

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL GALAȚI**  
**CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 348***  
***din 26.06.2025***

*privind vânzarea unui teren, proprietatea privată a Municipiului Galați,  
situat pe strada Nae Leonard nr. 27 E36*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu;*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 360/18.06.2025;*

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

*Având în vedere Referatul de aprobare nr. 104455/18.06.2025, al inițiatorului;*

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 104463/18.06.2025, al Direcției  
Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și Legalitate;*

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

*Având în vedere Contractul de închiriere nr. 29972/03.03.2023;*

*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;*

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. "e", 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;*

*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 21 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe strada Nae Leonard nr. 27 E36, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

**Art. 2** – *Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la art. 1 către domnul Arhire Andrei-Gabriel.*

**Art. 3** – *Se aprobă prețul de vânzare de 171,24 euro/mp, fără TVA, 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. 29972/03.03.2023 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](mailto:geticaevaluari@gmail.com)  
RO40CECEB00030RON2860769 CEC BANK- Sucursala Iasi  
RO77TREZ4065069XXX030102 – Trezoreria Municipiului Iasi

**GET91/05.05.2025**

**Raport de evaluare proprietatea imobiliara**

**Teren intravilan in suprafata de 21 mp**

**Situata in Localitatea Galati, Strada Nae Leonard nr. 27 E36,**

**judet Galati,**

**Nr. Cadastral 135958, CF 135958/ 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 *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galați, Strada Nae Leonard nr. 27 E36, Nr. Cadastral 135958, CF135958/ Galați, Județ Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| Nr. Crt | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | Ac(mp)   |
|---------|----------|---------------|-------------------|----------|
| 1       | 135958   | 135958/Galați | CC,<br>intravilan | 21,00 mp |

- ✓ Utilitățile se afla pe proprietate (electricitate, apă, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafața totală măsurată de teren este de 21 mp;
- ✓ Terenul este împrejmuit, fiind amplasată construcția C1, înscrisă în CF 135958-C1;
- ✓ Terenul este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 29972 DIN 03.03.2023 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și Arhire Andrei Gabriel, în calitate de locatar, pentru suprafața de 21 mp, pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 03.03.2023 până la data de 03.03.2028.

Proprietatea a fost inspectată în data de 05.05.2025 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață a imobilului în vederea realizării operațiunii de vânzare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Data inspectiei este 05.05.2025.

Data evaluării este 05.05.2025.

Data raportului: 05.05.2025.

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

Imobilul este evaluat 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 proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

| Nr. Crt      | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | Ac(mp)   | valoare        |                   | valoare euro/mp |
|--------------|----------|---------------|-------------------|----------|----------------|-------------------|-----------------|
| 1            | 135958   | 135958/Galați | CC,<br>intravilan | 21,00 mp | 3.596 €        | 17.899 lei        | 171,24 €/mp     |
| <b>TOTAL</b> |          |               |                   |          | <b>3.596 €</b> | <b>17.899 lei</b> |                 |

- ✓ 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



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JTB", located at the bottom right of the page.

## 1.1 Certificare

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

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

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in legatura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

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

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care se semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" si membrii colectivului sau de evaluatori au incheiat asigurarea de raspundere civila la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



**CUPRINS**

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1      | CERTIFICARE.....                                                                 | 4         |
| <b>2</b> | <b>IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....</b> | <b>6</b>  |
| 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 .....                                                          | 7         |
| 2.8      | MODALITATI DE PLATA .....                                                        | 7         |
| 2.9      | INSPECTIA PROPRIETATII.....                                                      | 7         |
| 2.10     | IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....                                                | 8         |
| 2.10.1   | <i>Ipoteze</i> .....                                                             | 8         |
| 2.10.2   | <i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i> .....                                     | 9         |
| 2.11     | INFORMAȚII UTILIZATE .....                                                       | 9         |
| 2.12     | CLAUZA DE NEPUBLICARE .....                                                      | 10        |
| 2.13     | RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....                                            | 10        |
| <b>3</b> | <b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                                  | <b>11</b> |
| 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> .....                                                | 14        |
| <b>4</b> | <b>ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>                                      | <b>16</b> |
| 4.1      | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                           | 16        |
| 4.2      | ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR .....                                               | 16        |
| 4.2.1    | <i>Abordarea prin piață</i> .....                                                | 16        |
| <b>5</b> | <b>RECONCILIAREA REZULTATELOR.OPINIA EVALUATORULUI.....</b>                      | <b>20</b> |
| 5.1      | REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....                                   | 20        |



## 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 proprietății 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 proprietății 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. Cad. | CF            | Denumire          | Ac(mp)   |
|----------|---------------|-------------------|----------|
| 135958   | 135958/Galati | cc,<br>intravilan | 21,00 mp |

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si este imprejmuit;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 21 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

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispoziție următoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 39123 din 28.04.2025.
- Terenul este închiriat conform Act Administrativ nr. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE NR 29972 DIN 03.03.2023 încheiat între PRIMARIA MUNICIPIULUI GALAȚI, în calitate de locator și Arhire Andrei Gabriel, în calitate de locatar, pentru suprafața de 21 mp, pentru o perioadă de 5 ani, începând cu data de 03.03.2023 până la data de 03.03.2028.

Conform actelor și informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan în suprafața măsurată de 21 mp.

## 2.5 Tipul de valoare și 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 în vederea valorificării proprietății 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 informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **MAI 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către 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. Afirmările 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 inginerești puse de destinație 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 (preturi, 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 îșidesfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile [www.olx.ro](http://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 proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, Strada Nae Leonard nr. 27 E36, Nr. cadastral135958, CF135958/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan:

| Nr. Cad. | CF            | Denumire          | Ac(mp)   |
|----------|---------------|-------------------|----------|
| 135958   | 135958/Galați | cc,<br>intravilan | 21,00 mp |

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 21 mp;

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

#### 3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 21 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Nae Leonard nr. 27 E36, Nr. cadastral135958, CF135958/ 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.

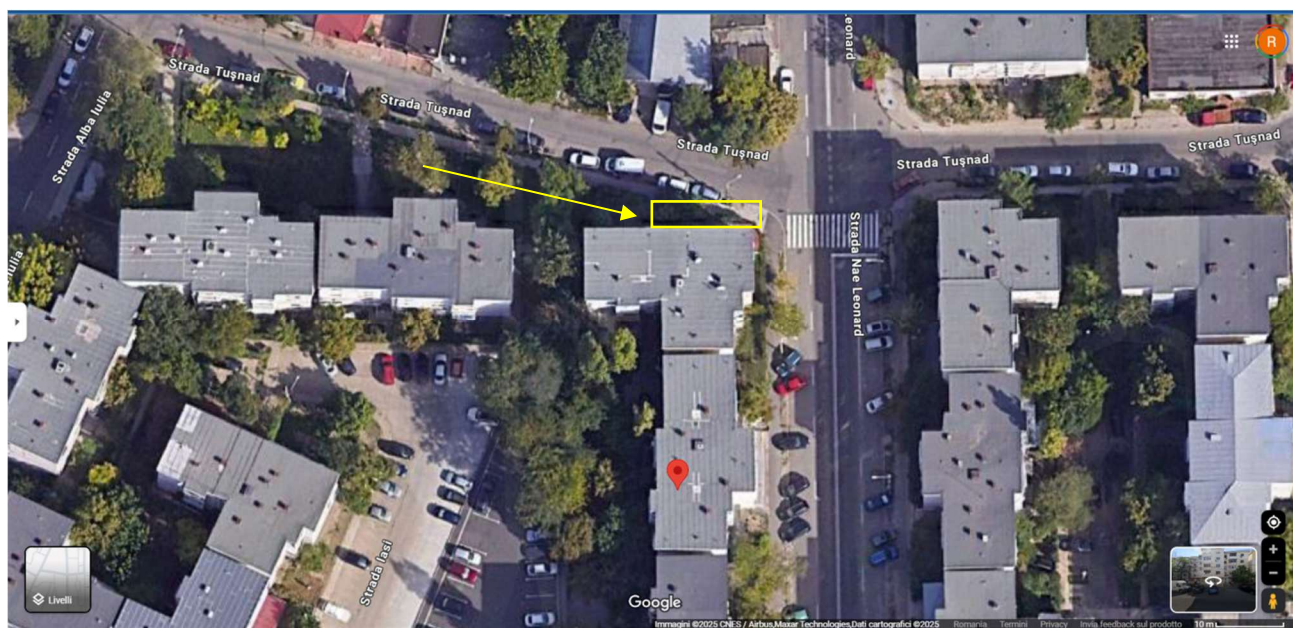
##### Date specifice

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

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 Nae Leonard nr. 27 E36, Judet Galati, inscris in Cartea funciara nr.135958/ Galati, cu Nr. Cadastral135958 ,in suprafata de 21 mp.

- ✓ Imobilul se afla semicentral în cadrul localității, într-o zonă compusă din blocuri locative cu regim de înălțime P+4E, construcții rezidențiale (P+1E, P+2E) și diverse spații comerciale (P), individuale sau situate la parter de bloc, cu deschidere către Str. Nae Leonard;
- ✓ Pe teren există o construcție (P), edificată în anul 2024, jumătate având destinație comercială (florarie), iar jumătate fiind rezidențială (prelungirea balconului de la sufragerie). Construcția nu face obiectul evaluării;

### 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 piață. 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 folosință curți construcții**.

#### 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 în 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 **180-250 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 proprietății 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 considerata 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**.

### 4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății 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 curți construcții. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, având în 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. Nae Leonard nr. 27 E36, jud. Galați                                                                                                                                                                                                                                               | Centru                  | zona Stării Civile      | Centru                  |
| 1 | DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI | 05.05.2025<br>21,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                              | 19.02.2023<br>534,00 mp | 19.02.2023<br>685,00 mp | 19.02.2023<br>795,00 mp |
| 2 | PREȚ VÂNZARE                    | €                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 115.000<br>€            | 160.000<br>€            | 222.000<br>€            |
| 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 piață. 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 recentă          | oferta recentă          | oferta recentă          |
|   | 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                    | <b>LOCALIZARE</b>            | mun. Galati, str. Nae Leonard nr. 27 E36, jud. Galati                                                | superior       | superior       | superior       |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | -10%           | -15%           | -30%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | -20,5 €        | -33,3 €        | -79,6 €        |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 184 €/mp       | 189 €/mp       | 186 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | comp. 1, 2 si 3e superior situata, se ajusteaza negativ,                                             |                |                |                |
| 10                   | <b>ACCES</b>                 | 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)       |                                                                                                      | 184 €/mp       | 189 €/mp       | 186 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | toate au acces facil, asfaltat                                                                       |                |                |                |
| 11                   | <b>TOPOGRAFIA</b>            | plan                                                                                                 | PLAN           | PLAN           | plan           |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0%             | 0%             | 0%             |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 184 €/mp       | 189 €/mp       | 186 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 12                   | <b>SUPRAFAȚA</b>             | 21,00 mp                                                                                             | 534,00 mp      | 685,00 mp      | 795,00 mp      |
|                      | Ajustare %                   | cc                                                                                                   | -7%            | -7%            | -7%            |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | -12,9 €        | -13,2 €        | -13,0 €        |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 171 €/mp       | 175 €/mp       | 173 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ                                       |                |                |                |
| 13                   | <b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b> | 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)       |                                                                                                      | 171 €/mp       | 175 €/mp       | 173 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 14                   | <b>DESCHIDEREA FRONTALA</b>  | 9,38 m                                                                                               | 8,00 m         | 12,00 m        | 24,00 m        |
|                      | Raport dimensiuni            | 4,19                                                                                                 | 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)       |                                                                                                      | 171 €/mp       | 175 €/mp       | 173 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | nu e cazul                                                                                           |                |                |                |
| 15                   | <b>UTILIZARE</b>             | cc /mixt                                                                                             | rezidential    | REZIDENTIAL    | REZIDENTIAL    |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 171 €/mp       | 175 €/mp       | 173 €/mp       |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
|                      | Ajustarea netă               | absolut                                                                                              | -33,3 €        | -46,5 €        | -92,6 €        |

|  |                        |                    |                    |                    |                    |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Ajustarea netă         | procentual         | -15%               | -20%               | -33%               |
|  | Ajustarea brută        | absolut            | 33,35 €            | 46,49 €            | 92,58 €            |
|  | Ajustarea brută        | procentual         | 15%                | 20%                | 33%                |
|  | <b>Valoare unitară</b> | <b>171,24 €/mp</b> | <b>171,24 €/mp</b> | <b>175,41 €/mp</b> | <b>172,70 €/mp</b> |
|  | <b>Valoare teren</b>   | <b>3.596 €</b>     | <b>17.899 lei</b>  |                    |                    |

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

**Valoarea unitară teren = 171,24 €/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       | 135958   | 135958/Galati | cc,<br>intravilan | 21,00 mp | 3.596 € | 17.899 lei | 171,24 €/mp     |
| TOTAL   |          |               |                   |          | 3.596 € | 17.899 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



## Anexa 3. Oferte

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

Comision 0%! Teren de vanzare 534 MP in Galați  
Ultracentral, Galați - Vezi Hartă

215.36 €/mp  
**115.000 €**  
Rate de la 2.549 RON/lună [simulează credit](#)

**ON 0%** Comision 0% cumpărător

**Olesea Voda**  
Agent Imobiliar  
Capital Imobiliare PRO

**0747 171 753**  
0364430005

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

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

**0747 171 753**  
0364430005

**Olesea Voda**

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua conversația din contul tău.

Bună ziua! Mă interesează această

Capital Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan in Galați 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**

Lățime drum acces:

**3.65 m**

Apa

Canalizare

Gaz

Curent

**Amenajare strazi**

Asfaltate

**Alte caracteristici**

Construcție demolabilă

Teren împrejmuit

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

imobiliare.ro 25 Site-ul de găsit imobiliare

Vand teren 685mp, str. Romana nr.5 - 160.000euro

Piața Centrală, Galați - Vezi Hartă

233.58 €/mp

**160.000 €** ↓

Rate de la 3.547 RON/lună [simulează credit](#)

**ALEXANDRU**  
Agentia Imobiliara DOMUS

**0746474992**  
0755306495

Trmite mesaj

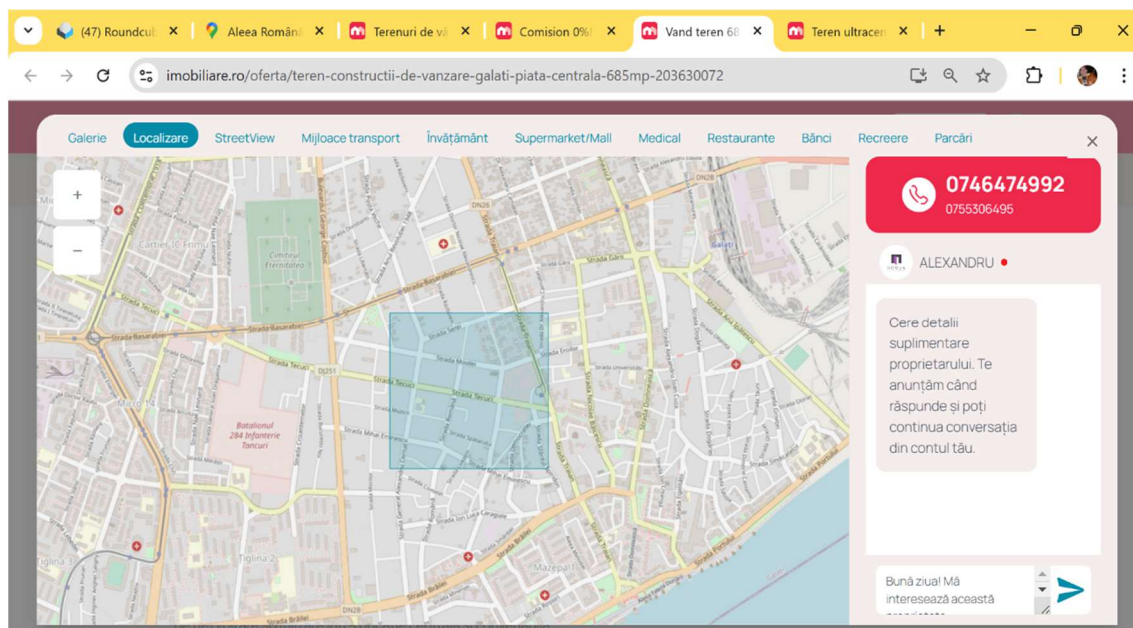
Trmite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcela  | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentii                                                                                                                                                                                           |
|--------------|------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 |
| <b>Total</b> |                        | <b>685</b>     |                                                                                                                                                                                                  |

**B. Date referitoare la constructii**



Agentia imobiliara Domus vă oferă oportunitatea de a achiziționa un teren cu o suprafață de 685 mp, situat în inima orașului Galați, în zona Starii 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 pozitie buna si toate utilitatile necesare la indemana, acest teren reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care doresc sa investeasca intr-o proprietate cu potential 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 the website interface for 'imobiliare.ro'. The main heading is 'Teren ultracentral pentru constructie' located on 'Bd. Coșbuc, Galați - Vezi Hartă'. The price is listed as '222.000 €' with a note '279.25 € / mp'. Below the price is a 'Rate de la 4.921 RON/lună' and a 'simulează credit' button. A large photo of the property is shown with a 'Proprietate reprezentată exclusiv' badge and a 'Salvează' button. To the right, there is a contact section for 'Agentia Capital' with the phone number '0745526231' and a 'Trimite mesaj' button. Social media sharing options for WhatsApp, Facebook, Messenger, and Copiază are also visible.

The screenshot shows the map view of the property listing. The map displays the location of the property in Galați, near the intersection of 'Strada Morilor' and 'Strada Teșcu'. The map includes various navigation and search options, such as 'Localizare', 'StreetView', 'Mijloace transport', 'Învățământ', 'Supermarket/Mall', 'Medical', 'Restaurante', 'Bănci', 'Recreere', and 'Parcări'. A red pin marks the property location. On the right side, there is a contact section for 'Agentia Capital' with the phone number '0745526231' and a 'Trimite mesaj' button. A text box on the right says 'Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua conversația din contul tău.'

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**

Lăţime drum acces:

**6 m**

**Amenajare strazi**

Asfaltate

Iluminat stradal

**Alte caracteristici**

Acces auto

Teren împrejmuit

Preşedinte de şedinţă,

