

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL



HOTĂRÂREA nr. 328
din 26.06.2025

*privind vânzarea unor terenuri, proprietate privată a Municipiului Galați,
situate pe Str. Brăilei nr. 197 S2, Str. Brăilei nr. 197 S3 și Str. Brăilei nr. 197 S4*

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 337/17.06.2025;

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară, în data
26.06.2025;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 103344/17.06.2025, al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 103354/17.06.2025, al
Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și
Legalitate;*

*Având în vedere Avizul Comisiei de buget, finanțe, administrarea domeniului
public și privat al municipiului Galați;*

*Având în vedere contractul de închiriere nr. 22399/04.08.2021, contractul de
închiriere nr. 28750/04.08.2021 și contractul de închiriere nr. 22398/05.08.2021;*

*Având în vedere solicitările înregistrate la Registratura Generală a
Municipiului Galați cu nr. 175742/11.09.2024, nr. 175749/11.09.2024 și nr.
175751/11.09.2024;*

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. "e" și art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. "c",
alin. (6) lit. "b" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul
Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

Având în vedere dispozițiile art. 31 lit. "a" din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin HCL nr. 398/29.06.2022, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 – *Se aprobă Raportul de Evaluare privind vânzarea terenului în suprafață de 54 mp - situat pe strada Brăilei nr. 197 S2, a terenului în suprafață de 51 mp - situat pe strada Brăilei nr. 197 S3 și a terenului în suprafață de 90 mp - situat pe strada Brăilei nr. 197 S4, proprietate privată a Municipiului Galați, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 – *Se aprobă vânzarea terenurilor prevăzute la art. 1 către societatea DANA SRL, reprezentată de doamna Anghel Andreea.*

Art. 3 – *Se aprobă prețul de vânzare de 204,59 euro/mp, fără TVA pentru terenul situat pe strada Brăilei nr. 197 S2; 204,59 euro/mp, fără TVA pentru terenul situat pe strada Brăilei nr. 197 S3 și 215,84 euro/mp, fără TVA pentru terenul situat pe strada Brăilei nr. 197 S4 - la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.*

Art. 4 – *Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.*

Art. 5 – *La data încheierii Contractului de vânzare, contractul de închiriere nr. 22399/04.08.2021, contractul de închiriere nr. 28750/04.08.2021 și contractul de închiriere nr. 22398/05.08.2021 își încetează aplicabilitatea.*

Art. 6 – *Primarul Municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 7 – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicarea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
pt. Secretar General,*



GETICA EVALUARI

Sat Valea Lupului, Strada Trandafirilor Nr. 80, Judet Iasi
CUI:48666489, J22/2589/2023
Tel: 0726 332 526 E-mail: geticaevaluari@gmail.com
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

GET79/05.05.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara
Terenuri intravilane in suprafata de 54 mp, 51 mp, 90 mp
Situata in Localitatea Galati, Strada Brăilei nr. 197-S2,S3,S4,
judet Galati,
Nr. cadastral 131779, 118886, 132115, CF 131779, 118886, 132115/
Galati

SOLICITANT: MUNICIPIUL GALATI

PROPRIETAR: MUNICIPIUL GALATI- DOMENIU PRIVAT

DESTINATAR (UTILIZATOR): MUNICIPIUL GALATI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor tertifara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALATI**

MAI 2025

Catre: MUNICIPIUL GALATI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaiat* al proprietăților imobiliare de tip terenuri intravilane, amplasate în Localitatea Galati, Strada Brăilei nr. 197-S2,S3,S4, Nr. cadastral 131779, 118886, 132115, CF 131779, 118886, 132115/ Galati, Judet Galati, pe care le-am inspectat și le-am evaluat în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatilor este urmatoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	131779	131779/Galati	cc, intravilan	54,00 mp
2	118886	118886/Galati	cc, intravilan	51,00 mp
3	132115	132115/Galati	cc, intravilan	90,00 mp

- ✓ Utilitatile se afla pe proprietăți (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la terenuri se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala măsurată de teren este de 54 mp, 51 mp, 90 mp;
- ✓ Terenul S2 nu este imprejmuit,iar S3 și S4 sunt împrejmuite parțial fiind amplasate construcțiile C1 înscrise în CF 131779-C1, 118886-C1, 132115-C1
- ✓ **Terenul S2**, identificat prin nr. Cadastral 131779, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 22399 DIN 04.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;
- ✓ **Terenul S3**, identificat prin nr. Cadastral 118886, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 28750 DIN 04.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru suprafața de 31,17 mp, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;
- ✓ **Terenul S4**, identificat prin nr. Cadastral 132115, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 22398 DIN 05.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;

Proprietățile au fost inspectate in data de 05.05.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiate, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietățile analizate.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piata a imobilelor in vederea realizarii operatiunii de vanzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspectiei este 05.05.2025.

Data evaluarii este 05.05.2025.

Data raportului: 05.05.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALATI, DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentelor.

Imobilele sunt evaluate IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietăților imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare		valoare euro/mp
1	131779	131779/Galati	CC, intravilan	54,00 mp	11.048 €	54.991 lei	204,59 €/mp
2	118886	118886/Galati	CC, intravilan	51,00 mp	10.434 €	51.935 lei	204,59 €/mp
3	132115	132115/Galati	CC, intravilan	90,00 mp	19.426 €	96.693 lei	215,84 €/mp
TOTAL					40.908 €	203.619 lei	

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4.9775 LEI, valabil la 05.05.2025.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă in legătura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stimă

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	8
2.8	MODALITATI DE PLATA	8
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>	10
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	10
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	12
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente.....</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	14
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	14
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
3.4.5	<i>Analiza echilibrului.....</i>	15
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE.....	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	16
4.2.1	<i>Abordarea prin piață.....</i>	16
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR.OPINIA EVALUATORULUI.....	24
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	24



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUNICIPIUL GALATI**.

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este **MUNICIPIUL GALATI**.

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea tranzactionarii proprietăților imobiliare.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăților imobiliare
- GEV 232 – Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- SEV 233- Evaluarea in curs de construire (IVS 410)
- SEV 340- Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica (EVIP)
- GEV 500 – Determinarea valorii impozabile a cladirilor
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadrul legal – Legislația în vigoare

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluării il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	131779	131779/Galati	cc, intravilan	54,00 mp
2	118886	118886/Galati	cc, intravilan	51,00 mp
3	132115	132115/Galati	cc, intravilan	90,00 mp

- ✓ Terenurile aparțin MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si terenul S2 nu este împrejmuit, iar S3,S4 sunt parțial împrejmuite;
- ✓ Accesul la terenuri se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 54 mp, 51 mp, 90 mp;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **MUNICIPIUL GALATI** in calitate de **client** si **destinatar**.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenurile aparțin MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitieurmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 39118 din 28.04.2025;
- ✓ **Terenul S2**, identificat prin nr. Cadastral 131779, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 22399 DIN 04.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;
- ✓ **Terenul S3**, identificat prin nr. Cadastral 118886, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 28750 DIN 04.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru suprafața de 31,17 mp, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;
- ✓ **Terenul S4**, identificat prin nr. Cadastral 132115, este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 22398 DIN 05.08.2021 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și DANA SRL, în calitate de locatar, pentru o durată de 5 ani, cu începere la data de 21.07.2021 până la data de 21.07.2026;

Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietățile evaluate sunt terenuri intravilane in suprafata măsurată de 54 mp, 51 mp, 90 mp.

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel al **estimării valorii in vederea valorificarii proprietatii imobiliare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 100 Cadru general:

- **“ 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.”**

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **MAI 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 05.05.2025).



2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4.9775 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

2.8 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 05.05.2025.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a 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 și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALATI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;



- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile



de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

- În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALATI**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; [googlemaps](http://googlemaps.com), etc.;

2.12 Clauza de nepublicare

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

2.13 Responsabilitatea față de terți

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

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietățile imobiliare "Teren intravilan" situate Localitatea Galați, Strada Brăilei nr. 197-S2,S3,S4, Nr. cadastral 131779, 118886, 132115, CF 131779, 118886, 132115/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)
1	131779	131779/Galați	cc, intravilan	54,00 mp
2	118886	118886/Galați	cc, intravilan	51,00 mp
3	132115	132115/Galați	cc, intravilan	90,00 mp

- ✓ Accesul la terenuri se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 54 mp, 51 mp, 90 mp;

Terenurile aparțin MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de terenuri în suprafață de 54 mp, 51 mp, 90 mp, situate în Localitatea Galați, Strada Brăilei nr. 197-S2,S3,S4, Nr. cadastral 131779, 118886, 132115, CF 131779, 118886, 132115/ Galați, Judet Galați, categoria de folosinta "curti constructii", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței terenurilor potențial construibile, localizată geografic în MUNICIPIUL GALATI.

3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

Date generale

Galațiul este reședința și totodată cel mai mare oraș al județului Galați, județ situat în apropiere de colțul celor trei frontiere în Moldova, România. Conform ultimului recensământ din 2011, populația orașului era de 249.732, fiind al 8-lea oraș din țară ca număr de locuitori. Este unul dintre cele mai mari centre economice din România, respectiv Moldova. Orașul Galați are o istorie încărcată și datorită faptului că este plasat pe Dunăre, cea mai importantă arteră comercial-fluvială europeană, Canalul Dunăre–Main–Rin. Viața economică s-a dezvoltat în jurul Șantierului Naval, Portului Fluvial, în jurul Combinatului Siderurgic și a Portului Mineralier.

Poziția geo-strategică a județului Galați, aflat la răscrucea principalelor rute comerciale care traversează Europa, de la Est la Vest și de la Nord către Sud, existența celui mai mare complex de porturi fluviale pe Dunăre, înalta calificare a forței de muncă reprezintă atuuri demne de atenția potențialilor investitori străini. Procesul de restructurare și de privatizare al marilor întreprinderi industriale, comerciale, agricole sau de servicii, oferă numeroase oportunități investitorilor, dată fiind viabilitatea demonstrată de capacitatea acestora de a-și fi menținut și chiar lărgit piața. Zona Liberă Galați, înființată în 1993, amplasată pe malul Dunării la sud-est de orașul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea viitorilor investitori în această zonă, prin facilitățile fiscale pe care le oferă. Avantajele oferite de amplasamentul Zonei Libere Galați (suprafață totală de 137 ha) se constituie în accesul la importantele magistrale de transporturi fluviale (canalul Rin - Main - Dunăre), de transporturi feroviare (inclusiv transferul la ecartamentul larg) și rutiere precum și în



accesul la chei și la instalațiile portuare, poziționarea pe Dunărea maritimă la 80 km de Marea Neagră și foarte aproape de frontierele cu Ucraina și Republica Moldova.

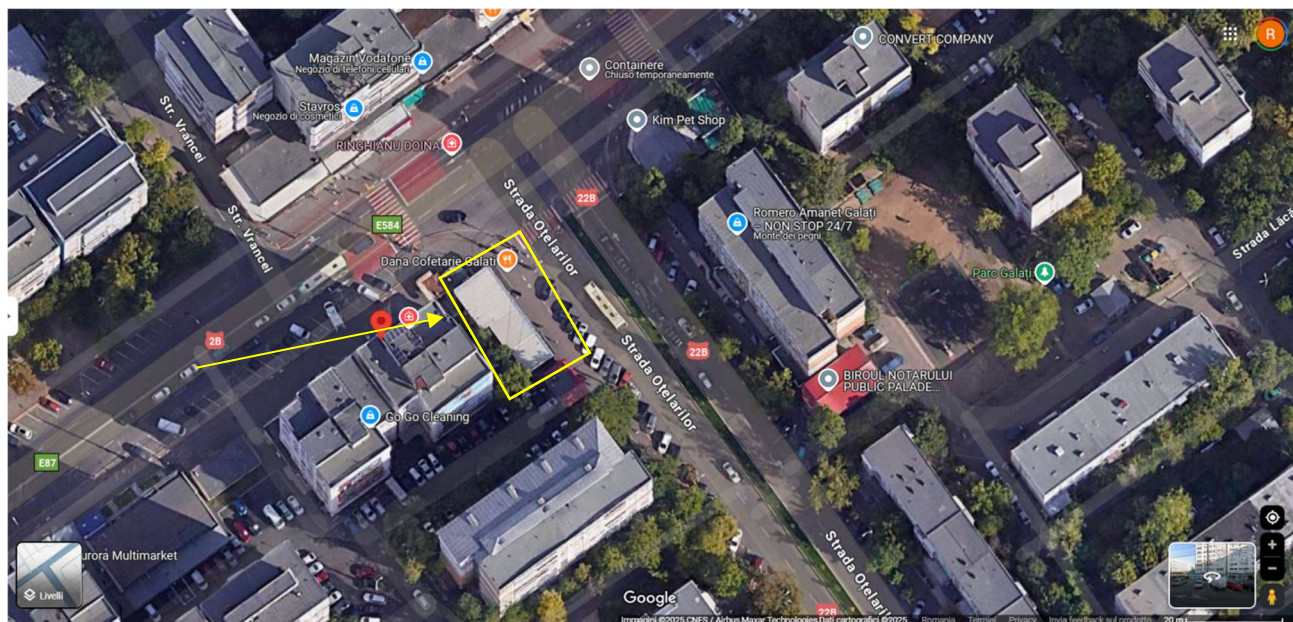
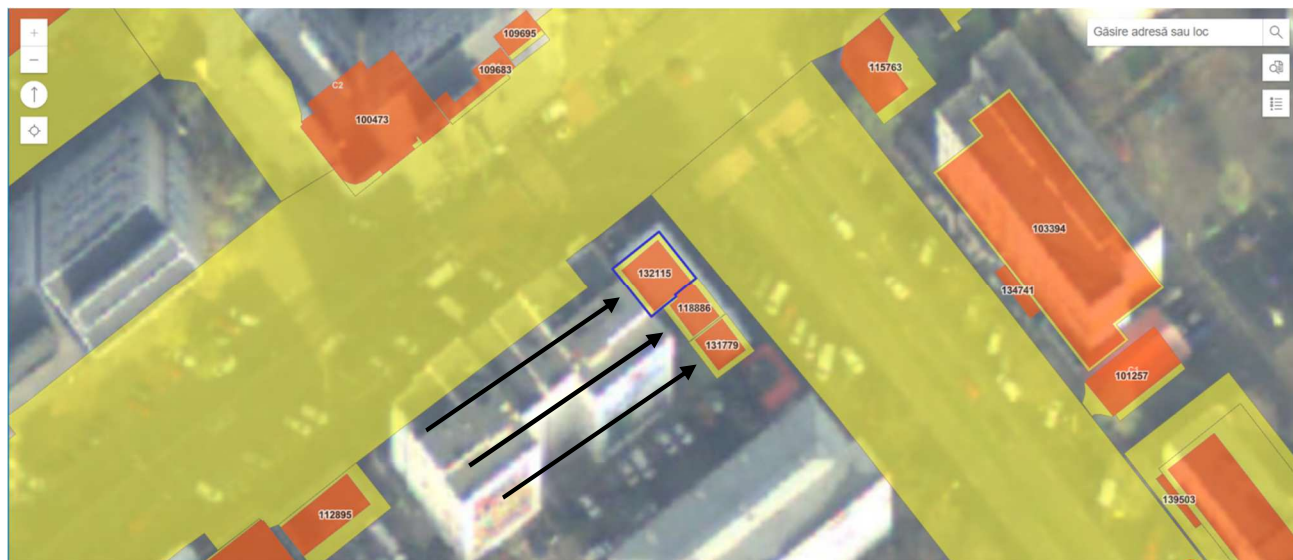
Date specifice

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curți constructii, situate în intravilanul Localitatii Galati.

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galati, Strada Brăilei nr. 197-S2,S3,S4, Judet Galati, in scris in Cartea funciara nr. 131779, 118886, 132115/ Galati, cu Nr. Cadastral 131779, 118886, 132115 ,in suprafata de 54 mp, 51 mp, 90 mp.

- ✓ Imobilul se afla spre periferia localitatii, intr-o zona compusa din blocuri locative cu regim de inaltime P+8E/P+10E/P+11E si diverse spatii comerciale (P),individuale sau situate la parter de bloc,cu deschidere catre Str.Brailei si/sau Str.Otelarilor;
- ✓ In momentul evaluarii terenul S2 dispunea de utilitati pe proprietate existând o constructie de tip comercial (P),edificata in anul 2010, avand destinatia de simigerie (sub administratia Sc.Dana),care nu face obiectul evaluarii;
- ✓ In momentul evaluarii terenul S3 dispunea de utilitati pe proprietate existând o constructie de tip comercial (P),edificata in anul 2002, avand destinatia de cofetărie (sub administratia Sc.Dana),care nu face obiectul evaluarii;
- ✓ In momentul evaluarii terenul S4 dispunea de utilitati pe proprietate existând o constructie de tip comercial (P),edificata in anul 1999, avand destinatia de patiserie (sub administratia Sc.Dana),care nu face obiectul evaluarii;

3.4 Analiza de piață

3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piața. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire este în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței



creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii**.

3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

3.4.4 Oferta competitivă

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

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg in anexe)

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	regim economic	Utilitati	pret Eur/mp
1	05.05.2025	Centru	534 mp	asfalt	rezidential	toate	215 €/mp
2	05.05.2025	zona Starii Civile	685 mp	asfalt	rezidential	toate	234 €/mp
3	05.05.2025	Centru	795 mp	asfalt	rezidential	toate	279 €/mp

3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **200-250 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.



4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială si comerciala a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară mixtă (rezidențial- comercială)**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferte proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

4.2.1 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică



abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galați, str. Brailei nr. 197 S2, jud. Galați	Centru	zona Starii Civile	Centru
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	05.05.2025	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023
		54,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	795,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	115.000 €	160.000 €	222.000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	215,36 €/mp	233,58 €/mp	279,25 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,8 €	-11,7 €	-14,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand in vedere confortul si dotarile edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	05.05.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 197 S2, jud. Galati	superior	superior	superior
	Ajustare %		0%	-5%	-20%
	Ajustare absolut		0,0 €	-11,1 €	-53,1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		comp. 1, 2 si 3e superior situata, se ajusteaza negativ,			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	54,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	795,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	18,22 m	8,00 m	12,00 m	24,00 m
	Raport dimensiuni	6,15	0,12	0,21	0,72
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc /mixt	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	0,0 €	-11,1 €	-53,1 €

	Ajustarea netă	procentual	0%	-5%	-19%
	Ajustarea brută	absolut	0,00 €	11,09 €	53,06 €
	Ajustarea brută	procentual	0%	5%	19%
	Valoare unitară	204,59 €/mp	204,59 €/mp	210,80 €/mp	212,23 €/mp
	Valoare teren	11.048 €	54.991 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 204,59 €/mp

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Brailei nr. 197 S3, jud. Galati	Centru	zona Starii Civile	Centru
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	05.05.2025	19.02.2023	19.02.2023	19.02.2023
		51,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	795,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	115.000 €	160.000 €	222.000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	215,36 €/mp	233,58 €/mp	279,25 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,8 €	-11,7 €	-14,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.			

7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	05.05.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
	Justificare ajustare	Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 197 S3, jud. Galati	superior	superior	superior
	Ajustare %		0%	-5%	-20%
	Ajustare absolut		0,0 €	-11,1 €	-53,1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	comp. 1, 2 si 3e superior situata, se ajusteaza negativ,			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	51,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	795,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	18,22 m	8,00 m	12,00 m	24,00 m
	Raport dimensiuni	6,51	0,12	0,21	0,72
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp
	Justificare ajustare	nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc /mixt	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		205 €/mp	211 €/mp	212 €/mp



Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	0,0 €	-11,1 €	-53,1 €
	Ajustarea netă	procentual	0%	-5%	-19%
	Ajustarea brută	absolut	0,00 €	11,09 €	53,06 €
	Ajustarea brută	procentual	0%	5%	19%
	Valoare unitară	204,59 €/mp	204,59 €/mp	210,80 €/mp	212,23 €/mp
	Valoare teren	10.434 €	51.935 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 204,59 €/mp

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Brailei nr. 197 S4, jud. Galati	Centru	zona Starii Civile	Centru
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	05.05.2025 90,00 mp	19.02.2023 534,00 mp	19.02.2023 685,00 mp	19.02.2023 795,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	115.000 €	160.000 €	222.000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	215,36 €/mp	233,58 €/mp	279,25 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,8 €	-11,7 €	-14,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -5% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietari cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.			
5	CONDIȚII DE FINANȚARE	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul.			
6	CONDIȚII DE VÂNZARE	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%

	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	05.05.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	221,90 €/mp	265,28 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	mun. Galati, str. Brailei nr. 197 S4, jud. Galati	superior	superior	superior
	Ajustare %		6%	0%	-15%
	Ajustare absolut		11,3 €	0,0 €	-39,8 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		comp. 1, 2 si 3e superior situata, se ajusteaza negativ,			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	90,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	795,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESCHIDEREA FRONTALA	18,22 m	8,00 m	12,00 m	24,00 m
	Raport dimensiuni	3,69	0,12	0,21	0,72
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
15	UTILIZARE	cc /mixt	rezidential	REZIDENTIAL	REZIDENTIAL



	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		216 €/mp	222 €/mp	225 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	11,3 €	0,0 €	-39,8 €
	Ajustarea netă	procentual	5%	0%	-14%
	Ajustarea brută	absolut	11,25 €	0,00 €	39,79 €
	Ajustarea brută	procentual	5%	0%	14%
	Valoare unitară	215,84 €/mp	215,84 €/mp	221,90 €/mp	225,49 €/mp
	Valoare teren	19.426 €	96.693 lei		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 215,84 €/mp



5 Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan”** este de:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	valoare		valoare euro/mp
1	131779	131779/Galati	CC, intravilan	54,00 mp	11.048 €	54.991 lei	204,59 €/mp
2	118886	118886/Galati	CC, intravilan	51,00 mp	10.434 €	51.935 lei	204,59 €/mp
3	132115	132115/Galati	CC, intravilan	90,00 mp	19.426 €	96.693 lei	215,84 €/mp
TOTAL					40.908 €	203.619 lei	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4.9775 LEI, valabil la data 05.05.2025.
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **MAI 2025**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu zona analizata

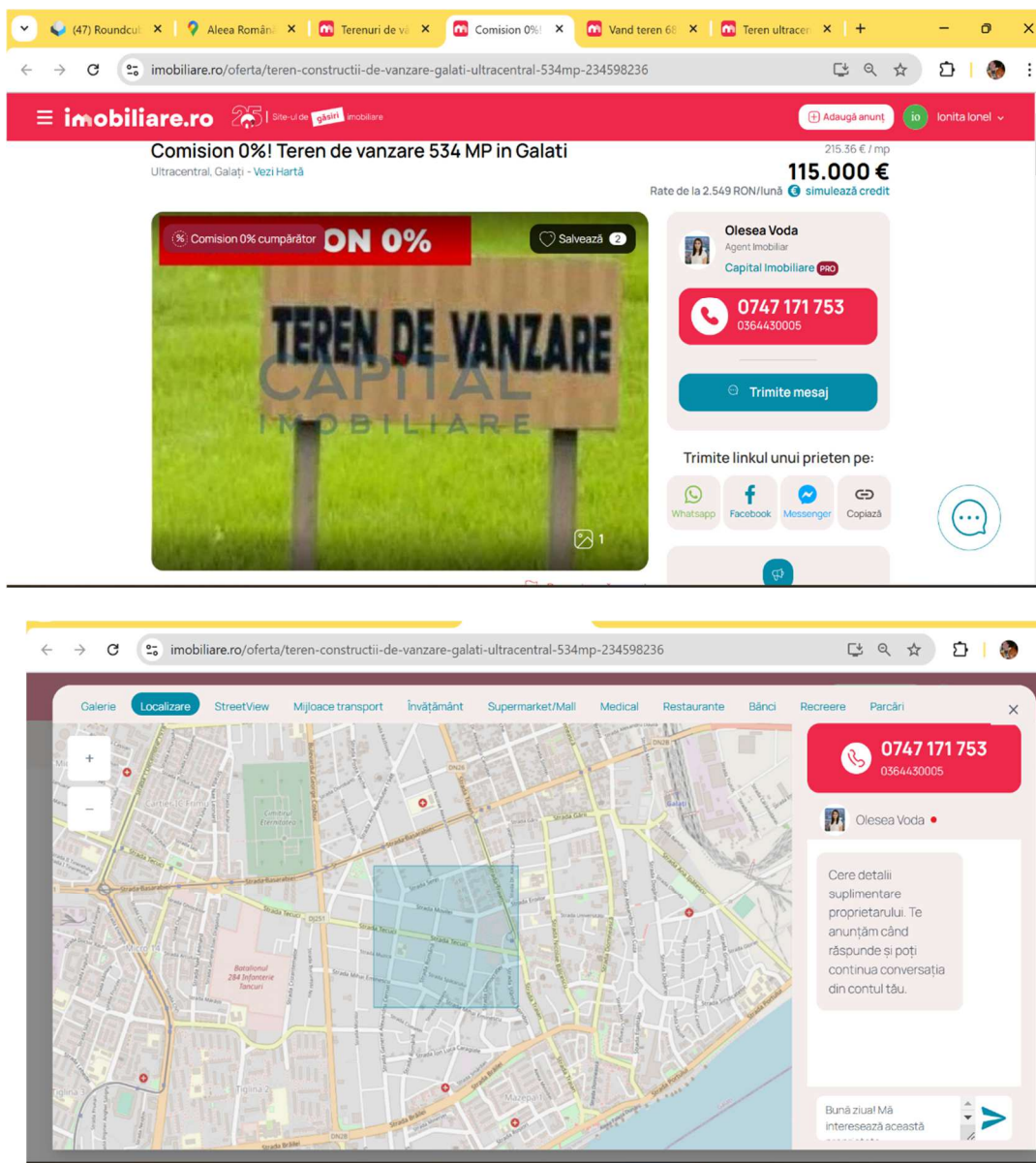
Cale de acces



[Handwritten signature]

Anexa 3. Oferte

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-ultracentral-534mp-234598236>



Capital Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan in Galati cu o suprafata de 534 mp. Proprietatea este formata din teren cu o suprafata totala de 534 mp impreuna cu o constructie din zidarie cu o amprenta la sol de 65 mp, racordata la electricitate, apa si canalizarea. Pozitia terenului este centrala.

Suprafață teren:

534 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

1 m

Lăţime drum acces:

3.65 m

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Amenajare strazi

Asfaltate

Alte caracteristici

Construcţie demolabilă

Teren împrejmuit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-centrala-685mp-203630072>

imobiliare.ro Site-ul de găseşti imobiliare

Adaugă anunţ io Ionita Ionel

Vand teren 685mp, str. Romana nr.5 - 160.000euro
Piaţa Centrală, Galaţi - [Vezi Hartă](#)

233.58 €/mp
160.000 € ↓
Rate de la 3.547 RON/lună [simulează credit](#)

ALEXANDRU
Agentia Imobiliara D O M U S
0746474992
0755306495
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	685	Imobil împrejmuit cu gard beton intre pct. 1-2-3, cu gard de lemn intre pct. 3-4-5-6-7 si 11-12-13, cu gard metal intre pct. 7-8-9-10-11 si 13-14 si 15-1 si limita constructie intre pct. 14-15
Total		685	

B. Date referitoare la constructii

imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-centrala-685mp-203630072

Galerie Localizare StreetView Mijloace transport Învăţământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări

0746474992
0755306495

ALEXANDRU

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunţăm când răspunde şi poţi continua conversaţia din contul tău.

Bună ziua! Mă interesează această

Agentia imobiliara Domus vă oferă oportunitatea de a achiziționa un teren cu o suprafață de 685 mp, situat în inima orașului Galați, în zona Stării Civile, pe strada Romana colt cu strada Serei. Acest teren beneficiază de o deschidere la strada de 12 metri, oferind posibilități variate de dezvoltare și utilizare într-o locație centrală și convenabilă. Cu o poziție bună și toate utilitățile necesare la îndemână, acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei care doresc să investească într-o proprietate cu potențial de dezvoltare.

Suprafață teren:

685 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

12 m

Nr fronturi stradale:

1

Utilități generale

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

Amenajare strazi

Asfaltate

Mijloace de transport in comun

Iluminat stradal

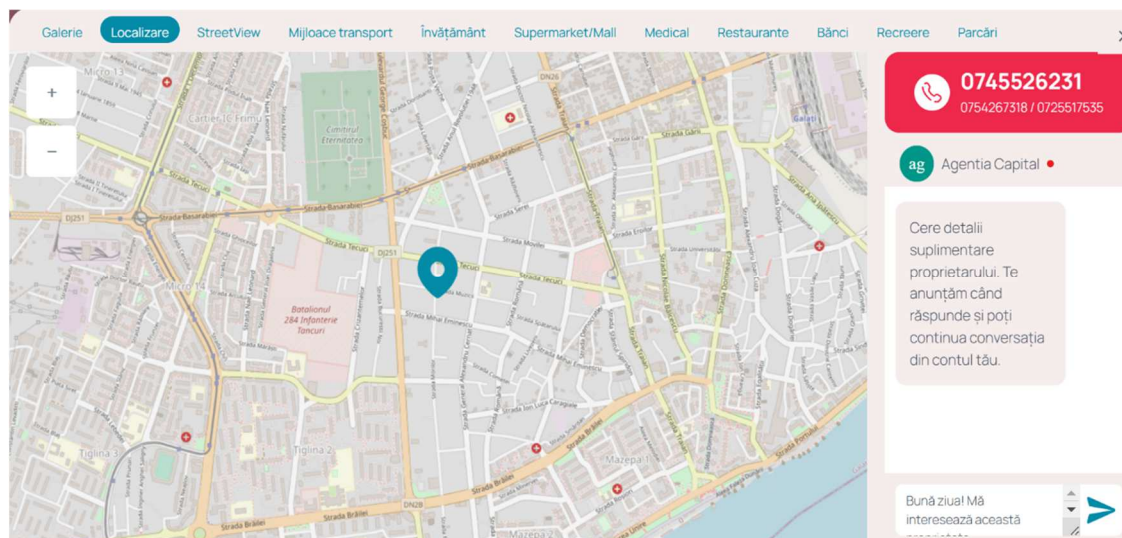
La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-bd-cosbuc-795mp-204612739>

The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website **imobiliare.ro**. The URL in the address bar is <https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-bd-cosbuc-795mp-204612739>. The listing title is "Teren ultracentral pentru constructie" (Ultra-central plot for construction). The location is "Bd. Cosbuc, Galați - Vezi Hartă". The price is listed as 279.25 €/mp, with a total price of **222.000 €**. A note indicates the rate is "Rate de la 4.921 RON/lună" and there is a "simulează credit" (simulate credit) button. A "Proprietate reprezentată exclusiv" (Exclusively represented property) badge is visible. A "Salvează" (Save) button is also present. The main image shows a plot of land with a fence and some trees. To the right, there is a contact section for "Agentia Capital" with the phone number **0745526231** and a "Trimite mesaj" (Send message) button. Below this, there are social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Messenger, and a "Copiază" (Copy) button. The page is signed by "lonita lonel".



Va oferim IN EXCLUSIVITATE spre achizitie un teren ideal pentru constructii, situat pe strada Morilor, in suprafata de 822mp, cu o deschidere de 24m. In atentia dezvoltatorilor: exista certificat de urbanism pentru p+2 + inca doua nivele retrase, potential de construire a 1300mp desfasurati.

uprafată teren:

795 mp

Tip teren:

Construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Front stradal:

24 m

Nr fronturi stradale:

1

Lățime drum acces:

6 m

Amenajare strazi

Asfaltate

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Acces auto

Teren împrejmuit

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,