

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 233
din 28.05.2026***

privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în intravilanul mun. Galați, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 231/21.05.2026;

Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară, în data de 28.05.2026;

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 90952/21.05.2026, al inițiatorului;

Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 90959/21.05.2026, al Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și Legalitate;

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

Având în vedere 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 și completările ulterioare;

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;

În temeiul dispozițiilor 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 terenului, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în intravilanul mun. Galați, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481, în suprafață măsurată de 16.888 mp, înscris în cartea funciară nr. 108470, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului prevăzut la Art. 1.

Art. 3 – Se aprobă prețul de pornire a licitației de 32,64 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 terenului prevăzut la Art. 1, conform Anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

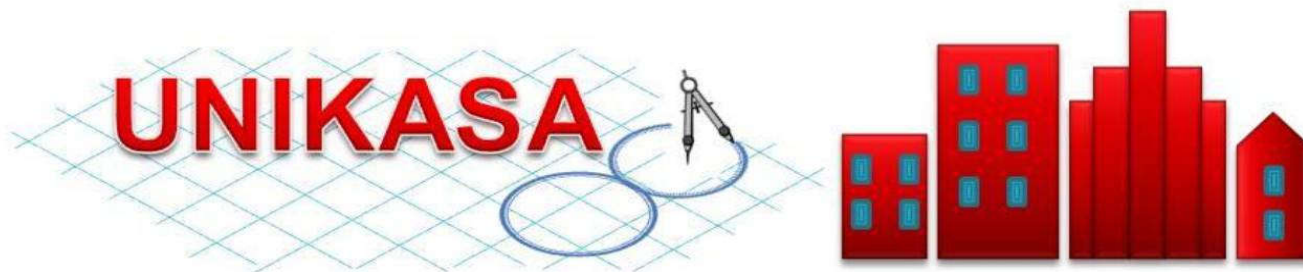
Art. 5 – Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare vor fi suportate de către cumpărător.

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*



◆EVALUARI PROPRIETATI IMOBILIARE, BUNURI MOBILE
Tel/fax : 0336.417.783 ; 0744.554.925; 0743.291.421
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR NR. 0137/2026

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 337/30.04.2026

a proprietatii imobiliare compusa din:

TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA GALATI, T.222, P.1479,
T.222, P.1481, JUD. GALATI CF 108470

Proprietatea: MUNICIPIUL GALATI

Destinatar: 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 UNIKASA 8 SRL, al clientului – [MUNICIPIUL GALATI](#) si al destinatarului – [MUNICIPIUL GALATI](#)

30.04.2026

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din teren intravilan în suprafață de 16.888 mp, situat în LOCALITATEA GALATI, T.222, P.1479, T.222, P.1481, JUD. GALATI, proprietatea MUNICIPIUL GALATI, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenului intravilan descris menționat mai sus, în vederea vânzării așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Terenul este evaluat în ipoteza că este liber de sarcini. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv :

- SEV 100-CADRUL GENERAL (IVS CADRUL GENERAL)
- SEV 101-TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII (IVS 101)
- SEV 102- TIPURI ALE VALORII (IVS 102)
- SEV 103- ABORDĂRI ÎN EVALUARE (IVS 103)
- SEV 230- (IVS 400) DREPTURI ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
- GEV 520 – EVALUAREA PENTRU GARANTAREA ÎMPRUMUTULUI
- GEV 630-EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

În urma aplicării metodelor de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a terenului în vederea vânzării**, pentru terenurile intravilane descris, proprietatea MUNICIPIUL GALATI, este de:

Valoare de piață:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCIARĂ	Suprafață (mp)	VALOAREA PROPUȘĂ (Euro/mp)	VALOARE DE PIAȚĂ (LEI)	VALOARE DE PIAȚĂ (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, T.222, P.1479, T.222, P.1481 Jud. Galati	CF 108470	16.888	32,64	2.834.506	551.278
		TOTAL IMOBIL				2.834.506	551.278

la cursul valutar 5,1417 lei/eur, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport ;
- Valoarea estimată se referă la un imobil;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a redeventeia terenului intravilan descris ;
- Valoarea este o predicție ;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Cu stimă,

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR Expert Evaluator EPI și EBM



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....	2
1. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII	4
2. PREZENTARE DATELOR	7
3. EVALUAREA TEREN	11
4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16

1. Termeni de referinta ai evaluarii

1.1 . Identificarea evaluatorului

SC UNIKASA 8 SRL - Galati, STR. Brailei, NR.161, BL. A5, AP.19, Membru corporativ ANEVAR 0137/2026, polita de asigurare profesionala în valoare de 250.000 EURO/seria G nr.10687944/19.01.2026.

Reprezentant Evaluator

Savin Floarea, membru titular Anevar-Legitimatie Anevar nr.15973

1.2. Identificarea clientului

- **Client persoana juridica: MUNICIPIUL GALATI, cu sediul in Galati, Strada Domnească 54, Jud. Galati.**
- **Tel:0236/307.743**

1.3 Scopul Evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a terenurilor intravilan descris mentionat mai sus, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) si in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025, în vederea vanzarii.Terenul este evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini.

1.4.Identificarea terenului intravilan descris supuse evaluarii:

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara formata din teren intravilan in suprafata de 16.888 mp, situat in LOCALITATEA GALATI, T.222, P.1479, T.222, P.1481, JUD. GALATI, proprietatea lui MUNICIPIUL GALATI, imobile descris in cuprinsul raportului de evaluare.

1.5.Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate în continuare) a terenului intravilan descris asa cum este aceasta definita in Standardul International de Evaluare, editia 2025 IVS Cadrul general.

Conform acestui standard, *“Valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata de 16.888 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, T.222, P.1479, T.222, P.1481, JUD. GALATI, aflate in proprietatea lui MUNICIPIUL GALATI, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

1.6.Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor pana la data de 30.04.2026, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizata in luna aprilie 2026. Data evaluarii este **30.04.2026**.

1.7. Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR la data de referinta 30.04.2026, avand in vedere cursul de referinta de 5,1417 lei/eur.

1.8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

1.8.1 Baza de evaluare

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** (cu particularitățile prezentate în continuare) a terenului intravilan descris așa cum este aceasta definită în Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2025" Determinarea valorii de piata a redeventei unui teren".

Conform acestui standard, *“Valoarea de piata” este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere*

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare compusa din teren intravilan in suprafata de 16.888 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, T.222, P.1479, T.222, P.1481, JUD. GALATI, aflate in proprietatea lui MUNICIPIUL GALATI, s-a pornit de la misiunea de evaluare indicata de catre client.

1.8.2 Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informatii)

Baza evaluarii realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definita mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia terenului intravilan descris ;
- discutii purtate cu reprezentantii MUNICIPIUL GALATI
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.8.3. Natura si sursa informatiilor care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul terenului intravilan descris , respectiv:

- documentele care atesta dreptul de proprietate asupra terenului intravilan descris ;
- documentatia intocmita in vederea atribuirii numarului cadastral, extrase CF
- informatii culese pe teren de catre evaluator (privind pozitionarea,zona in care este amplasata proprietatea, stadiul fizic al constructiilor,etc);
- informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata localitatii,informatii privind cererea si oferta preluate de la agentii imobiliare si diverse site-uri de anunturi
- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Cursul de referinta al monedei nationale;
- Publicatii privind piata imobiliara.

Documentele si informatiile referitoare la terenurile intravilane apartinand lui MUNICIPIUL GALATI, au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentantii acestuia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.8.4. Ipoteze si ipoteze speciale

1. Sursele de informare:

- În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în documentația pusă la dispoziție de către client. Nu s-a constatat diferențe între suprafețele din acte și cele din documentația cadastrală.
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine referitoare la proprietate.
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor.

2. Aspecte juridice

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil.
- Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini dacă nu se specifică altfel.
- Nici un paragraf din acest raport nu trebuie interpretat ca opinie legală cu privire la drepturile ce rezultă din documentele prezentate.
- Obiectul evaluării este determinarea valorii de piață.

3. Condiții structurale:

- Se presupune ca nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

4. Aspecte legate de mediul înconjurător:

- Se presupune ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.

5. Aspecte urbanistice:

- Se presupune ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă și ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituti, altele decât cele descrise în raport.

6. Riscuri sistematice (macro-economice)

- Nu s-a ținut seama de efectele induse de eventualele schimbări socio-politice și/sau ale politicilor economice din România sau din regiune. Am presupus continuarea reformelor economice și transferul liber de capital.

1.8.5. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care țin din punct de vedere legal acest drept.

1.8.6. Declararea conformitatii cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2025
- Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analiză nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).
- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale continute în Codul Deontologic IVSC aferent îndeplinirii misiunii.
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă ;
- SC UNIKASA 8 SRL - Galați, STR. Brailei, NR.161, BL. A5, AP.19, Membru corporativ ANEVAR 0137/2026, polita de asigurare profesională în valoare de 250.000 EURO/seria G nr.10687944/19.01.2026.
- Reprezentant Evaluator Savin Floarea, membru titular Anevar-Legitimatie Anevar nr.15973

1.9.Verificarea evaluării

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

1.10. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul terenului intravilan descris, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.11. 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 cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2. Prezentare datelor

2.1.Identificarea proprietatii

Terenurile sunt situate în Localitatea Galați, Jud. Galați având ca vecinatati terenuri similare.

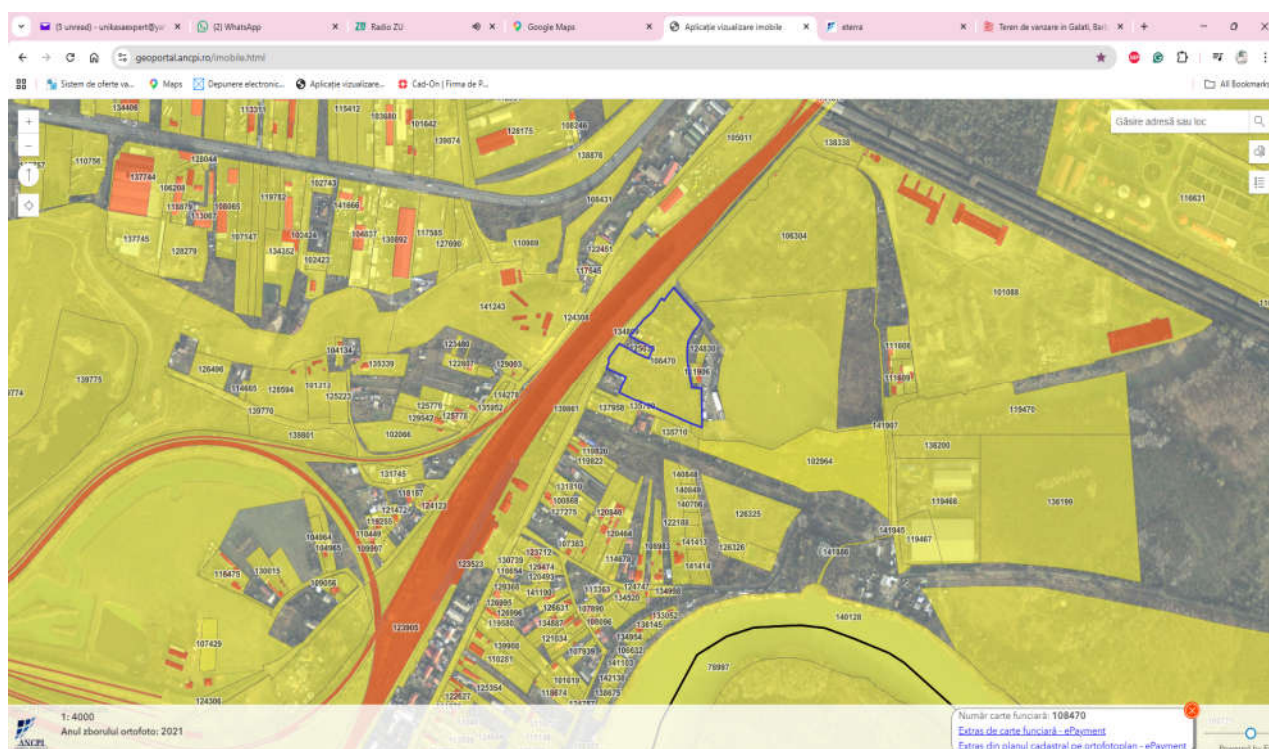
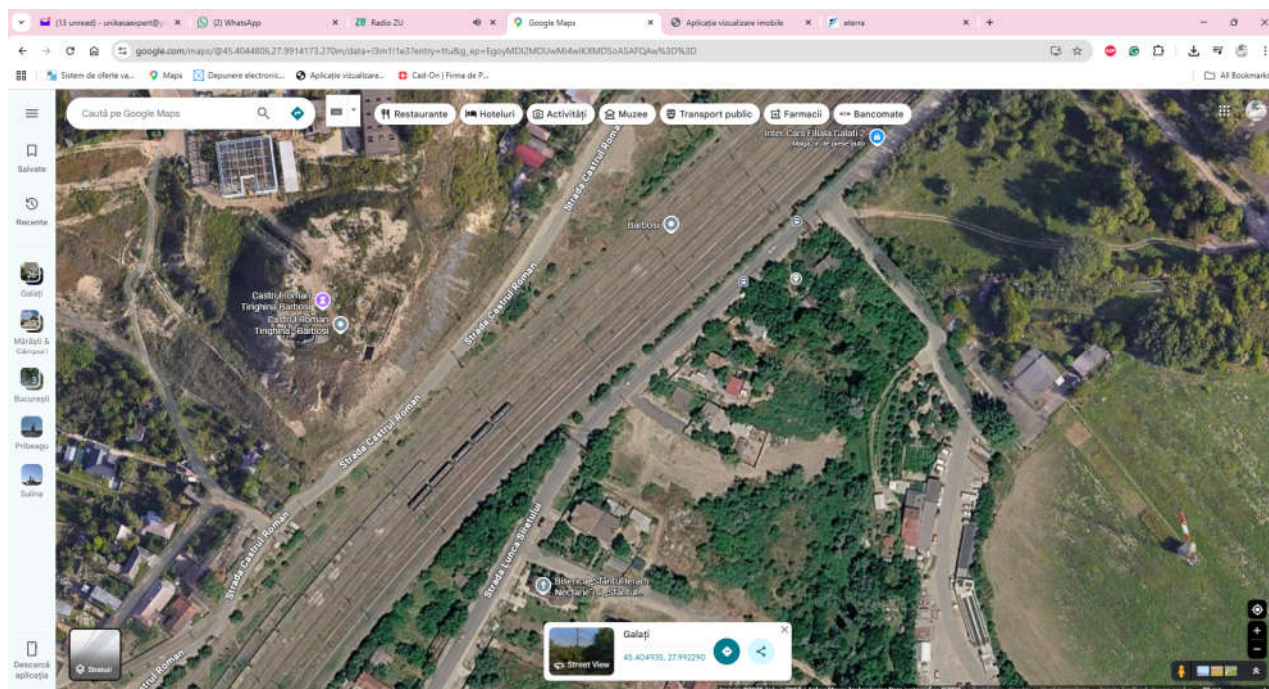
2.2 Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan descris in cuprinsul raportului de evaluare.

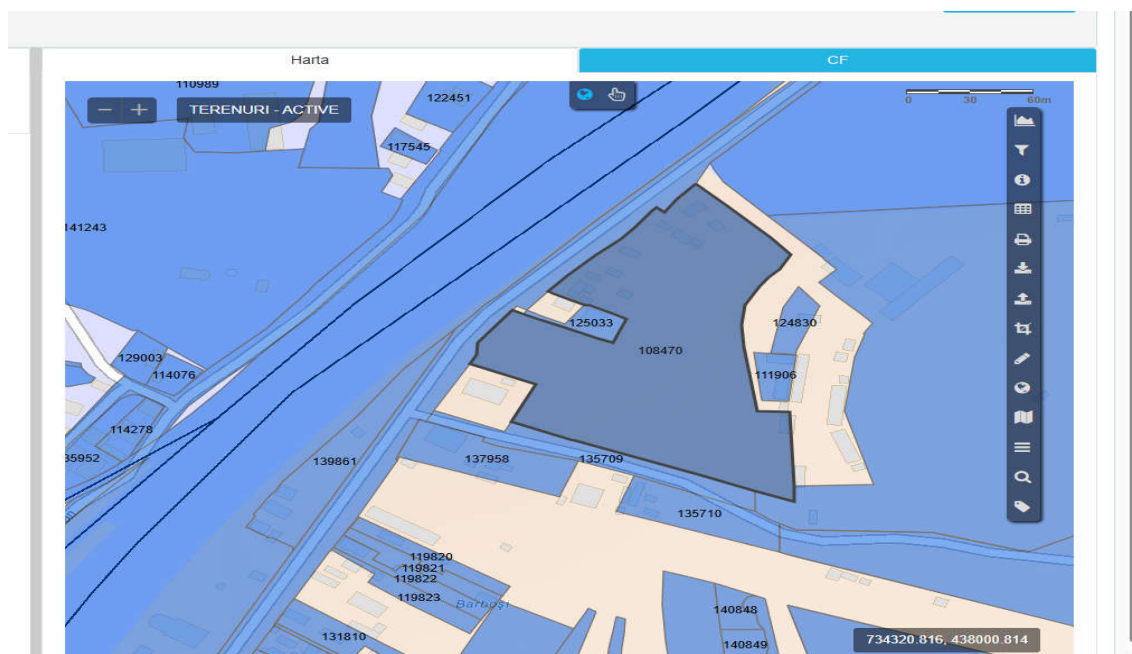
Imobilul evaluat a fost dobandit de proprietar conform urmatoarelor documente de proprietate atasate la raport:

➤ Carte Funciară Nr. 108470 Galati

2.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

Terenurile evaluate se afla situate in intravilanul localitatii Galati, Jud. Galati avand ca vecinatati terenuri similare.





Descriere amplasament, suprafete

Suprafata de teren:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCIARA	Suprafata (mp)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, T.222, P.1479, T.222, P.1481 Jud. Galati	CF 108470	16.888

Utilitati:

Imobilul este racordat la utilitati .

2.4 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Practic, tinand cont de tipul cladirii si de amplasarea acesteia, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de teren pentru constructii. Analizand aceste alternative prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila.

- este fezabila financiar, ceea ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin concesionare.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii) si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona geografica a judetului .

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea nerezidentiala.

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea industrială.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, *de teren pentru constructii rezidentiale*.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- o *este fizic posibilă*
- o *este permisă legal*
- o *este fezabilă financiar*
- o *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

2.5. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, agro-industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a piete și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piete, cunoscând permanent fluctuații, dar, cu toate acestea, își menține trendul crescător. Interesul ridicat față de această piață este confirmat de o nouă legislație în domeniu, de competiția băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul evaluat se află situat în intravilanul localității Galați, Jud. Galați având ca vecinătăți terenuri similare.

Analiza cererii

Pe piete imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă interes pentru cumpărare sau concesiune, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți similare din jud. Galați și județe limitrofe. Analiza cererii pentru terenuri intravilane se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea desfășura diverse activități. Sunt cautate terenuri la care accesul se poate face ușor și utilitățile să fie pe teren sau accesul la utilități să se facă ușor. Cererea de cumpărare este redusă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Piața terenurilor

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

În timp ce terenurile din zonele din centrul comunei sunt valorificate la maximum în dezvoltarea de locuințe, având un preț unitar mai mare, fiind dezvoltate cu o eficiență maximă pe verticală, zonele din apropierea orașului Galați sunt utilizate pentru dezvoltări în segmentul industrial. În această zonă terenurile sunt utilizate cu eficiență maximă pe orizontală.

Echilibrul piete

Pe o perioadă scurtă timp, oferta de proprietăți imobiliare similare este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească. Pe piața de terenuri oferta este medie în zonă iar cererea este mică ceea ce duce la ponderarea prețurilor. Analizând situația actuală, se poate formula concluzia că în cazul proprietăților evaluate, în zona de amplasare a acestora și dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendința pentru perioada imediat următoare este de stagnare a prețurilor de arendă. Ofertele practicate în ultimul timp pe piața locală pentru concesiunea terenurilor în zonă în care se afla proprietatea dar și în zone similare este în intervalul 20-50 euro/mp. Prețul este influențat în mod special de amplasare și utilități.

Valoarea de piață a terenurilor în zonă se situează între 20-50 euro/mp.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piete sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară - teren intravilan în suprafață de 16.888 mp) situate în LOCALITATEA GALAȚI, T.222, P.1479, T.222, P.1481, JUD. GALAȚI- aparținând MUNICIPIUL GALAȚI, jud. Galați.

3. Evaluarea teren

3.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare metoda comparatiei.

In abordarea prin comparatie directa considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata.

Aceasta metoda a fost aplicata tinind seama de tipul proprietatii imobiliare evaluate si de adecvarea aplicarii metodei in acest caz.

3.2. Metoda Comparatiei Directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate concesiunile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferata atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure.

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

La data evaluarii, evaluatorul a dispus de informatii privind terenuri similare ce au fost tranzactionate recent (mai aproape de data evaluarii), informatiile fiind culese din publicatiile de specialitate, in care sunt prezentate diverse oferte (concesiune de terenuri, cu si fara constructii).

Ofertele de concesiune ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 20 si 50 euro/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de concesiune(motivatia), conditii de piata(data), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona si cea mai buna utilizare.

3.3 Abordari in evaluare

3.3.1 Evaluarea terenului

Standardele internationale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GEV, evaluarea terenului recomanda utilizarea a sase metode de evaluare a terenurilor (comparatia directa a vanzarilor, tehnica parcelarii, tehnica alocarii, tehnica extractiei, tehnica reziduala a terenului si capitalizarea rentei funciare), dintre care in functie de situatia concreta a activului imobiliar, in contextul celei mai bune utilizari si in functie de informatiile ce se pot obtine, se selecteaza aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile. Scopul abordarii prin comparatie este sa selecteze vanzarile/ofertele comparabile de pe piata si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie.

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatie), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zona si cea mai buna utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparatie sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se refera la marimea si forma sa, deschiderea la fatada, topografia, localizarea, privelistea precum si gradul de echipare cu utilitati. In procesul de comparatie sunt urmarite urmatoarele aspecte:

Localizarea este adesea criteriul fundamental in selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeasi zona ca si proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Daca nu sunt disponibile suficiente vanzari in aceeasi categorie de zona pot fi utilizate date pentru categorii similare, dupa ce s-au efectuat ajustarile necesare.

Data tranzactiei/ofertei – daca preturile de vanzare s-au modificat rapid in ultimii ani, vanzarile selectate pentru comparatie trebuie sa fie cat mai apropiate ca data, de data evaluarii. Daca acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie sa extinda aria de analiza la o alta arie de piata, fapt ce determina o corectie pentru localizare.

Dimensiunea este in general, un element de comparatie mai putin important fata de data si localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltari au o marime optima a amplasamentului; cu cat amplasamentul este mai mare cu atat valoarea terenului in exces scade accelerat.

Utilitati – costul dotarii amplasamentului cu utilitati este considerabila, fiind in relatie directa cu utilizarea amplasamentului si cu distanta fata de retelele de utilitati.

Utilizarea – loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima a lotului este in functie de utilizarea sa 400-500 mp pentru cladiri rezidentiale cu functiunea de locuinta sau reprezentanta, 500-1000 mp pentru cladiri administrative multietajate si peste 5000 mp pentru complexe comerciale si spatii agro-industriale sau depozitare.

Potentialul de dezvoltare – un element foarte important, in relatie cu utilizarea, care afecteaza valoarea terenului. Reglementarile urbanistice si regimul juridic sunt cruciale in estimarea valorii de piata a terenului, indicatorii care influenteaza direct potentialul de dezvoltare fiind procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) si coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.). Daca datele selectate nu sunt suficiente pentru a indica marimea ajustarilor necesare, evaluatorul trebuie sa adune si sa analizeze date comparabile suplimentare. Pe langa vanzarile inregistrate, evaluatorii iau in considerare si ofertele de vanzare, ofertele de cumparare si tranzactiile nefinalizate. Conform GME , „*cand nu exista tranzactii efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau cand datele obtinute din tranzactiile efectuate nu sunt credibile si/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi si preturile cerute prin cererile decumparare de terenuri comparabile*”. Ofertele furnizeaza date mai putin credibile decat vanzarile inregistrate si contractele semnate. In mod obisnuit, pretul de vanzare final este mai scazut decat oferta initiala de vanzare, dar mai ridicat decat oferta initiala de cumparare

Estimarea valorii de piata prin comparatie se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, culegere de date despre vanzari/inchirieri/oferte, identificate de asemanari si diferente, corectare a preturilor comparabilelor pentru a reflecta diferentele dintre acestea si terenul de evaluat, formularea de concluzii asupra celei mai rezonabile si probabile valori de piata a terenului de evaluat.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactii/oferte de terenuri in zona, precum si la datele furnizate de o serie de agentii imobiliare si la informatiile existente in publicatiile de specialitate.

Caracteristicile importante ale comparabilelor selectate au fost introduse in grila de comparatii prezentata mai jos, in functie de acestea aplicandu-se ajustarile corespunzatoare pentru determinarea valorii de piata a proprietatii subiect.

Analizand proprietatile imobiliare considerate si facandu-se ajustarile necesare a rezultat urmatoarea valoare de piata:

Valoarea de piata :

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCARA	Suprafata (mp)	VALOAREA PROPUA (Euro/mp)	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, T.222, P.1479, T.222, P.1481 Jud. Galati	CF 108470	16.888	32,64	2.834.506	551.278
		TOTAL IMOBIL				2.834.506	551.278

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	16.888	1.000	8.000	3.370
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		18,00	35,00	40,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0,90	-1,75	-2,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
1	Dreptul de proprietate transmis	liber, integral	liber, integral	liber, integral	liber, integral
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
2	Conditii de finantare	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
3	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
4	Conditii de piata (data)	aprilie-26	aprilie-26	aprilie-26	aprilie-26
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
5	Localizare	Loc. Galati, T.222, P.1479, T.222, P.1481 Jud. Galati CF 108470	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		17,10	33,25	38,00
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	16.888	1.000	8.000	3.370
	Valoare ajustare (%)		25%	-15%	20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		4,28	-4,99	7,60
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		21,38	28,26	45,60
7	Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		21,38	28,26	45,60
8	Utilitati	apa, en. electrica, canalizare	la limita proprietatii	apa, en. Electrica	apa, en. electrica, canalizare
	Valoare ajustare (%)		15%	5%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		3,21	1,41	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		24,58	29,68	45,60
9	Acces / deschidere / orientare	d=184,5 ml	d= 15 ml	d=50 ml	d=30 ml
	Valoare ajustare (%)		20%	10%	15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		4,92	2,97	6,84
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		29,50	32,64	52,44
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			13	11	16
ajustare totala bruta absoluta (%)			74%	32%	41%
Numar ajustari			4	4	4
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1			
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		32,64			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		551.278			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		2.834.506			

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -5% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt ofertate si nu sunt tranzactii; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul de tranzactionare este cu aproximativ mai mic in comparatie cu pretul de oferta.

Localizare: nu s-au aplicat ajustari.

Utilitati- s-au aplicat ajustari de 15%, 5%, pentru comparabilele A si B deoarece conectarea la utilitati implica costuri suplimentare .

Acces / deschidere / orientare: s-au aplicat ajustari de 20%, 10% 15 % pentru comparabilele A,B si C deoarece au o deschidere mai mica.

Suprafata: s-au aplicat ajustari 25%, -15%, 20% pentru comparabilele A, B si C, deoarece sunt in suprafata mai mare sau mai mica .

4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară formată din: teren intravilan proprietatea lui MUNICIPIUL GALATI, imobil descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor prezentate de către client și anexate în copie la prezentul raport.

Valoarea obținută în urma evaluării prin metoda comparație directe.

Având în vedere poziția terenului intravilan descris, datele de pe piață despre tranzacții similare și ținând cont de scopul evaluării, opinia evaluatorului este de (rotund):

Valoarea de piață:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCIARA	Suprafata (mp)	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp)	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, T.222, P.1479, T.222, P.1481 Jud. Galati	CF 108470	16.888	32,64	2.834.506	551.278
		TOTAL IMOBIL				2.834.506	551.278

la cursul de 5,1417 lei/eur, valabil la data evaluării.

SC UNIKASA 8 SRL

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI și EBM



Fotografii:
Teren 16.888 mp CF 108470

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.



10.



11.



12.



COMPARABILE

Comparabila 1

The screenshot displays a web browser window with multiple tabs. The active tab shows an OLX advertisement for a plot of land. The ad includes a photo of a plot with a cadastral map, a price of 18,000 €, and contact information for mariushelciu456. The ad is titled 'Teren Barbosi 1000metri' and is located in Galati. The ad is marked as 'Reactualizat la 23 aprilie 2025'.

Teren Barbosi 1000metri
18 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren 1000 metri in Barbosi in spatele digului de la ultima statie de autobuz. Terenul are numar cadastral si este inscris in cartea funciara. La 3 minute de mers pe jos pana la statia de autobuz, 5 minute departare de orasul Galati. 15 metri lat si 67 lung. Fara utilitati.

ID: 287862767 Vizualizat 1051 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

mariushelciu456
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 31 martie 2025

Trimite mesaj 075 123 4155

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-barbosi-1000metri-IDjqU9x.html?search_reason=search%7Corganic

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 1000 mp, deschidere 15 ml, utilitati: la limita proprietatii.

Comparabila 2

The screenshot shows the Caută-Imobiliare.ro website. The main listing is for a plot of land in Galati, Barboși, with a price of 35 euro / mp. The listing includes details such as the type of terrain (intravilan), area (8000 mp), and frontage (50 ml). A contact number 0749374726 is provided. The website also features a sidebar with a search bar and a list of other properties.

Teren de vânzare în Galați, Barboși - 8000 mp

Cod ofertă: vt164017 | Publicată la data 23-02-2018

Locație: Galați, județul Galați, zona Barboși

Pentru detalii privind oferta contactați: 0749374726

Monștroniți și-vi oferta vt164017 de pe www.cauta-imobiliare.ro

35 euro / mp

Specificații:

- Tip teren: intravilan
- Suprafață teren: 8000 mp
- Regim înălțime: —
- Front stradal: 50 ml
- Lungime: — ml
- Lățime: — ml

Utilități:

- Apă curentă
- Electricitate
- Apă curentă: rețea apă-canal
- Canalizare: rețea apă-canal

Adăugați la favorite

Ofertă publicată de brokerul imobiliar: 0749374726

Interesați și-vi oferta vt164017 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Imob Grup Expert

Figura 1, Bloc A5, etaj 3A

www.cauta-imobiliare.ro/imob-grup-expert

Trimiteți un mesaj:

Numele dvs.:

Telefon:

Email:

Sunt interesat de oferta: [vt164017] pe care ați publicat-o pe site-ul www.cauta-imobiliare.ro.

Trimite

<https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/galati/vt164017#>

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 8000 mp, deschidere 50 ml, utilitati: apa, en. electrica

Comparabila 3

The screenshot shows the Caută-Imobiliare.ro website. The main listing is for a plot of land in Galati, Barboși, with a price of 135 000 € and 40 €/m². The listing includes details such as the type of terrain (intravilan), area (3370 m²), and frontage (50 ml). A contact number 0749374726 is provided. The website also features a sidebar with a search bar and a list of other properties.

Oportunitate Investiție: Teren intravilan 3.370 mp Galați-zona Barboși

135 000 € 40 €/m²

Strada Lunca Siretului, Barboși, Galați, Galați

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3370 m²

Tip teren: intravilan

Nicolae Masute-Enache

RE/MAX ESKYO GALATI

Aplică numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de

3 370 m², teren de vânzare - G

storia.ro/ro/oferta/opportunitate-investitie-teren-intravilan-3-370-mp-galai-zona-barboi-IDGJ9E?session_long_olx=197e445ea08x932072c&session_olx=19dbf5dad82x56340efc

Sistem de oferte va... Maps Depunere electronic... Aplicație vizualizare...

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3370 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Oportunitate de Investiție - Teren 3370 mp, Galați (Barboși) - Deschidere la 2 Străzi

Vă propunem spre achiziție un teren intravilan generos, în suprafață de 3370 mp, situat în zona Barboși, Galați. Această proprietate reprezintă o oportunitate pentru dezvoltatori și investitori, oferind o versatilitate remarcabilă datorită indicatorilor urbanistici excelenți și a poziționării.

Mai mult

ID: 10183354 Raportează

3 370 m², teren de vânzare - G

storia.ro/ro/oferta/opportunitate-investitie-teren-intravilan-3-370-mp-galai-zona-barboi-IDGJ9E?session_long_olx=197e445ea08x932072c&session_olx=19dbf5dad82x56340efc

Sistem de oferte va... Maps Depunere electronic... Aplicație vizualizare...

Oportunitate Investiție: Teren intravilan 3.370 mp Galați-zon...

Strada Lunca Siretului, Barboși, Galați, Galați

Salvează Contact

Descriere

Oportunitate de Investiție - Teren 3370 mp, Galați (Barboși) - Deschidere la 2 Străzi

Vă propunem spre achiziție un teren intravilan generos, în suprafață de 3370 mp, situat în zona Barboși, Galați. Această proprietate reprezintă o oportunitate pentru dezvoltatori și investitori, oferind o versatilitate remarcabilă datorită indicatorilor urbanistici excelenți și a poziționării.

Caracteristici Tehnice și Urbanistice:

- Terenul beneficiază de o configurație ideală, având deschidere la două străzi:
- Deschidere la strada principală: 30m
- Deschidere la strada secundară: 40m

Indicatorii urbanistici permit o dezvoltare densă și eficientă a terenului:

- POT maxim (Procent de Ocupare a Terenului): max 55%
- CUT (Coeficient de Utilizare a Terenului): 2.20

Potențial de Utilizare:

- Datorită suprafeței mari și a accesului dublu, terenul este pretabil pentru o gamă largă de destinații.
- Rezidențial: Ansamblu de locuințe sau case individuale.
- Comercial și Servicii: Showroom-uri, spații comerciale sau clădiri de birouri.
- Industrial și Depozitare: Hale pentru depozitare, logistică sau mici unități de producție.

Situația Construcțiilor:

În prezent, pe teren se află două construcții cu caracter utilitar, cu suprafețe de 47mp respectiv 55mp, care pot fi adaptate, modernizate sau demolate pentru a face loc unui proiect nou, în funcție de necesitățile cumpărătorului.

Puncte Forte:

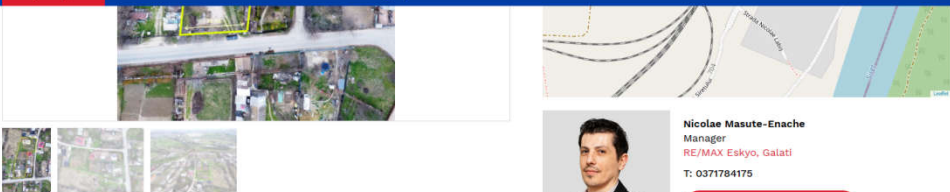
- Acces facil pentru trafic greu sau utilaje (ideal pentru producție/depozitare).
- Vizibilitate excelentă datorită deschiderii generoase la strada principală.
- Toate utilitățile zonei sunt disponibile pe proprietate: apă, canalizare, curent, inclusiv un puț forat la adâncimea de 36 de metri, asigurând o sursă proprie de apă, esențială pentru faza de construcție sau activități de producție.

Nu ratați ocazia de a investi într-o zonă cu potențial de creștere rapidă!

https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-investitie-teren-intravilan-3-370-mp-galai-zona-barboi-IDGJ9E?session_long_olx=197e445ea08x932072c&session_olx=19dbf5dad82x56340efc

remax.ro/anunt/183959/oportunitate-investitie-teren-intravilan-3-370-mp-galati-zona-barbosi

Proprietăți noi Vanzare Inchiriere Vreau să vând Agenții Franciză Cariere



Nicolae Masute-Enache
Manager
RE/MAX Eskyo, Galati
T: 0371784175
[CONTACTEAZĂ-MĂ](#)

Detalii proprietate

- Supr. teren: 3370 mp
- Unitate Suprafață: mp
- CUT: 2.2
- POT: 55
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă: 2
- Clasificare: Intravilan
- Deschidere la: Drum principal
- Construcție aprobată: Nu
- Lungime deschidere stradă: 30

Facilitati

- Alte caracteristici:** Acces auto, Construcție demolabilă, La șosea, Oportunitate de investiții, Parcelabil, Teren împrejmuit
- Amenajare străzi:** Asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport în comun
- Urbanism:** PUZ Aprobat, Certificat de urbanism
- Utilități teren:** Apă, Canalizare, Curent

Descriere proprietate

<https://www.remax.ro/anunt/183959/oportunitate-investitie-teren-intravilan-3-370-mp-galati-zona-barbosi>

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 3370 mp, deschidere 30 ml, utilitati: apa, en. electrica, canalizare

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 108470 Galati

Nr. cerere	40330
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206020909



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Galati, Loc. Galati, T222 P1479
T222 P1481

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108470	Din acte: 16.944 Masurata: 16.888	Teren neimprejmuit; Imprejmuit cu garduri si partial nematerializat.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11161 / 01/03/2011		
Act Administrativ nr. ordin nr. 210, din 18/02/2011 emis de PREFECTURA GALATI; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 315/2021, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI, cu anexa; Act Administrativ nr. Hotararea nr. 394, din 06/09/2011 emis de CONSILIU LOCAL GALATI, cu anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de atribuire in proprietate publica, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GALATI , domeniul privat	A1
93922 / 21/12/2016		
Act Administrativ nr. 89599, din 05/12/2016 emis de OCPI GALATI;		
B3	Se noteaza modificare suprafata masurata de la 16944 mp la 16888 mp.	A1
84587 / 02/09/2021		
Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE(DEZMEMBRARE) NR 84189, din 01/09/2021 emis de OCPI GALATI;		
B5	Se noteaza propunerea de dezlipire in baza documentatiei cadastrale aviz nr. 84189/01.09.2021 receptionata la data de 01.09.2021.	A1
31248 / 02/04/2025		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 394, din 06/09/2011 emis de CONSILIU LOCAL GALATI, cu anexa;		
B6	Se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat al municipiului Galati.	A1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 315/2021, din 27/05/2021 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI, cu anexa;		
B7	Se noteaza Hotararea nr. 315 din 27.05.2021 emisa de CONSILIUL LOCAL GALATI, cu anexa, privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al mun. Galati	A1

C. Partea III. SARCINI .

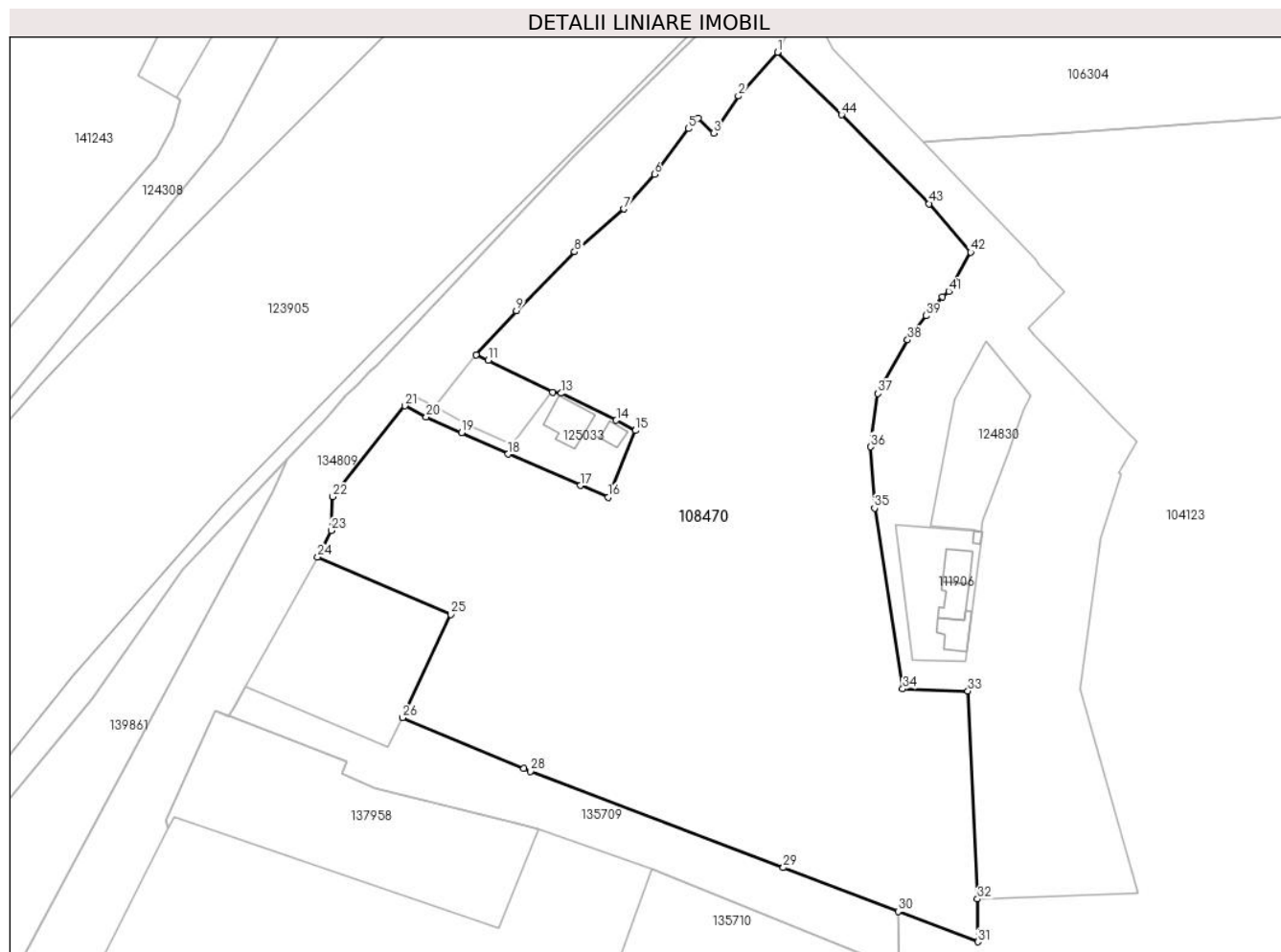
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108470	Din acte: 16.944 Masurata: 16.888	Imprejmuit cu garduri si partial nematerializat.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 16.944 Masurata: 16.888	222	1479 - 1481	-	T222 P1479 T222 P1481

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	13.609	2	3	10.411	3	4	4.928
4	5	3.327	5	6	13.202	6	7	10.747
7	8	15.187	8	9	19.245	9	10	13.865
10	11	3.169	11	12	16.694	12	13	2.018

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	14.267	14	15	5.052	15	16	16.8
16	17	6.958	17	18	18.323	18	19	11.906
19	20	8.965	20	21	5.618	21	22	26.97
22	23	7.85	23	24	6.899	24	25	33.675
25	26	26.491	26	27	30.507	27	28	1.765
28	29	62.854	29	30	28.552	30	31	19.795
31	32	9.938	32	33	48.4	33	34	15.162
34	35	42.479	35	36	14.312	36	37	12.478
37	38	14.263	38	39	7.012	39	40	5.9
40	41	1.877	41	42	10.421	42	43	14.817
43	44	28.991	44	1	20.83			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/04/2026, 13:08

Președinte de ședință,

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea terenului, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în intravilanul municipiului Galați, T. 222, P. 1479, T. 222 P. 1481

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

Terenul propus spre vânzare este situat în intravilanul municipiului Galați, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481, are suprafața măsurată de 16.888 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 108470, cu număr cadastral 108470. Terenul are categoria de folosință arabil, fiind o proprietate imobiliară de tip teren intravilan.

Terenul este amplasat într-o zonă periferică a municipiului, în zonă de protecție căi ferate, culoare de protecție alimentare cu energie electrică și în zonă cu risc de inundabilitate (parțial sau integral).

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația teren arabil.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 285/23.03.2026, emis în scopul informării, terenul se încadrează în UTR 39, Pol de agrement/servicii, L, L1b - Locuire individuală în clădiri cu înălțime mică, în imediata apropiere a căii ferate, parțial în zona de protecție și în imediata vecinătate a digului de protecție a Siretului, în partea opusă a Siretului față de dig, în zona cu risc.

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 de pornire al licitației este de **32,64 euro/mp, fără TVA** (un total de 551.278 euro).

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 (551.278 euro, fără TVA), respectiv suma de 27.564 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 terenului 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 LA 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 depusă 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 interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

(12) Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

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

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

(15) In 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 si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

(18) In cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua 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 îndeplinite 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 însușite 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 TERENULUI, PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI GALAȚI, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481

- 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 teren.

Terenul propus spre vânzare este situat în intravilanul municipiului Galați, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481, are suprafața măsurată de 16.888 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 108470, cu număr cadastral 108470. Terenul are categoria de folosință arabil, fiind o proprietate imobiliară de tip teren intravilan.

Terenul este amplasat într-o zonă periferică a municipiului, în zonă de protecție căi ferate, culoare de protecție alimentare cu energie electrică și în zonă cu risc de inundabilitate (parțial sau integral).

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația teren arabil.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 285/23.03.2026, emis în scopul informării, terenul se încadrează în UTR 39, Pol de agreement/servicii, L, L1b - Locuire individuală în clădiri cu înălțime mică, în imediata apropiere a căii ferate, parțial în zona de protecție și în imediata vecinătate a digului de protecție a Siretului, în partea opusă a Siretului față de dig, în zona cu risc.

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 de pornire al licitației este de **32,64 euro/mp, fără TVA** (un total de 551.278 euro).

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.

2. 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.

C. 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 terenului 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 terenului.

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

Proprietarul terenului 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 terenului 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.

D. 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.*

E. FORMULARE

Președinte de ședință,

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 terenului, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat în intravilanul municipiului Galați, T. 222 P. 1479, T. 222 P. 1481, suma de _____ euro/mp, fără TVA (suma în litere și cifre).

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 terenului în suprafață de _____ mp, proprietatea privată a municipiului Galați, situat _____ care va avea loc în data de _____.

Data_____

Semnătura

F. 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 terenului 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 terenul 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 terenului, 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 terenul 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 (locatiune, 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 improprie 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 terenului descris mai sus, cu prețul și în condițiile stipulate în prezentul contract. Cunoșc situația juridică a acestui teren 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 terenului 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 terenului 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,