

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 177
din 29.04.2026***

*privind vânzarea unui imobil, teren și construcție, proprietate privată a
Municipiului Galați, situat pe Strada Regiment 11 Siret nr. 13C*

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 179/23.04.2026

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de
29.04.2026;*

Având în vedere referatul de aprobare nr. 69110/23.04.2026, al inițiatorului;

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 69116/23.04.2026, al
Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și
Legalitate;*

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

*Având în vedere dispozițiile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c),
alin. (6) lit. b) și art. 363 alin. (1), (2), (4)-(7) din Ordonanța de Urgență a Guvernului
nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 3-5 din Regulamentul privind vânzarea unor
categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin HCL
nr. 398/29.06.2022, cu modificările 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 a imobilului, teren și construcție, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea prin licitație publică a imobilului situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, compus din teren în suprafață real măsurată de 111 mp și construcția C1, spațiu cu altă destinație - atelier, cu suprafața construită de 56 mp și suprafața desfășurată de 56 mp, înscris în cartea funciară nr. 141805, 141805-C1.

Art. 3 – Se aprobă prețul total de pornire a licitației de 34.450 euro, fără TVA, din care prețul de pornire pentru teren este de 21.574 euro – 194,36 euro/mp, fără TVA, iar pentru construcția C1 prețul de pornire este de 12.876 euro – 229,94 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

Art. 4 – Se aprobă documentația de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului, teren și construcție, prevăzut la art. 2, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 – Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.

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 publicitatea prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,

*Contrasemnează,
Secretar General,*



GETICA EVALUARI

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

GET29/26.02.2026

Raport de evaluare proprietatea imobiliara
Teren intravilan in suprafata de 111 mp și construcția
edificată pe acesta
Situata in Localitatea Galati, Str REGIMENT 11 SIRET, Nr. 13C,
judet Galati,
Nr. Cadastral 141805, CF 141805/ 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 terti fara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALATI**

FEBRUARIE 2026

Catre: MUNICIPIUL GALATI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare, amplasată în Localitatea Galați, Str REGIMENT 11 SIRET, Nr. 13C, Nr. Cadastral 141805, CF141805/ Galați, Județ Galați, compusă din teren intravilan și construcția edificată pe acesta, proprietate inspectată și evaluată în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	suprafață(mp)		
1	141805	141805/Galați	cc, intravilan	111,00 mp		

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	Admp)	PIF
1	141805- C1	141805/Galați	Spațiu cu altă destinație	56,00 mp	56,00 mp	1991

- ✓ Accesul la imobil se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala măsurată de teren este de 111 mp;
- ✓ Pe terenul analizat este edificată construcția identificată cu nr. cadastral 141805-C1, având destinația atelier – spațiu cu altă destinație, cu regim de înălțime parter, edificată în anul 1991, având suprafața construită la sol de 56 mp, conform datelor din cartea funciară.

Proprietatea a fost inspectata in data de 26.02.2026 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 piață.

Data inspectiei este 26.02.2026.

Data evaluarii este 26.02.2026.

Data raportului: 26.02.2026.

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.

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)	Admp)	PIF	valoare	
1	141805- C1	141805/Galați	Spațiu cu altă destinație	56,00 mp	56,00 mp	1991	12.876 €	65.612 lei
TOTAL							12.876 €	65.612 lei



Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	suprafață(mp)	valoare	
1	141805	141805/Galați	CC, intravilan	111,00 mp	21.574 €	109.930 lei
TOTAL					21.574 €	109.930 lei

Valoare unitară 194,36 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5,0955 LEI, valabil la 26.02.2026.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

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

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt 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
2	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
2.1	IDENTIFICAREA CLIENTULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....	6
2.3	SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....	6
2.4	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.5	TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA	7
2.6	DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII	7
2.7	MONEDA RAPORTULUI	7
2.8	MODALITATI DE PLATA	7
2.9	INSPECTIA PROPRIETATII.....	8
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	8
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	8
2.10.2	<i>Ipoteze și ipoteze suplimentare</i>	9
2.11	INFORMAȚII UTILIZATE	9
2.12	CLAUZA DE NEPUBLICARE	10
2.13	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	11
3.2	DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE	11
3.3	DESCRIEREA PROPRIETATII	13
3.4	ANALIZA DE PIAȚĂ	13
3.4.1	<i>Fapte curente</i>	13
3.4.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	14
3.4.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	14
3.4.4	<i>Oferta competitivă</i>	14
3.4.5	<i>Analiza echilibrului</i>	15
4	ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	16
4.2.1	<i>Abordarea prin piață</i>	17
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR.OPINIA EVALUATORULUI.....	24
5.1	REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....	24



2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 Identificarea clientului

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

2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate în vederea tranzacționării 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:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 232 Evaluarea proprietății 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 evaluării îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	suprafață(mp)
1	141805	141805/Galați	cc, intravilan	111,00 mp

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	Admp)	PIF
1	141805- C1	141805/Galați	Spațiu cu altă destinație	56,00 mp	56,00 mp	1991

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si este neimprejmuit;
- ✓ Accesul la imobil se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 111 mp;
- ✓ Pe terenul analizat este edificată construcția identificată cu nr. cadastral 141805-C1, având destinația atelier – spațiu cu altă destinație, cu regim de înălțime parter, edificată în anul 1991, având suprafața construită la sol de 56 mp, conform datelor din cartea funciară.

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 dispozitieurmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 7079 din 28.01.2026;

2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

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

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

- *“ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

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

2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii **FEBRUARIE 2026**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării – 26.02.2026).

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 – 5,0955LEI.

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 si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 26.02.2026.

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 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. Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;



- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

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

2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (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; [googlemaps](https://www.google.com/maps), 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 situata Localitatea Galați, Str REGIMENT 11 SIRET, Nr. 13C, Nr. Cadastral 141805, CF 141805/ Galați, Judet Galați, compusă din teren intravilan și construcția edificată pe acesta.

Structura proprietatii este urmatoarea:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	suprafață(mp)
1	141805	141805/Galați	cc, intravilan	111,00 mp

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	Admp)	PIF
1	141805- C1	141805/Galați	Spațiu cu altă destinație	56,00 mp	56,00 mp	1991

- ✓ Accesul la imobil se face prin sosea asfaltata;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 111 mp;
- ✓ Pe terenul analizat este edificată construcția identificată cu nr. cadastral 141805-C1, având destinația atelier – spațiu cu altă destinație, cu regim de înălțime parter, edificată în anul 1991, având suprafața construită la sol de 56 mp, conform datelor din cartea funciară.

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 111 mp și construcția edificată pe acesta, situată în Localitatea Galați, Str REGIMENT 11 SIRET, Nr. 13C, Nr. Cadastral 141805, CF141805/ Galați, Judet Galați, categoria de folosinta "curti constructii", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan cu construcții*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonala**, specifică subpieței proprietăților imobiliare cu destinație economică/industrială, localizată geografic în municipiul Galați.

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 importante magistrale de transporturi fluviale (canalul Rin - Main - Dunăre), de transporturi feroviare (inclusiv transferul la ecartamentul larg) și rutiere precum și în accesul la chei și la instalațiile portuare, poziționarea pe Dunărea maritimă la 80 km de Marea Neagră și foarte aproape de frontierele cu Ucraina și Republica Moldova.

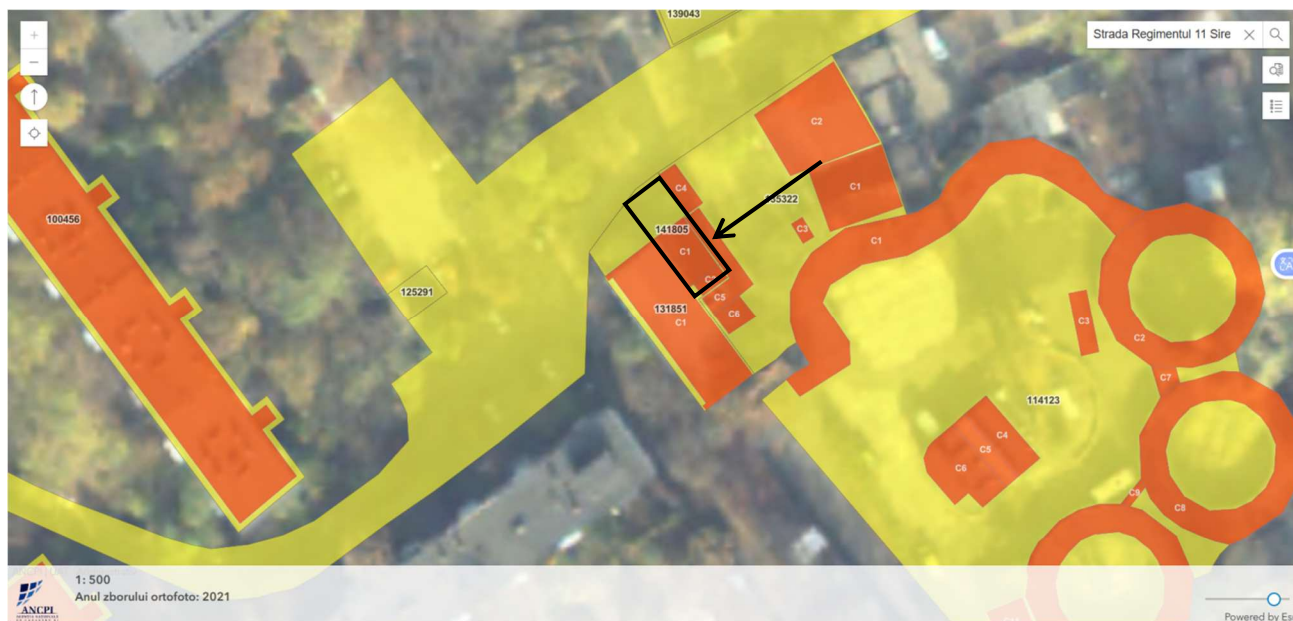
Date specifice

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

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

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

Teren



3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ Imobilul analizat este amplasat în municipiul Galați, pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, județul Galați, într-o zonă urbană caracterizată prin funcțiuni mixte, respectiv locuințe colective, spații comerciale și imobile cu destinație industrială sau edilitară.
- ✓ Proprietatea analizată este reprezentată de un teren intravilan și construcția edificată pe acesta, identificată cadastral cu nr. 141805-C1.
- ✓ Terenul este neîmprejmuit, limitele acestuia fiind materializate parțial prin gard metalic și prin zid de construcție, restul laturilor fiind nematerializate, conform datelor din documentația cadastrală.
- ✓ Pe terenul analizat este edificată construcția identificată cadastral cu nr. 141805-C1, având destinația atelier – spațiu cu altă destinație, cu regim de înălțime parter, edificată în anul 1991, având suprafața construită la sol de 56 mp și suprafața construită desfășurată de 56 mp, construcția fiind înscrisă în cartea funciară conform documentației cadastrale.
- ✓ Accesul la proprietate se realizează din strada Regiment 11 Siret, arteră integrată în rețeaua stradală a municipiului Galați.
- ✓ În proximitatea amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare la limita proprietății, rețeaua de gaze naturale fiind situată la aproximativ 30 m, iar energia electrică la aproximativ 100 m, în zona postului de transformare existent în apropiere.

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 (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 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 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 **teren intravilan cu construcții, având 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	26.02.2026	centru, Galați	534 mp	asfalt	mixt	toate	215 €/mp
2	26.02.2026	str. Romana nr.5	685 mp	asfalt	mixt	toate	231 €/mp
3	26.02.2026	Piata Centrala	293 mp	asfalt	mixt	toate	177 €/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 **160-250 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 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 cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea 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 analizată din perspectiva terenului construit, având în vedere existența construcției edificate pe amplasament și utilizarea actuală a acesteia.

Luând în considerare amplasamentul proprietății, caracterul mixt al zonei (rezidențial, comercial și funcțiuni industriale ușoare), dimensiunile terenului și existența construcției edificate pe amplasament, se poate aprecia că cea mai bună utilizare a proprietății analizate este **utilizarea pentru activități economice compatibile zonei**, precum atelier, spațiu de depozitare sau alte activități productive nepoluante, utilizare care corespunde și utilizării actuale a amplasamentului.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren și construcții 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 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 are categoria de folosință curți construcții. Având în vedere amplasamentul imobilului, caracterul mixt al zonei și existența construcției edificate pe teren, cea mai bună utilizare a proprietății analizate este utilizarea pentru activități economice compatibile zonei.

Pentru estimarea valorii de piață au fost selectate proprietăți imobiliare comparabile, care au corespuns cel mai bine caracteristicilor proprietății analizate. Caracteristicile, datele de comparație și elementele de ajustare sunt prezentate în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Jud. Galați, UAT Galați, Loc. Galați, Str REGIMENT 11SIRET, Nr. 13C	centru, Galați	str. Romana nr.5	Piata Centrala
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI	26.02.2026 111,00 mp	26.02.2026 534,00 mp	26.02.2026 685,00 mp	26.02.2026 293,00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	115.000 €	158.000 €	52.000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	215,36 €/mp	230,66 €/mp	177,47 €/mp
4	TIP TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		-10,8 €	-11,5 €	-8,9 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	219,12 €/mp	168,60 €/mp
	Justificare ajustare	Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -3% a fost stabilit conform informațiilor culese din piața. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare;			
4	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	219,12 €/mp	168,60 €/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	219,12 €/mp	168,60 €/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	219,12 €/mp	168,60 €/mp
Justificare ajustare		Condițiile de vanzare sunt independente la toate comparabilele.			
7	CONDIȚII DE PIAȚĂ	26.02.2026	oferta recenta	oferta recenta	oferta recenta
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		204,59 €/mp	219,12 €/mp	168,60 €/mp
Justificare ajustare		Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.			
8	LOCALIZARE	Jud. Galați, UAT Galați, Loc. Galați, Str REGIMENT 11SIRET, Nr. 13C	superior	superior	superior
	Ajustare %		-5%	-10%	15%
	Ajustare absolut		-10,2 €	-21,9 €	25,3 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		comp 1,2 si 3 sunt superioare si se ajusteaza negativ,			
10	ACCES	ASFALT	direct, asfalt	direct, asfalt	direct, asfalt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		toate au acces facil, asfaltat			
11	TOPOGRAFIA	plan	PLAN	PLAN	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
12	SUPRAFAȚA	111,00 mp	534,00 mp	685,00 mp	293,00 mp
	Ajustare %	cc	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			
13	UTILITĂȚI DISPONIBILE	pe teren	la limita	la limita	la limita
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
14	DESIDEREA FRONTALA	9,00 ml	3,65 ml	12,00 ml	6,00 ml
	Raport dimensiuni	0,73	0,02	0,21	0,12
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		nu e cazul			

15	UTILIZARE	cc /mixt	mixt	mixt	mixt
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare absolut		0,0 €	0,0 €	0,0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
Justificare ajustare		comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%;			
	Ajustarea netă	absolut	-10,2 €	-21,9 €	25,3 €
	Ajustarea netă	procentual	-5%	-10%	14%
	Ajustarea brută	absolut	10,23 €	21,91 €	25,29 €
	Ajustarea brută	procentual	5%	10%	14%
	Valoare unitară	194,36 €/mp	194,36 €/mp	197,21 €/mp	193,89 €/mp
	Valoare teren	21.574 €	109.930 lei		

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

Valoarea unitară teren = 194,36 €/mp

2. Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin construire.

Pentru estimarea costurilor clădirii s-a folosit metoda costurilor segregate care utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii. S-a calculat un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție, plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață utilă.

Costul total al clădirii este estimat prin însumarea costurilor pentru diferitele componente ale clădirii. Apoi, sunt estimate deprecierea din cauza uzurii fizice, neadecvării funcționale și deprecierea economice și scăzute din costul de înlocuire al structurii.

Metodologie

Metoda costurilor segregate

Această metodă constă în estimarea costului de reconstrucție a clădirii din care se deduce deprecierea cumulată.

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, evaluarea cuprinde următoarele etape:

- **Stabilirea costului de reconstrucție total** prin estimarea unui deviz general estimativ, pe categorii de lucrări, în funcție de caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a clădirii la nivelul prețurilor actuale;

- **Stabilirea costului de reconstrucție pentru lucrările efectuate** până la aducerea la stadiul actual de finalizare, prin estimarea unui deviz pe categorii de lucrări;
 - Determinarea valorii rămase la același nivel de prețuri, prin estimarea **deprecierei cumulate**.
- Conform definițiilor:*

 Costul de reconstrucție = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura și planuri și calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.



📖 Costul de înlocuire = costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Această valoare s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către beneficiar și a inspecției efectuate în teren.

📖 Deprecierea- *reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.*

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală. Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **uzura fizică** – reprezintă o pierdere din valoare sau din utilitatea inițială a unei proprietăți datorată consumării sau expirării duratei sale de viață utilă, cauzată de utilizare, deteriorare, expunere la diferiți factori de mediu, constrângeri fizice, trecerea timpului și alți factori asemănători. În general este un rezultat al micșorării duratei de viață utilă în timp, expunerii la elemente naturale sau la modificări ale mediului înconjurător, defectelor interne rezultate din vibrații și frecări în exploatare, precum și altor factori asemănători. Poate fi utilizat pentru cuantificarea uzurii fizice, raportul dintre „varsta” și „durata de viață” a unui bun. Uzura fizică este calculată în **Anexa 2**.
- **deprecierea funcțională** - este data de pierderea din valoare sau utilitatea inițială a unei proprietăți, din cauza ineficiențelor sau inadecvării caracteristicilor proprietății în sine, atunci când este comparată cu o proprietate mai eficientă sau cu una mai puțin costisitoare, pe care a dezvoltat-o nouă tehnologie. Simptomele care sugerează prezența deprecierei funcționale sunt costul de exploatare excesiv, supracapacitatea, inadecvarea, lipsa utilității sau alte stări asemănătoare. Construcția analizată nu prezintă depreciere funcțională.
- **depreciere economică** (depreciere externă) – reprezintă pierderea din valoare sau utilitatea deplină a unei proprietăți, cauzată de factorii externi ai acesteia. Acești factori includ costul majorat al materiilor prime, forței de muncă sau utilităților (fără creșterea corespunzătoare a prețului produsului); cererea scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența scăzută înregistrată pentru produsul respectiv, concurența sporită, legislația de mediu și altele, sau factori asemănători. Deprecierea economică este 0 conform standard GEV 500.

Calcul efectiv

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care sunt prezentate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile, diferite, înainte de a fi utilizate în raport.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de utilitate cauzată de deteriorările fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale și al utilizării în condiții normale, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

Deprecierea fizică va fi estimată în conformitate cu metodologia din **Anexa 2 a GEV 500** - Aprobată prin HCD nr. 1/2020, Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării.

Estimarea deprecierei fizice, precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării se realizează astfel:

- Stabilirea subgrupeii, a clasei și a subclasei în care se încadrează clădirea, a structurii constructive, a mediului de folosință, stării tehnice și vârstei cronologice ponderate (durata de viață consumată) pe baza tabelelor anexate.

- Determinarea vârstei cronologice ponderate a clădirii prin una din următoarele două variante:

a. dacă vârsta cronologică ponderată coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul energetic special acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare. Precizare: clădirea este utilizată în condiții normale de funcționare; în tabelele prezentate s-a ținut cont de faptul că lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale s-au efectuat la timp și în condiții corespunzătoare, acest lucru reflectându-se în starea tehnică a clădirii respective.

b. dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta cronologică ponderată se va calcula ca medie ponderată, utilizând una din următoarele tehnici:

b1) considerând costul de nou la data evaluării drept cheie de ponderare.

b2) considerând suprafața construită desfășurată drept cheie de ponderare dacă extinderea este același tip de construcție.

Estimarea deprecierei fizice precum și metoda de calcul a vârstei efective, având în vedere modernizările/extinderile aduse clădirii supuse evaluării - Anexa 2

Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

Foarte bună (FB) – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale;

Bună (B) – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale;

Satisfăcătoare (S) – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus, se recomandă calculul deprecierei prevăzut la punctul 7 din ghid.

Se încadrează mediul de folosință în următoarele categorii:

- **mediu normal**

- **mediu agresiv** (cu umiditate, cu temperaturi înalte, coroziv obișnuit)

- **mediu puternic agresiv** combinat (cu umiditate și temperaturi înalte, cu umiditate și mediu coroziv, cu temperaturi înalte și mediu coroziv, mediu puternic coroziv).

Se determină deprecierea fizică normală în baza Tabelor 1÷20, corespunzător subgrupeii, structurii constructive, mediului de folosință, stării tehnice și vârstei efective a clădirii. La determinarea deprecierei pentru vârste (vechimi) necuprinse în tabele se va folosi interpolarea.

Deprecierea fizică normală (D_{fn}) pentru vârsta cronologică ponderată (V_{cp}) se determină astfel:

$$D_{fn} = D_1 + \frac{D_2 - D_1}{V_2 - V_1}(V_{cp} - V_1)$$

unde:

D_1 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_1 ;

D_2 este gradul de depreciere fizică normală pentru vechimea V_2 .

Calculul pentru deprecierea fizică a clădirilor nerezidențiale, având data PIF 1991, într-o stare tehnică satisfăcătoare, într-un mediu de folosință agresiv, conform grilei și tabelor nr. 1, din ghidul GEV 500.

Deprecierea funcțională este pierderea de valoare cauzată de supradimensionare, de deficiențe

ale traseului circulației interioare, de lipsuri care diminuează confortul. Nu înseamnă depreciere funcțională nefuncționarea clădirii din motive independente de starea fizică a acesteia.

HALA VECHE					PAG.105	1 euro =		5,0955 lei
Data evaluării:		26.02.2026						
Denumire și adresă obiectiv:		0,0						
Tip clădire:		atelier						
Anul PIF:		1972						
Regim înaltim:		P						
Aria construită		Ac (mp) = 56,00						
Aria desfașurată		Ad (mp) = 56,00						
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac / Adc (mp)	Cost catalog (euro/mp)	Total cost (euro)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2026	Cost total (euro)
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
					1,036	1,006		
Suprastructură / Structură								
1	6SCLDP1	56,0	167,7	9.391,2	1,036	1,006	2,3320	22.824,8
	Total							22.824,8
Terasa necirculabilă								
1	TERNECIRC	56,0	102,0	5.712,0	1,036	1,006	2,1433	12.759,4
	Total							12.759,4
Finisaj interior								
1	FINSCLDP1	56,0	68,3	3.824,8	1,036	1,006	2,4322	9.695,4
	Total							9.695,4
Instalații electrice funcționale								
1	ELSCLPD1	56,0	14,8	828,8	1,036	1,006	2,3858	2.060,8
	Total							2.060,8
Instalație sanitară								
1	DSASCLDP1	56,0	5,0	280,0	1,036	1,006	1,871	546,1
	Total							546,1
Instalații de încălzire								
1	ISCLDP1	56,0	16,7	935,2	1,036	1,006	2,042	1.990,6
	Total							1.990,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO)								49.877
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO/MP)								891
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)								41.221
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)								736

Pe baza acestei metodologii, evaluarea costului de înlocuire/reconstrucție s-a realizat prin stabilirea valorii actuale pe baza indicilor medii cantitativi și valorici ce se aplică la un metru pătrat desfășurat, respectiv util, al fiecărei categorii de construcții și de la costuri medii totale pentru fiecare categorie de lucrări.

Nr. crt.	Denumire	NR	Dimensiune	Regim de inaltime	AN PIF	Vârstă efectivă	Cost unitar brut Euro/mp	Cost unitar brut Lei/mp	Cost total brut	Depreciere						Valoare estimata
			mp							fizica (Dfn)		functionala		externa		
		CAD	Ad							%	abs.	%	abs.	c%	abs.	
1	MAGAZIE	141805- C1	56 mp	P/P	1991	35 ani	736 €/mp	3.661 lei/mp	205.036 lei	68%	139.424 lei	0%	0,0 lei	0%	0	65.612 lei
Total Suprafete			56 mp													65.612 lei

Tabelul 1 din Anexa 2 (GEV 500) Construcții industriale în mediu puternic agresiv

Varsta efectiv	35 ani
35 ani	40 ani vechime
68%	75% uzura

Deprecierea fizică normală se calculează prin interpolare și este de:

$$Dfn = 47\% + (58\% - 47\%) / (30 - 25) * (27 - 25) = 51\%$$

GRUPA I: CONSTRUCȚII; SUBGRUPA 1.1. CONSTRUCȚII INDUSTRIALE

TABELUL NR.1

Vechime (ani)	GRADUL DE DEPRECIERE FIZICĂ, NORMALĂ, DIFERENȚIAT DUPĂ: FUNCTIONALITATE, STRUCTURĂ, MEDIU																	
	Clădiri industriale cu structura din zidărie (cărămidă, înlocuitori, piatră, blocuri) beton, beton armat, metal, în afară de :									Clădiri industriale din industria alimentară, a materialelor de construcții, industria metalurgică, industria siderurgică, cu structură din zidărie cărămidă, înlocuitori piatră, blocuri, beton, beton armat, metal								
	În mediu normal			În mediu agresiv			În mediu puternic agresiv			În mediu normal			În mediu agresiv			În mediu puternic agresiv		
	1.1.1.a			1.1.1.b			1.1.1.c			1.1.1.a			1.1.1.b			1.1.1.c		
	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S	FB	B	S
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	6	7	8	-	-	-	-	-	-	7	8	9
6	-	-	-	-	-	-	12	14	15	-	-	-	-	-	-	13	15	16
8	-	-	-	-	6	7	18	22	25	-	-	-	-	7	8	19	23	26
10	5	6	7	7	8	9	26	31	36	6	7	8	8	9	10	27	32	37
15	10	11	12	13	14	16	35	40	45	11	12	13	14	15	18	36	41	46
20	15	16	17	19	20	23	44	49	54	16	17	18	20	21	23	45	50	55
25	20	21	23	25	27	30	53	58	63	21	22	24	26	28	31	54	59	66
30	25	26	29	31	34	37	62	67	72	26	27	30	32	35	38	63	68	73
35	30	31	35	37	41	44	72	77	82	31	32	36	38	42	45	73	78	83
40	35	36	41	43	48	51	81	86	91	36	37	42	44	49	52	82	87	92
45	40	42	47	50	55	58	90	95	100	41	43	48	51	56	59	91	96	100
50	45	48	53	57	62	65	-	-	-	46	49	54	58	63	66	-	-	-
55	50	54	59	64	69	72	-	-	-	51	55	60	65	70	73	-	-	-
60	55	60	65	71	76	79	-	-	-	56	61	66	72	77	80	-	-	-
65	61	66	71	78	83	87	-	-	-	62	67	72	79	84	88	-	-	-
70	67	72	77	85	90	95	-	-	-	68	73	78	86	91	96	-	-	-
75	73	78	83	-	-	-	-	-	-	74	79	84	-	-	-	-	-	-
80	79	84	89	-	-	-	-	-	-	80	85	90	-	-	-	-	-	-
85	85	90	95	-	-	-	-	-	-	86	91	96	-	-	-	-	-	-

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 cu construcții”** este de:

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	Ac(mp)	Admp)	PIF	valoare	
1	141805- C1	141805/Galati	Spațiu cu altă destinație	56,00 mp	56,00 mp	1991	12.876 €	65.612 lei
TOTAL							12.876 €	65.612 lei

Nr. Crt	Nr. Cad.	CF	Denumire	suprafață(mp)	valoare	
1	141805	141805/Galati	cc, intravilan	111,00 mp	21.574 €	109.930 lei
TOTAL					21.574 €	109.930 lei

Valoare unitară teren= 194,36 €/mp

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 – 5,0955 LEI, valabil la data 26.02.2026.
- 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 **FEBRUARIE 2026**;
- 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 stimă,

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



ANEXA 1 . Poze cu zona analizată





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

[Vânzare](#)
[Terenuri construcții](#)
[Județul Galați](#)
[Galați](#)
[Ultracentral](#)
[Comision 0%! Teren de vanzare 540 MP in Galati](#)

Comision 0%! Teren de vanzare 540 MP in Galati

Ultracentral, Galați - [Vezi Hartă](#)

115.000 €

215.36 € / mp

Rate de la 2.610 RON/lună [simulează credit](#)

Comision 0% cumpărător

Salvează
6

COMISION 0%

TEREN DE VANZARE

CAPITAL IMOBILIARE

Capital Imobiliare

Secretariat

[Capital Imobiliare](#) **PRO**

0747171753

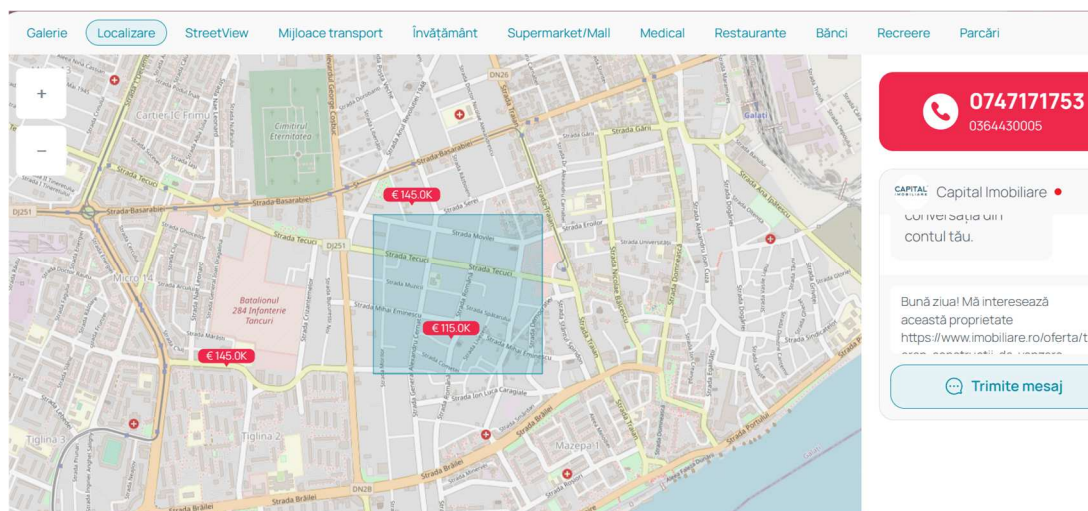
0364430005

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

RB



Capital Imobiliare va propune spre vanzare teren intravilan in Galați 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

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-piata-centrala-685mp-203630072>

➤ > Vânzare > Terenuri construcții > Județul Galați > Galați > Piața Centrală > Vand teren 685mp, str. Romana nr.5

Vand teren 685mp, str. Romana nr.5
Piața Centrală, Galați - [Vezi Hartă](#)

158.000 €
230.66 € / mp

Rate de la 3.586 RON/lună [simulează credit](#)

No. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
685	685	Mun. Galați, strada Romana, nr. 5

Cartea Funciara nr. UAT | GALATI

A. Date referitoare la teren

No. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	CC	685	Imobil impozitat cu gard beton intre pct. 1-2-3, cu gard de lemn intre pct. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14, cu gard metalic intre pct. 7-8-9-10-11 si 13-14 si 15-1 si limita constructie intre pct. 14-15
Total		685	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Denumire	Suprafata (mp)	Observatii
1	1	685	Locuinta, Sp+P, sup. declarata= 97.8 mp, din care sup. constr.

ALEXANDRU
Agentia imobiliara **DOMUS**

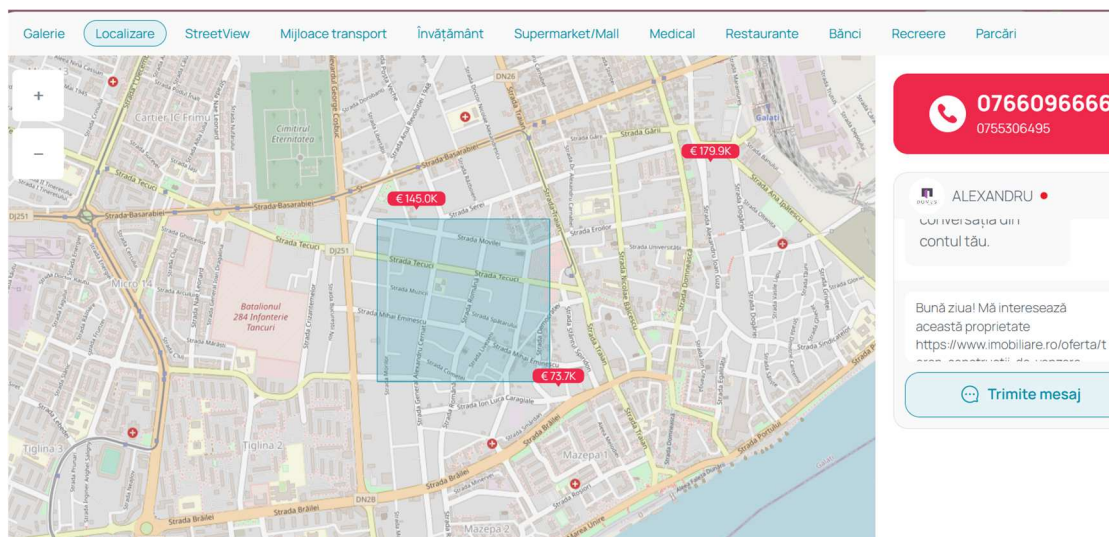
0766096666
0755306495

[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Telegram](#) [Email](#)



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.

ElectricitateApăGazCanalizare

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**12 m**

Nr. fronturi stradale:**1**

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

AsfaltateMijloace de transport în comunIluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-centrala-293mp-264401434>

Vânzare > Terenuri construcții > Județul Galați > Galați > Piața Centrală > Teren în apropiere de Piața Centrală, St 293 mp

52.000 €
177.47 € / mp

Rate de la 1.180 RON/lună [simulează credit](#)

Teren în apropiere de Piața Centrală, St 293 mp
Piața Centrală, Galați - [Vezi Hartă](#)

Salvează 1

Agentia Capital
Administrator
★★★★★ 3.88 (6 review-uri)
AGENTIA CAPITAL

0745526231
0754267318 / 0725517535

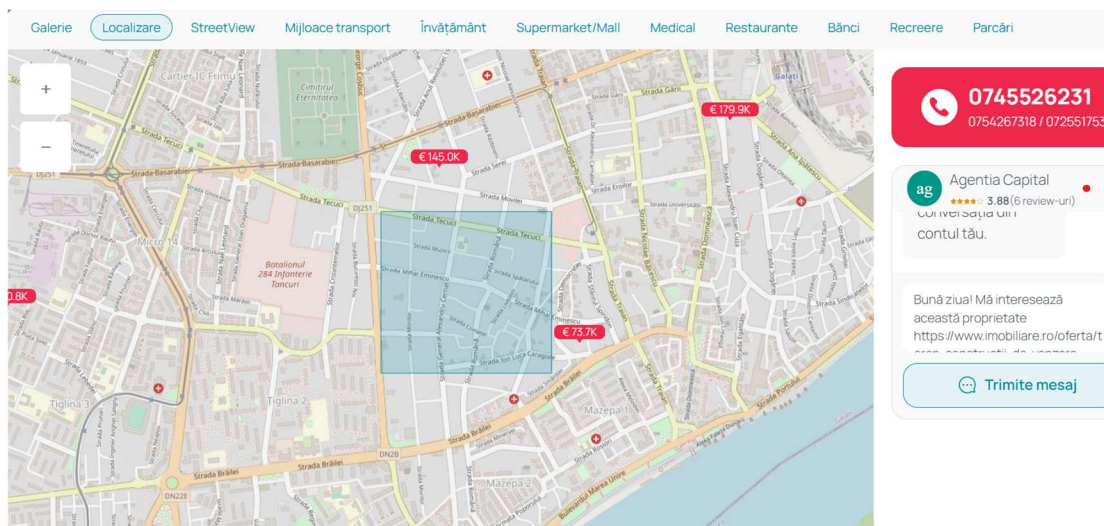
[Trimite mesaj](#)

[WhatsApp](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Telegram](#) [Email](#)

A. Date referitoare la teren		
Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
GC	293	Imobilul este împrejmuit cu gard de tablă pe latură 1-4, 6-8-1 și parțial 5-6, cu gard de zidarie pe latură pe latură 4-5 și parțial 5-6
B. Date referitoare la construcții		
Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	
CI	76	Casa de locuit, Parter Sd+ 76 mp, anul constructiei 1903



De vanzare teren in apropiere de Piata Centrala, avand o constructie demolabila pe teren cu st 74 mp si toate utilitatile trase.

ElectricitateApăGazCanalizare

Clasificare teren:**Intravilan**

Suprafață construită:**74 mp**

Front stradal:**6 m**

Nr. fronturi stradale:**1**

Lățime drum acces:**6 m**

Amenajare străzi

AsfaltateBetonatelluminat stradal

Alte caracteristici

Construcție demolabilăAcces auto

Președinte de ședință,

CAIET DE SARCINI

*privind vânzarea unui imobil - teren și construcție,
proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C*

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Municipiul Galați
Cod fiscal - 3814810
Adresa: strada Domnească, nr. 54
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.460

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Imobilul propus spre vânzare este situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, fiind compus din: teren în suprafață real măsurată de 111 mp, înscris în cartea funciară nr. 141805 și construcția C1 - spațiu cu altă destinație - atelier, cu suprafața construită la sol de 56 mp, regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară nr. 141805-C1.

Imobilul analizat este amplasat într-o zonă urbană caracterizată prin funcțiuni mixte, respectiv locuințe colective, spații comerciale și imobile cu destinație industrială sau edilitară.

Terenul este neîmprejmuit, limitele acestuia fiind materializate parțial prin gard metalic și prin zid de construcție, restul laturilor fiind nematerializate, conform datelor din documentația cadastrală.

Accesul la proprietate se realizează din strada Regiment 11 Siret, arteră integrată în rețeaua stradală a municipiului Galați. În proximitatea amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare la limita proprietății, rețeaua de gaze naturale fiind situată la aproximativ 30 m, iar energia electrică la aproximativ 100 m, în zona postului de transformare existent în apropiere.

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții, iar construcția are destinația de spațiu cu altă destinație - atelier.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 108/09.02.2026, emis în scopul informării, imobilul se încadrează în UTR 30, Zona pentru locuințe colective și funcțiuni complementare.

C) Oportunitatea realizării vânzării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele:

- a) Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Dispozițiile art. 3-5 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin H.C.L. nr. 398/29.06.2022, cu modificările și completările ulterioare;
- c) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform raportului de evaluare prețul total de pornire al licitației este de **34.450 euro, fără TVA**, din care prețul de pornire pentru teren este de **21.574 euro** - 194,36 euro/mp, fără TVA, iar pentru **construcția C1 - 12.876 euro** - 229,94 euro/mp, fără TVA. Prețul final va fi stabilit în urma desfășurării ședinței de licitație publică, în condițiile legii.

4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o **garanție, în cuantum de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (34.450 euro, fără TVA), respectiv suma de 1.723 euro, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.**

Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

Contul în care se va depune garanția licitației este **RO84TREZ3065006XXX000235, CIF - 3814810.**

Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

- a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia (**90 de zile de la data depunerii ofertei, dată prevăzută în anunț, și până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare**);
- b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul în care proprietarul imobilului se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusa într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

- A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.
- B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.
- C) Au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Galați, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va conține următoarele documente:

- **PERSOANE FIZICE**

- 1) Copie act de identitate;
- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. *Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediul;*
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;
- 5) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 6) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 7) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

- **PERSOANE JURIDICE**

1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;

2) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia;

3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. *Persoanele juridice din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de sediu;*

4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;

5) Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației;

6) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

7) Dovada achitării caietului de sarcini;

8) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;

9) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi înscrisționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociați au legătură între ele.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la Camera 106, etajul 1 - Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale din cadrul Primăriei Municipiului Galați.

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA____, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este prețul cel mai mare oferit.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însoțite de către participanți, inclusiv prețul de pornire.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Registratura Primăriei Municipiului Galați, în termen de 48 de ore de la data primirii comunicării prevăzute la alin. (17) al pct. 5.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
PRIVIND VÂNZAREA IMOBILULUI - TEREN ȘI CONSTRUCȚIE,
PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT PE STRADA REGIMENT 11 SIRET NR. 13C

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMAȚII UTILE
- E. FORMULARE

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind proprietarul

Denumire oficială: Municipiul Galați
Adresă: strada Domnească, nr. 54 - Galați
Telefon: 0236/307.743
Fax: 0236/461.406
Email - concesiuni@primariagalati.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Proprietarul invită persoanele fizice sau juridice, române, care îndeplinesc condițiile legale, în vigoare, pentru participarea la licitație, să depună oferte în vederea atribuirii unui contract de vânzare-cumpărare imobil - teren și construcție.

Imobilul propus spre vânzare este situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, fiind compus din: teren în suprafață real măsurată de 111 mp, înscris în cartea funciară nr. 141805 și construcția C1 - spațiu cu altă destinație - atelier, cu suprafața construită la sol de 56 mp, regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară nr. 141805-C1.

Imobilul analizat este amplasat într-o zonă urbană caracterizată prin funcțiuni mixte, respectiv locuințe colective, spații comerciale și imobile cu destinație industrială sau edilitară.

Terenul este neîmprejmuit, limitele acestuia fiind materializate parțial prin gard metalic și prin zid de construcție, restul laturilor fiind nematerializate, conform datelor din documentația cadastrală.

Accesul la proprietate se realizează din strada Regiment 11 Siret, arteră integrată în rețeaua stradală a municipiului Galați. În proximitatea amplasamentului există rețele de alimentare cu apă și canalizare la limita proprietății, rețeaua de gaze naturale fiind situată la aproximativ 30 m, iar energia electrică la aproximativ 100 m, în zona postului de transformare existent în apropiere.

A.3. Legislația aplicabilă

Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează în conformitate cu procedura descrisă prin OUG nr. 57/2019 *privind Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, respectiv licitație publică și care cuprinde următoarele etape:

- * Depunerea ofertelor
- * Selecția candidaților care îndeplinesc condițiile de participare
- * Selecția ofertei de preț câștigătoare, conform criteriului *cel mai mare preț oferit*.
- * Atribuirea contractului

A.4. Valoarea estimată

Conform raportului de evaluare prețul total de pornire al licitației este de **34.450 euro, fără TVA**, din care prețul de pornire pentru teren este de **21.574 euro** - 194,36 euro/mp, fără TVA, iar pentru **construcția C1** - **12.876 euro** - 229,94 euro/mp, fără TVA. Prețul final va fi stabilit în urma desfășurării ședinței de licitație publică, în condițiile legii.

A.5. Criteriul de atribuire: prețul cel mai mare, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei :

1. Documente de calificare (prezentate în plicul exterior)
2. Propunere financiară (prezentată în plicul interior)

1. Documente de calificare:

Nr. crt.	Denumire document	Persoane fizice	Persoane juridice
1.	Copie act de identitate		
2.	Copie Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment		
3.	Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia		
4.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. <i>Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu</i>		
5.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului		
6.	Adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate, din care să rezulte că nu sunt în litigiu juridic cu Primăria Municipiului Galați, în legătură cu procedura licitației		
7.	Dovada achitării caietului de sarcini		
8.	Dovada constituirii garanției de participare la licitație		
9.	O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare		

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, sigilat. Persoanele înscrise la licitație vor numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și va fi înscrisă pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția *Conform cu originalul*, precum și semnătura, însoțită de ștampilă).

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

1. Propunerea financiară

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini. Prețul ofertei va fi exprimat în euro/mp, fără TVA.

Propunerea financiară va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul/sediul social și înscrisul *Propunere Financiară*.

IMPORTANT

Plicul exterior va conține documentația de calificare și plicul cu propunerea financiară. Plicurile sigilate vor fi depuse la Camera 106, etajul 1 - Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale din cadrul Primăriei Municipiului Galați, unde vor fi înregistrate în ordinea primirii acestora.

A. EVALUAREA OFERTELOR

Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu

respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul imobilului este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În urma analizării ofertelor financiare, comisia de evaluare va întocmi procesul verbal al licitației, în care se vor menționa următoarele: participanții calificați/respinși, motivul respingerii (după caz), ofertele financiare depuse, ofertele valabile/excluse.

În cazul în care există oferte de preț similare și în cazul în care, prin caietul de sarcini nu au fost stabilite alte criterii de atribuire, comisia de evaluare va proceda la negocierea directă cu ofertanții a căror oferte financiare sunt similare. Acest lucru se va menționa în procesul verbal de licitație.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului imobilului.

Proprietarul imobilului are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Proprietarul imobilului are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare.

Proprietarul imobilului poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de data realizării comunicării atribuirii, către ofertanți.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice, atrage plata de daune-interese, de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese. Refuzul încheierii contractului atrage anularea procedurii de licitație.

B. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute contra cost, prețul acestora fiind de **30 de lei**, de la Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale.

Adresa la care trebuie depuse ofertele - *Primăria Municipiului Galați, strada Domnească, nr. 54, Camera 106, etajul 1 - Serviciul Concesiuni, Vânzări Terenuri, Cabinete Medicale.*

C. FORMULARE

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul, (reprezentant al ofertantului, după caz) _____
(denumirea persoanei fizice/juridice și calitatea reprezentanților legali), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate, oferim pentru cumpărarea imobilului (teren și construcție), proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Regiment 11 Siret nr. 13C, suma totală de _____ euro, fără TVA (suma în litere și cifre), aceasta fiind compusă din:

Valoarea de _____ euro, fără TVA (suma în litere și cifre), respectiv _____ euro/mp, fără TVA (suma în litere și cifre) pentru **TEREN în suprafață 111 mp**;

Valoarea de _____ euro, fără TVA (suma în litere și cifre), respectiv _____ euro/mp, fără TVA (suma în litere și cifre) pentru **CONSTRUCȚIE C1 (spațiu cu altă destinație - atelier) în suprafață 56 mp**.

Valabilitatea ofertei este de _____ zile.

Prin semnarea prezentei oferte declară că am luat la cunoștință în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampilă

INFORMAȚII OFERTANT

Nume _____

Adresa _____

Legitimă cu _____

Telefon _____

E-mail _____

CONT _____

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul, _____, CNP _____, domiciliat în _____, legitimat cu _____, declar prin prezenta că doresc să particip la vânzarea, prin licitație publică, a imobilului (teren și construcție) în suprafață de _____ mp, proprietatea privată a municipiului Galați, situat pe _____ care va avea loc în data de _____.

Data _____

Semnătura

D. MODEL CONTRACT

CONTRACT DE VÂNZARE

Intre: Municipiul Galați, cu sediul în Galați, strada Domnească nr. 54, având codul de identificare fiscală 3814810, ca autoritate a administrației publice locale, reprezentat, la semnarea prezentului înscris, în baza dispoziției nr. a Primarului Municipiului Galați de către domnul/doamna, în calitate de vânzător și

Subscrisa,, persoană juridică română cu sediul în, reprezentată legal de administrator (**Subsemnatul**,, cetățean român cu domiciliul în), în calitate de cumpărătoare/cumpărător, a intervenit următorul contract de vânzare:

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, având în vedere Hotărârea nr. a Consiliului Local al Municipiului Galați, vindem către **Subscrisa/subsemnatul**, dreptul de proprietate asupra imobilului cu categoria de folosință curți-construcții, situat în intravilanul municipiului Galați, strada, în suprafață totală de mp, identificat cu numărul cadastral, fiind înscris în Cartea Funciară nr. a localității Galați, prin încheierea nr., emisă de BCPI-OCPI Galați.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declarăm că am dobândit în proprietate privată imobilul descris și identificat mai sus în baza.....

Prețul acestei vânzări este deadicăeuro/mp, echivalentul în lei a sumei de calculat la cursul BNR de astăzi, scutit TVA conform art. 292 alin. 2 lit. f) sau g) din Legea nr. 227/2015 (operează taxarea inversă), sumă pe care noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declar că am primit-o integral de la societatea cumpărătoare (subsemnatul) în moneda LEI prin virament bancar, astăzi data semnării și autentificării prezentului contract în contul, având codul IBAN, deschis la Trezoreria Galați, pe numele Municipiului Galați, conform ordinului de plată nr.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării prezentului contract. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul, am obligația să le remediez de îndată precum și eventualele vicii ascunse.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, declarăm, sub sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal privind falsul în declarații, ca imobilul vândut este proprietate, a fost stăpânit de noi pe deplin și în mod continuu, fără nicio tulburare, de la data dobândirii și până în prezent, nu este scos din circuitul civil (art. 1229 Cod Civil) în baza vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, anterior autentificării prezentului act, nu l-am înstrăinat în nici un mod altor persoane fizice sau juridice prin act sub semnătura privată sau autentic, nu face obiectul vreunui litigiu, cereri formulate în temeiul Legii nr. 10/2001 sau alte litigii, nu se află pe lista clădirilor de patrimoniu sau a monumentelor istorice, nu face obiectul unui contract de transmitere a folosinței (locățiune, comodat, uzufruct, contract prin care este stabilit sediul social al vreunei societăți comerciale), nu este grevat de sarcini sau servituți, cu excepția dreptului de concesiune pe o perioadă de ani în favoarea cumpărătoarei, care se va radia odată cu înscrierea prezentului contract, așa cum rezulta din extrasul de Carte Funciara pentru autentificare nr.emis de OCPI Galați.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, răspundem pentru orice evicțiune și vicii prevăzute de art. 1695 Cod civil, cât și pentru viciile ascunse ale imobilelor care fac bunurile vândute impropii întrebuințării la care sunt destinate sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat și conform art. 1707 Cod civil, (este ascuns acel viciu care la data predării nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate de către un cumpărător prudent și diligent), are taxele și impozitele plătite la zi, conform certificatului de atestare fiscală nr. din data de eliberat de Primăria Municipiului Galați.

Subscrisa/subsemnatul, cumpără dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în prezentul contract. Cunosc situația juridică a acestui imobil și calitatea de proprietar a vânzătorului, după cum rezulta din Certificatul de Urbanism nr. din data de....., eliberat de Primăria municipiului Galați.

Subscrisa/subsemnatul..... declar că am luat cunoștință de prevederile art. 466 alin. 2 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și în consecință mă oblig să înregistrez dreptul de proprietate dobândit prin prezentul contract în evidențele fiscale locale în termen de 30 de zile, începând de astăzi.

Noi, părțile contractante, menționăm că ni s-au adus la cunoștință dispozițiile art. 129/2019 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, prevederile art. 1665 din Codul Civil referitoare la anulabilitatea vânzării realizate la un preț fictiv sau derizoriu, precum și dispozițiile Legii nr. 241/2005 privind combaterea evaziunii fiscale și declarăm pe propria noastră răspundere conștienți fiind de efectele juridice ale acestei declarații că prețul declarat în prezentul act este prețul real al vânzării.

Noi, Municipiul Galați, prin reprezentant, solicităm în mod expres, în conformitate cu prevederile art. 885, alin. 2 Cod Civil, radierea din Cartea Funciară corespunzătoare a municipiului Galați, a dreptului nostru de proprietate asupra imobilului ce face obiectul prezentului înscris.

Noi, părțile contractante, solicităm, potrivit prevederilor art. 47 coroborat cu prevederile art. 54 din Lege nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare, intabularea în Cartea Funciara corespunzătoare a municipiului Galați, pe numele cumpărătorului, a dreptului de proprietate asupra imobilului descris mai sus, în baza prezentului contract de vânzare.

Declaram că am fost informați cu privire la dispozițiile legale pentru protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, caracterul obligatoriu/facultativ (după caz) a furnizării datelor personale, existența dreptului la acces de intervenție asupra datelor și de opoziție precum și condițiile în care pot exercita aceste drepturi. În acest sens, ne exprimăm acordul liber și în cunoștință de cauză cu privire la compararea/prelucrarea/arhivarea datelor cu caracter personal în vederea autentificării actului solicitat.

Alte dispoziții

Vânzător,

Cumpărător,

Președinte de ședință,