ROMÂNIA
JUDEŢUL GALAŢI
MUNICIPIUL GALAŢI
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 539
din 29.10.2025

privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galaţi,

situat pe strada Brăilei nr. 169-E16

Iniţiator: Primarul Municipiului Galaţi, Ionuţ-Florin Pucheanu
Numărul şi data depunerii proiectului de hotărâre: 564/20.10.2025

Consiliul Local al Municipiului Galaţi, întrunit în şedinţă ordinară, în data de 29.10.2025;

Având în vedere referatul de aprobare nr. 196095/20.10.2025, al iniţiatorului;

Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 196099/20.10.2025, al Direcţiei Patrimoniu, al Direcţiei Financiar Contabilitate şi al Serviciului Juridic şi Legalitate;

Având în vedere avizul Comisiei de buget, finanţe, administrarea domeniului public şi privat al municipiului;

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 23272/21.07.2020;

Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a Municipiului Galaţi, cu nr. 49986/24.03.2025;

Având în vedere dispoziţiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Având în vedere dispoziţiile art. 31 lit. a) din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietate privată a Municipiului Galaţi, aprobat prin HCL nr. 398/29.06.2022, cu modificările ulterioare;

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 - *Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului în suprafaţă de 7 mp, proprietate privată a Municipiului Galaţi, situat în Galaţi, strada Brăilei nr. 169 – E16, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

Art. 2 - *Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la art. 1 către societatea IHTIS SRL, reprezentată de administrator Bold Marian.*

Art. 3 - *Se aprobă preţul de vânzare de 203,00 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. 23272/21.07.2020 îşi încetează aplicabilitatea.*

Art. 6 - *Primarul Municipiului Galaţi se împuterniceşte cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.*

Art. 7 – *Secretarul General al Municipiului Galaţi va asigura transmiterea şi publicitatea prezentei hotărâri.*

Preşedinte de şedinţă,

Contrasemnează,
Secretar General,

GETYKA FINANCIAR

Sat Valea Lupului, Str.Trandafirilor, nr 80
Comuna Valea Lupului, Județul Iași,
România
T: 0726 332 526
E: office@getykafinanciar.ro
W: www.getykafinanciar.ro

CUI: RO 23305098
J22/541/18.02.2008
LIBRA BANK - Sucursala Iași
RO23BREL00020013268501
Trezoreria Municipiului Iași
ROTREZ4065069XXX012589

GET153/11.08.2025

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan in suprafata de 7 mp

Situata in Localitatea Galați, Strada Brăilei, nr. 169 E16,

Nr. Cadastral 130346, CF 130346/ Galați

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL GALAȚI- DOMENIU PRIVAT**

UTILIZATOR DESEMNAT: **MUNICIPIUL GALAȚI**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETYKA FINANCIAR SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALAȚI**

AUGUST 2025

Catre: MUNICIPIUL GALAȚI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan,amplasată în Localitatea Galați, Strada Brăilei, nr. 169 E16, Nr. Cadastral 130346, CF 130346/ Galați, Judet Galați, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitarii dumneavoastră.
Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Crt	*Nr. Cad.*	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
1	130346	130346/Galati	cc, intravilan	7,00 mp

- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietății (electricitate, apa, gaze, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin șosea asfaltată;
- ✓ Suprafata de teren este de 7 mp;
- ✓ Pe teren se afla o construcție înscrisă în CF 130346-C1;
- ✓ În extrasul CF nr. 73467este notat contractul de închiriere nr. 23272 din 21.07.2024 emis de Primăria Municipiului Galați între Municipiul Galați în calitate de locator și IHTIS SRL în calitate de locatar, pentru o suprafață de 7 mp, pe o perioadă de 5 ani, începând cu data de 13.07.2020, până la data de 13.07.2025.

Proprietatea a fost inspectata in data de 11.08.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

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

Data inspectiei este 11.08.2025.
Data evaluarii este 11.08.2025.
Data raportului: 11.08.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALAȚI, DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentului**.**
Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.
In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Nr. Crt	*Nr. Cad.*	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*	*valoare*	
1	130346	130346/Galati	cc, intravilan	7,00 mp	1.421 €	**7.201 lei**
TOTAL					**1.421 €**	**7.201 lei**

Valoare unitară 203 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.0676 LEI, valabil la 11.08.2025.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștintelor și informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate și sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.
De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile 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 indeplinitcerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Firma “SC GETYKA FINANCIAR 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

2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI 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 DEFINIŢIA ACESTEIA 7
2.6 DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII 7
2.7 MONEDA RAPORTULUI 7
2.8 MODALITATI DE PLATA 8
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 8
2.10 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 8
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Ipoteze şi ipoteze suplimentare 10
2.11 INFORMAŢII UTILIZATE 10
2.12 CLAUZA DE NEPUBLICARE 10
2.13 RESPONSABILITATEA FAŢĂ DE TERŢI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI 11
3.2 DATE DESPRE ARIA DE PIAŢA, VECINATĂŢI ŞI LOCALIZARE 11
3.3 DESCRIEREA PROPRIETATII 13
3.4 ANALIZA DE PIAȚĂ 13
3.4.1 Fapte curente 13
3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 14
3.4.3 Analiza cererii solvabile 14
3.4.4 Oferta competitivă 14
3.4.5 Analiza echilibrului 15

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE 16

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 16
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 16
4.2.1 Abordarea prin piață 17

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 20

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 GALAȚI.**

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2024, elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:
Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- **SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)**
- **SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)**
- **SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)**
- **SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)**
- **SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)**
- **SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).**
- **SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)**
- **SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)**
- **GEV 232 Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri**
- **SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)**
- **GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor**
- **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile**

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - 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 evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

mun. Galati, str. Brailei nr. 169-E16, jud. Galati

Nr. Crt	*Nr. Cad.*	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
1	130346	130346/Galati	cc, intravilan	7,00 mp

- ✓ Terenul aparţine MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT;
- ✓ Accesul la teren se face prin șosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 7 mp;
- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietății (electricitate, apa, gaze, canalizare);
- ✓ Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini;
- ✓ Pe teren se afla o construcție înscrisă în CF 130346-C1;

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

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparțineMUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT
Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 73467din 05.08.2025.

Conform actelor si informaţiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este teren intravilan in suprafata de 7 mp.

2.5 Tipul de valoare si definiţia 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **AUGUST 2025,** data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 11.08.2025)**.**

2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.
Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 5.0676LEI.
Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate

unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.)..

2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 11.08.2025.
Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii.
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze șicondiții 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 GALAȚI** 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 inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situațieși 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 gasit 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 si 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 facut 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 asa 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 proprietățișiorice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- 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

- In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatiidecat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

2.11 Informaţii utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare șisuprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALAȚI**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îșidesfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; googlemaps,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, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.13 Responsabilitatea faţă de terţi

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 Brăilei, nr. 169 E16, Nr. Cadastral 130346, CF 130346/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan:

mun. Galati, str. Brailei nr. 169-E16, jud. Galati

Nr. Crt	*Nr. Cad.*	*CF*	*Denumire*	*Ac(mp)*
1	130346	130346/Galati	cc, intravilan	7,00 mp

- ✓ Accesul la teren se face prin șosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 7 mp;
- ✓ Pe teren se afla o construcție C1, înscrisă în CF 130346-C1;

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALAȚI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 7 mp, situată în Localitatea Galați, Strada Brăilei, nr. 169 E16, Nr. Cadastral130346, CF130346/ Galați, Judet Galați, categoria de folosinta" curti constructii", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

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

3.2 Date despre aria de piaţa, vecinatăţi şi 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, populatia 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.

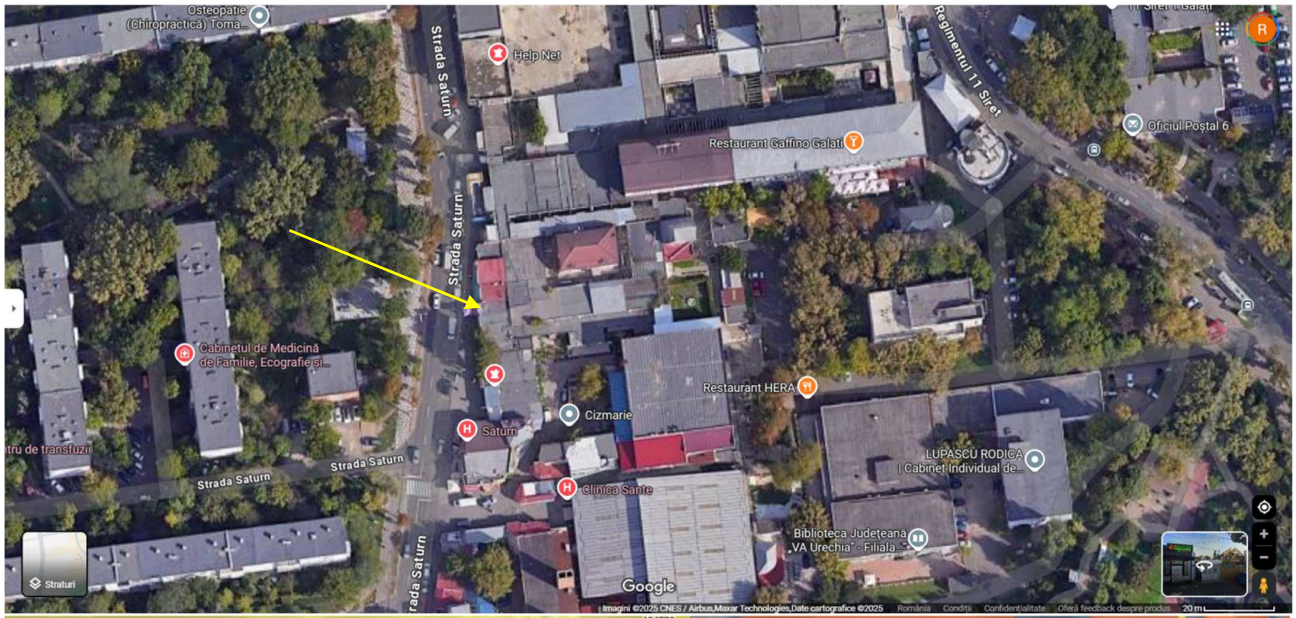
Date specifice

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

- ✓ Terenul este plat cu o formă regulată;
- ✓ Imobilul se afla semicentral in cadrul localitatii,intr-o zona mixta,cu blocuri locative(P+4E),diverse unitati de invatamant si spatii comerciale individuale sau situate la parter de bloc cu deschidere catre Str. Brailei;
- ✓ Pe teren exista o constructie C1(P) cu destinatie comerciala (magazin Electronica) 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 si 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 (ANCPI), 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 in 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 il reprezinta menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potentiala mare pe diferite segmente alimenteaza increderea participantilor din piata. Daca evenimente notabile nu vor impacta in sens negativ Romania, cresterea economica este consecinta normala a evolutiei din ultimii ani.

In privinta cererii, aceasta este susținută in special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferenta dintre cererea potentiala si oferta efectiva pare sa creasca, in conditiile in care oferta de locuinte este in scadere, acest lucru punand o presiune suplimentara pe preturi. Principalul motiv este ca numarul autorizatiilor de construire in dezacord cu nevoile evidente ale pietei.

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 mentine un trend ascendent în anul in curs.

3.4.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii 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 șipreferințele 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	11.08.2025	semicentral	**540 mp**	asfalt	rezidential	toate	213 €/mp
2	11.08.2025	str. Brailei	**1.946 mp**	asfalt	mixt	toate	225 €/mp
3	11.08.2025	apropiere de Str. Basarabiei	**363 mp**	asfalt	rezidential	toate	250 €/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/oferite 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 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 indeplinească 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 indeplinit 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 acea 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 rezidentială si comerciala a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară rezidential- comercială(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/oferite 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 piaţă consideră că preţurile proprietăţii sunt stabilite de piaţă. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin comparaţia vânzărilor este cea mai directă şi 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 COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	mun. Galati, str. Brailei nr. 169-E16, jud. Galati	semicentral	str. Brailei	apropiere de Str. Basarabiei
1	**DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI**	11.08.2025	11.08.2025	11.08.2025	11.08.2025
		7,00 mp	540,00 mp	1.946,00 mp	363,00 mp
2	**PREŢ VÂNZARE**	€	115.000 €	437.850 €	90.800 €
3	**CRITERIUL DE COMPARAȚIE**	€/mp	212,96 €/mp	225,00 €/mp	250,14 €/mp
4	**TIP TRANZACTIE**		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,6 €	-11,3 €	-12,5 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202,31 €/mp	213,75 €/mp	237,63 €/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 piata. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foate putin 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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202,31 €/mp	213,75 €/mp	237,63 €/mp
Justificare ajustare		Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
5	**CONDIŢII DE FINANŢARE**	presupus cash	cash	cash	cash
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202,31 €/mp	213,75 €/mp	237,63 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul.			
6	**CONDIŢII DE VÂNZARE**	obiective	obiective	obiective	obiective
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202,31 €/mp	213,75 €/mp	237,63 €/mp

Justificare ajustare		Conditiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	**CONDIŢII DE PIAŢĂ**	11.08.2025	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202,31 €/mp	213,75 €/mp	237,63 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	**LOCALIZARE**	mun. Galati, str. Brailei nr. 169-E16, jud. Galati	inferior	inferior	superior
	Ajustare %		5%	0%	-5%
	Ajustare absolut		10,1 €	0,0 €	-11,9 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		212 €/mp	214 €/mp	226 €/mp
Justificare ajustare		comp 1, sunt inferioare, se ajusteaza pozitiv, 3 e mai bine 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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		212 €/mp	214 €/mp	226 €/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 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		212,43 €/mp	213,75 €/mp	225,75 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
12	**SUPRAFAŢA**	7,00 mp	540,00 mp	1.946,00 mp	363,00 mp
	Ajustare %	cc	-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,6 €	-10,7 €	-11,3 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202 €/mp	203 €/mp	214 €/mp
Justificare ajustare		SUPRAFETE MARI, BUNE DE CONSTRUIT, SE AJUSTEAZA NEGATIV			
13	**UTILITĂŢI DISPONIBILE**	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202 €/mp	203 €/mp	214 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
14	**DESCHIDEREA FRONTALA**	2,92 m	1,00 m	25,00 m	16,00 m
	Raport dimensiuni	1,22	0,00	0,32	0,71
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202 €/mp	203 €/mp	214 €/mp

Justificare ajustare		nu e cazul			
15	**UTILIZARE**	cc /rezidential	rezidential	mixt	rezidential
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		202 €/mp	203 €/mp	214 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparaţie ale terenului evaluat. Corecţiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netã	absolut	-0,5 €	-10,7 €	-23,2 €
	Ajustarea netã	procentual	0%	-5%	-9%
	Ajustarea brutã	absolut	20,74 €	10,69 €	23,17 €
	Ajustarea brutã	procentual	10%	5%	9%
	Valoare unitară	**203,06 €/mp**	**201,81 €/mp**	**203,06 €/mp**	**214,46 €/mp**
	Valoare teren	**1.421 €**	**7.201 lei**		

Aplicând metoda comparației directe expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică corecție brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 203 €/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*	
1	130346	130346/Galati	cc, intravilan	7,00 mp	1.421 €	**7.201 lei**
TOTAL					**1.421 €**	**7.201 lei**

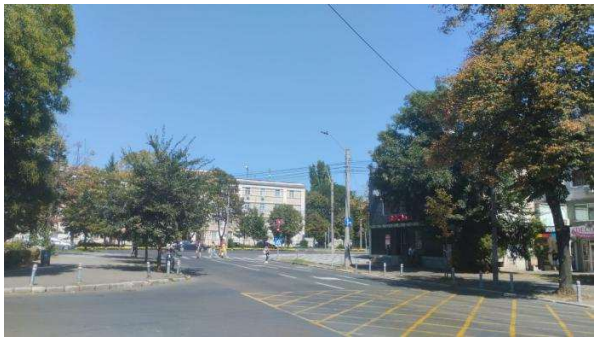
Valoare unitară 203 €/mp

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

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 5.0676 LEI, valabil la data 11.08.2025.
- 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 **AUGUST 2025**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

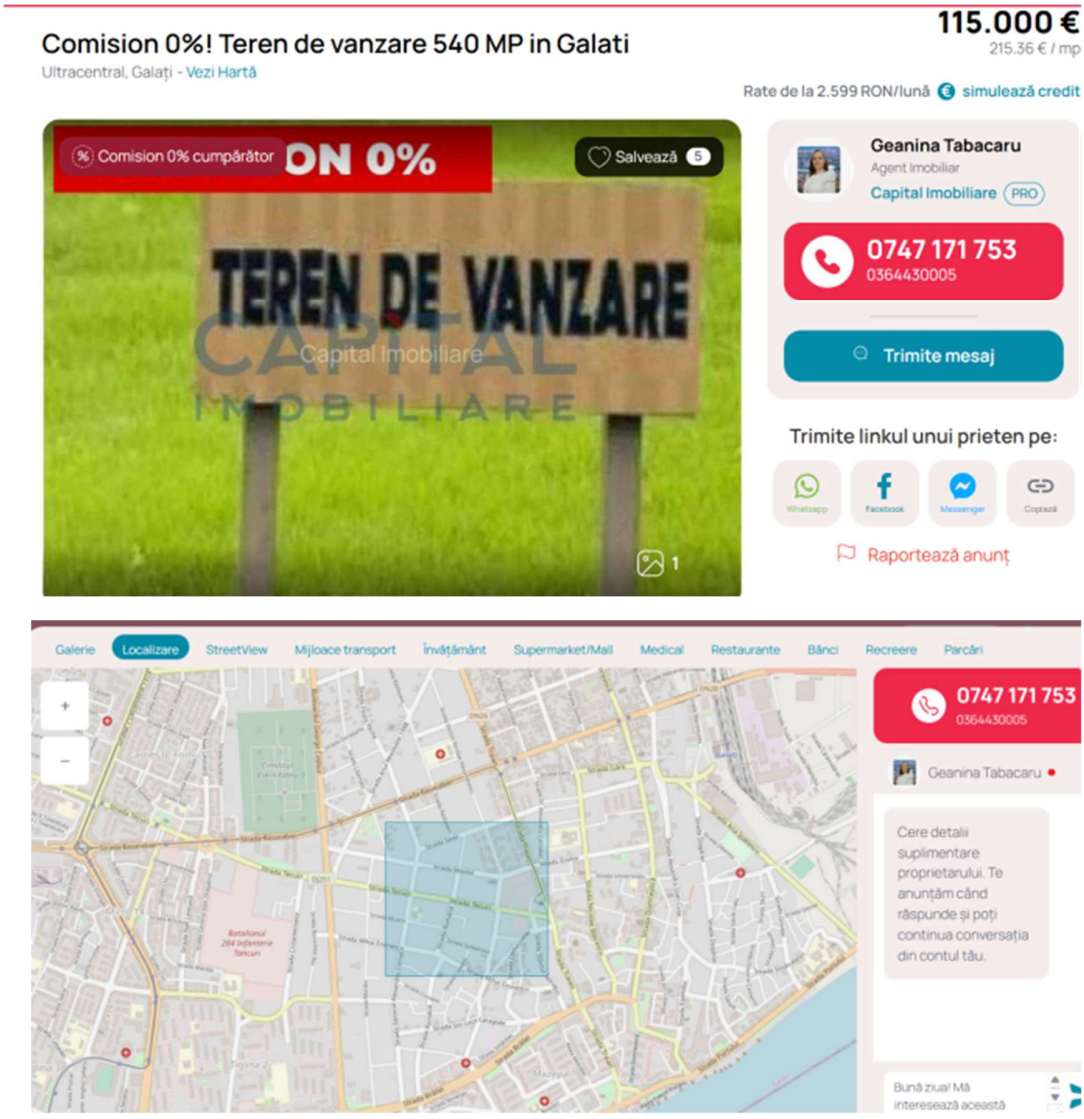
Cu stima
Ec. Ionita Ionel
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ANEXA 1 . Poze cu zona analizata



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 540 mp. Proprietatea este formata din teren cu o suprafata totala de 540 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. Pentru mai multe informatii nu ezitati sa ne contactati!

ElectricitateApăGazCanalizare

ID anunț: X9PL1309CActualizat în: 04 August 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**1 m**

Lățime drum acces:**3.65 m**

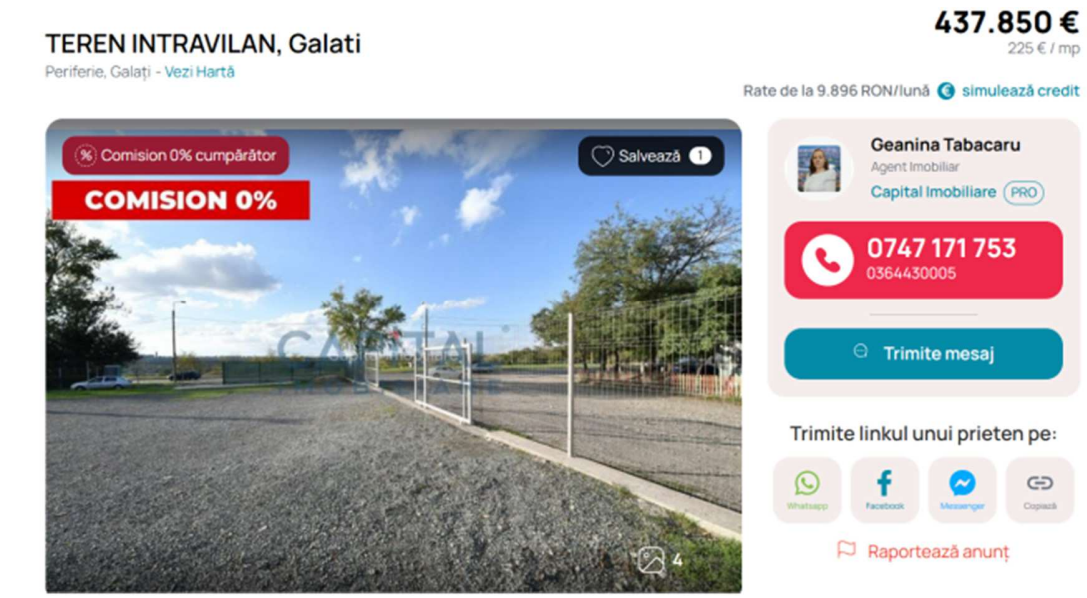
Amenajare străzi

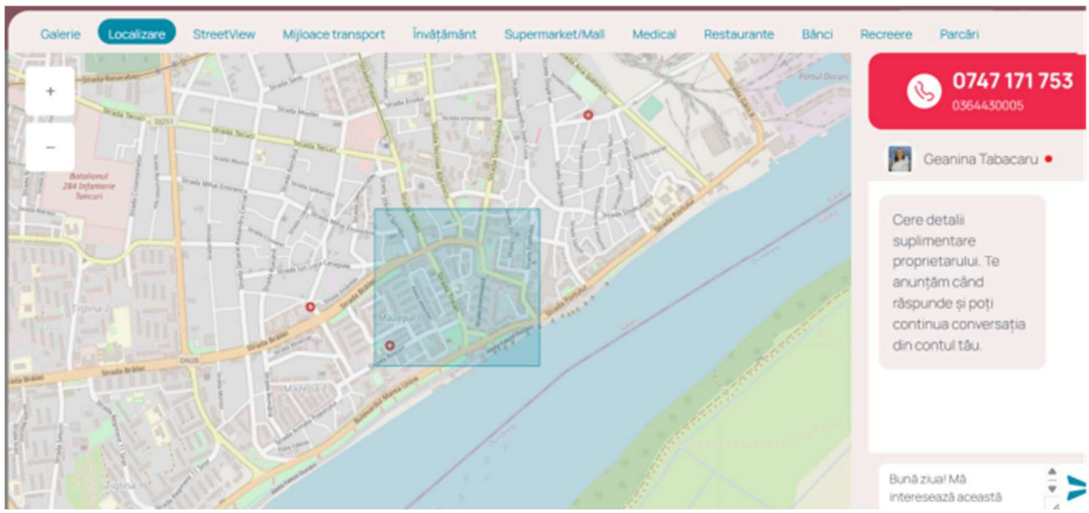
Asfaltate

Alte caracteristici

Construcție demolabilăTeren împrejmuit

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-periferie-1946mp-246063706





Terenul de 1946 mp are o suprafata relativ mare, ceea ce permite o dezvoltare flexibila si adaptabila. Are o forma regulata si poate fi mai usor de parcelat sau de amenajat pentru constructii eficiente. Sugestii de utilizare: Zona comerciala sau logistica: Datorita dimensiunii sale, terenul poate fi potrivit pentru dezvoltarea unui mic centru comercial, showroom, sau o parcare privata (ca solutie pentru aglomeratia urbana). Zona rezidentiala: terenul poate fi utilizat pentru constructia de blocuri de locuinte sau ansambluri rezidentiale de dimensiuni medii. Zona industriala usoara: Cu o suprafata de aproape 2000 mp, terenul ar putea fi utilizat si pentru constructia de depozite mici sau alte facilitati logistice usoare. O vizionare nu implica niciun cost si va poate oferi claritatea necesara pentru a lua cea mai buna decizie. Sunt aici pentru a va oferi suportul si consultanta de care aveti nevoie cu placere.

ElectricitateApăCanalizare

ID anunț: X9PL130A7Actualizat în: 04 August 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Nr. fronturi stradale:**2**

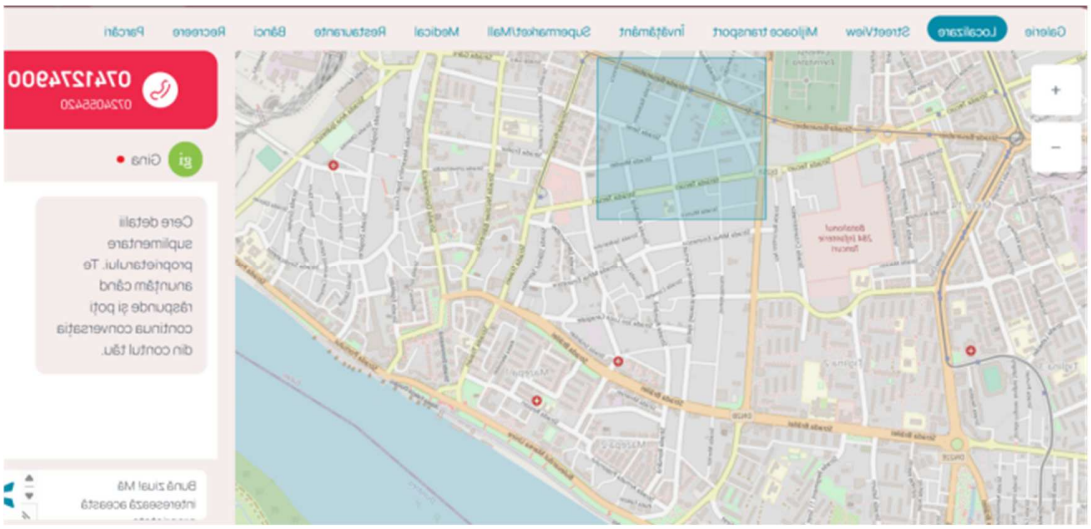
Amenajare străzi

AsfaltateIluminat stradal

Alte caracteristici

Oportunitate de investițieParcelabilLa șoseaAcces auto

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-galati-central-363mp-259124053



Teren de vânzare – zonă semicentrală, apropiere de Str. Basarabiei și Tribunalul Vechi
Agenția Imobiliară Media Plus vă propune spre vânzare un teren amplasat în zona semicentrală a orașului, într-o locație accesibilă și bine cotată, în apropiere de Strada Basarabiei și Tribunalul Vechi. Terenul are o suprafață totală de 363 mp și beneficiază de două deschideri generoase, de 16 ml și respectiv 23 ml, oferind multiple posibilități de construire. Toate utilitățile (apă, canalizare, electricitate, gaz) se află la limita proprietății, facilitând astfel racordarea imediată.
ID anunț: X6220301GActualizat în: 03 Septembrie 2025

Suprafață construită:**55 mp**

Nr. fronturi stradale:**2**

Utilități
Utilități în zonă
Amenajare străzi
AsfaltateMijloace de transport în comunIluminat stradal
Alte caracteristici
Teren împrejmuitLa șosea

Preşedinte de şedinţă,