu 120 mp, Tiglina 1, 750 euro	Etaj:	Etaj 2
		Regim înălțime:	P+2E
		Stare imobil:	modernizat

Spatiu 120 mp, Tiglina 1,750 euro

Suprafață închiriabilă:	120 mp
Chirie / mp / lună:	6,25 EUR/mp (total: 750 EUR/lună)
Disponibil:	imediat

Se inchiriaza spatiu, zona Tiglina 1, str Regiment 11 Siret / tribunal, suprafata 120mp, situat la etajul 2 intr-o cladire particulara, de 3 etaje.

Configuratia acestuia este formata din 3 birouri , o terasa inchisa, o sala receptie, baie si un oficiu. Incalzirea se face cu centrala termica proprie. Este prezent si o unitate de A.C. pentru zilele foarte calduroase. Proprietatea este disponibila imediat, se ofera si se cere seriozitate.

<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-birouri/galati/tiglina-1/birou-de-inchiriat-XA000400G?lista=12508775&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3339166292>



Spatii Srl
 Agentie
 0741 155 055

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Cladire de birouri - de inchiriat
 Bulevardul George Cosbuc, Micro 39B, Galati, Galati

9 640 €
 6 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.600 m²	Destinatia proprietatii	birouri
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție

Blv. George Cosbuc, nr. 257

Birourile sunt dispuse P + 3 etaje

Suprafata desfasurata - 1.928,48 mp

Suprafata utila/etaj - 400 mp

Detin centrala proprie, AC, paza, sisteme de incendiu, sisteme de alarma, camere video.

Birourile au suprafete curpinse intre 11 mp si 59 mp.

Statia mijloacelor de transport este la 10 m de cladire.

Shopping City Mall se afla la 600 m.

https://www.storia.ro/ro/oferta/cladire-de-birouri-de-inchiriat-IdE7UI.html?_gl=1*_rzl19y*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA

Postat: 08 Ianuarie 2024

Inchiriez spatiu comercial - str.Brailei

6 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 600 m²

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial, 600 mp, stradal, str.Brailei, vad comercial deosebit,

Pret 6 euro/mp + TVA.

PRIVAT

Gigi
 Pe OLX din februarie 2013
 Activ pe 08 Ianuarie 2024

Trimite mesaj

072 266 3773

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

Galati, Galati

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-str-brailei-IDhTE4o.html>



Spatii Srl
 Agenție
 0741 155 055

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Trimite mesajul

Spatiu comercial - zona mall Cosbuc - DE INCHIRIAT

[Bulevardul George Cosbuc, IC Frimu, Galati, Galati](#)

4 600 €
 6 €/m²

Prezentare generală

 Suprafață utilă **778 m²**

 Destinatia proprietatii [Cere informații](#)

Adresa: blv. George Cosbuc, nr. 223A (fosta Tipografie);

Terenul se afla in apropierea Shopping City Mall Galati;

Suprafata totala teren - 13.953,72 mp;

Suprafata disponibila parter - 778.28 mp/34.03 mp;

Suprafata disponibila etaj - 726.78 mp;

Deschiderea la blv. George Cosbuc este de 115 m;

Terenul detine toate utilitatile;

Relatii la tel: 0741155055.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-zona-mall-cosbuc-de-inchiriat-IDg7AN.html?_gl=1*h90aza*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA



Spatii Srl
Agenție
0741 155 055

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▾

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

1 073 €
5 €/m²

Trimite mesajul

Spatiu comercial - de inchiriat (Profi)

Strada Ionel Fernic, Micro 39C, Galati, Galati

Prezentare generală

Suprafață utilă	215 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	centru comercial
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Spatiu comercial Galati, str. Ionel Fernic, nr. 33, bl. C120, sc. 2-3, Micro 39C;

Vecin supermarket Profi, acces secundar, vitrina ampla;

Suprafata utila disponibila - 214.66 mp;

Detine toate utilitatile.

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-profi-IDoBdR.html?_gl=1*1yeajg*_ga*MzUzODU3NjkyLjE2NDI2MDUwODM.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTkzNjQwOS4zNy4wLjE3MDU5MzY0MDkuMC4wLjA.

Beneficiar raport: NAVEXIM SA Destinatari: OTP BANK ROMANIA SA																							
Data evaluarii: 11.12.2023 / Curs la data evaluarii: 4,971 lei/EUR																							
Coef.de corectie pentru distanta transport: 1,003 (conf. tabel din ANEXA 2)																							
Coef. corectie manopera: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)																							
Grad seismic: 8																							
Constructie	SCD - mp	Cost de nou	Cost E/mp fara TVA	Grad de finalizare %	Uzura fizica				Deprec. Fizica	Deprec funct	Deprec ext	Valoare ramasa											
					Structura	Instalatii	Anvelopa	Finisaje					8% TOTAL										
Birouri C1	706,00 mp	3.696.297 lei	743.602 €	1.053 €/mp	100%	63,57%	48,00%	60,00%	60,00%	2.195.072 lei	0%	0 lei	1.501.225 lei	302.009 €									
Birouri C2	62,00 mp	359.319 lei	72.286 €	1.166 €/mp	100%	63,57%	48,00%	60,00%	60,00%	213.384 lei	0%	0 lei	145.935 lei	29.358 €									
Garaje C3	60,00 mp	1.14.546 lei	23.044 €	384 €/mp	100%	44,00%	48,00%	60,00%	60,00%	56.815 lei	0%	0 lei	57.731 lei	11.614 €									
TOTAL													1.704.891 lei	342.981 €									
<table border="1"> <tr> <td>Valoare ramasa constructii</td> <td>1.704.891 lei</td> <td>342.981 €</td> </tr> <tr> <td>Valoare teren</td> <td>1.341.623 lei</td> <td>269.901 €</td> </tr> <tr> <td>Valoare proprietate</td> <td>3.046.514 lei</td> <td>612.882 €</td> </tr> <tr> <td>Curs Valutar</td> <td>4,9708</td> <td></td> </tr> </table>												Valoare ramasa constructii	1.704.891 lei	342.981 €	Valoare teren	1.341.623 lei	269.901 €	Valoare proprietate	3.046.514 lei	612.882 €	Curs Valutar	4,9708	
Valoare ramasa constructii	1.704.891 lei	342.981 €																					
Valoare teren	1.341.623 lei	269.901 €																					
Valoare proprietate	3.046.514 lei	612.882 €																					
Curs Valutar	4,9708																						
<p>- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitati. Coef. recapit deviz analitic. Coef. chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.p.t.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii</p> <p>- Sursa informatiei: 1 = "CIC-CR C.rezidentiale"; 2 = "CIC-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CIC-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITex si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BA TRANI" - Editura ROVAL 2021, autor C.Schiopu</p> <p>- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2023-2024) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator</p>																							

FISA NR. 1 - Birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	8CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	B	706	1.806,98	1.275.727,88	100,00	1.275.728	0	2	131
6	INVTL1	Invelitoare tabla LINDAB		mp acoperis	B	278,8	695,46	193.894,24	100,00	193.894	0	2	131
7	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	B	706	1.668,97	1.178.292,82	100,00	1.178.293	0	2	131
14	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	B	706	421,57	297.628,42	100,00	297.628	0	2	131
15	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	B	706	178,41	125.957,46	100,00	125.957	0	2	131
16	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	B	706	348,76	246.224,56	100,00	246.225	0	2	131
17	FPRAFP	Fatada cu praf de piatra		mp fatada	B	706	536,22	378.571,32	100,00	378.571	0	2	212
TOTAL FISA								3.696.297		3.696.297	0		

FISA NR. 1 - Birouri

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
2	8CLBTIPB	Structura cladire birouri pe zidarie portanta (P+M) - clasa B		mp Ad	B	62	1.806,98	112.032,76	100,00	112.033	0	2	131
5	INVTL1	Invelitoare tabla LINDAB		mp acoperis	B	74,4	695,46	51.742,23	100,00	51.742	0	2	131
8	FICLBTIPB	Finisaj interior - birouri pe structura zidarie P+M - clasa B. Finisaj obisnuit: zugraveli acrilic, faianta grup sanitar, gresie pe hol si bai, mocheta in birouri, tamplarie int.PVC cu geam sablat si usi celulare la WC, tamplarie exterioara PVC cu geam termopan		mp Ad	B	62	1.668,97	103.476,14	100,00	103.476	0	2	131
11	IECLBTIPB	Instalatii electrice birouri clasa B		mp Ad	B	62	421,57	26.137,34	100,00	26.137	0	2	131
12	ISCLBTIPB	Instalatii sanitare birouri clasa B		mp Ad	B	62	178,41	11.061,42	100,00	11.061	0	2	131
13	IVCLBTIPB	Instalatii incalzire ventilatie birouri clasa B		mp Ad	B	62	348,76	21.623,12	100,00	21.623	0	2	131
18	FPRAFP	Fatada cu praf de piatra		mp fatada	B	62	536,22	33.245,64	100,00	33.246	0	2	212
TOTAL FISA								359.319		359.319	0		

FISA NR. 3 - Garaj

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
3	GARAJCR8	Structura garaj pentru 1 autoturism, din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu si placa din beton armat de 10 cm grosime; pardoseala din beton simplu de 10 cm grosime		mp Ad	B	60	1.220,58	73.234,80	100,00	73.235	0	3	55
4	IOFTERMO	Hidroizolatie simpla (fara termoizolatie) la acoperis garaj din zidarie cu planseu din beton armat		mp Ad	B	60	129,75	7.785,00	100,00	7.785	0	3	56
9	B1S	Finisaj interior garaj din zidarie: tencuiele interioare (tavan netencuit), spoiala de var, usi metalice vopsite; pardoseala nu este scivisita.		mp Ad	B	60	135,05	8.103,00	100,00	8.103	0	3	56
10	ELFT	Corp de iluminat incandescent		buc	B	5	92,09	460,45	100,00	460	0	3	56
19	STROP	Finisaj exterior garaj din zidarie: tencuiele cu stropi		mp Ad	B	60	416,04	24.962,40	100,00	24.962	0	3	56
TOTAL FISA								114.546		114.546	0		

