

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 238
din 28.05.2026***

*privind vânzarea unor terenuri, proprietate privată a Municipiului Galați,
situate pe strada Română nr. 236A și strada Română nr. 236B*

Inițiator: Primarul municipiului Galați, Ibonuț-Florin Pucheanu

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 246/22.05.2026

*Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de
28.05.2026;*

Având în vedere Referatul de aprobare nr. 91830/22.05.2026 al inițiatorului;

*Având în vedere Raportul de specialitate nr. 91831/22.05.2026 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;*

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 30604/03.10.2025;

*Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a Municipiului
Galați cu nr. 192736/14.10.2025;*

*Având în vedere dispozițiile art. 108, lit. e) și art. 129, alin. (1), alin. (2) lit. c), alin.
(6), lit. b) și art. 364, alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind
Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

*Având în vedere dispozițiile art. 31, lit. f) 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 ulterioare;*

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă Raportul de Evaluare privind vânzarea terenului în suprafață de 10 mp, situat pe strada Romană nr. 236A și a terenului în suprafață de 67 mp, situat pe strada Romană nr. 236B, proprietate privată a Municipiului Galați, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă vânzarea terenurilor prevăzute la art. 1 către domnii Petrișor Octavian și Petrișor Angela.

Art. 3 – Se aprobă prețul de vânzare de 256,00 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare pentru terenul situat pe strada Română nr. 236A, respectiv prețul de vânzare de 264,00 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare pentru terenul situat pe strada Română nr. 236B.

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

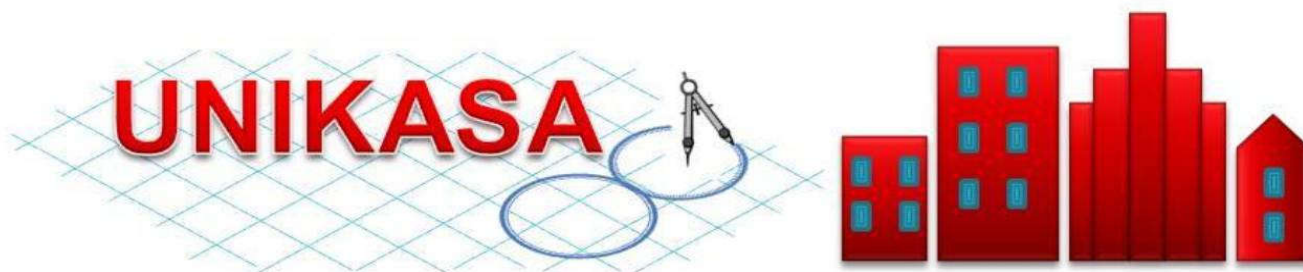
Art. 5 – La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, Contractul de închiriere nr. 30604/03.10.2025 își încetează aplicabilitatea.

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

Art. 7 – Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și 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. 328/30.04.2026

a proprietatii imobiliare compusa din:

**TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA,
NR.236 A, JUD. GALATI CF 141438 SI TEREN INTRAVILAN SITUAT IN
LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 B, CF 141709, JUD. GALATI**

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 2 terenuri intravilane în suprafața de 10 mp și respectiv de 67 mp, situat în LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 A SI NR.236 B, 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 descrise, proprietatea MUNICIPIUL GALATI, este de:

Valoare de piață:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCIARĂ	Suprafața (mp)	VALOAREA PROPUȘĂ (Euro/mp)	VALOARE DE PIAȚĂ (LEI)	VALOARE DE PIAȚĂ (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 A, Jud. Galati	CF 141438	10	256,00	13.163	2.560
2	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 B, Jud. Galati	CF 141709	67	264,00	90.946	17.688
		TOTAL IMOBIL				104.109	20.248

la cursul valutar 5,1417 lei/euro, 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 redevenției 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.....	8
3. EVALUAREA TEREN	12
4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	17

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 2 terenuri intravilane in suprafata de 10 mp si respectiv de 67 mp, situat in LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 A SI NR.236 B, 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 2 terenuri intravilane in suprafata de 10 mp si respectiv de 67 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 A SI NR.236 B, 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 2 terenuri intravilane in suprafata de 10 mp si respectiv de 67 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 A SI NR.236 B, 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 definită 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 informațiilor 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 referință al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliară.

Documentele și informațiile referitoare la terenurile intravilane aparținând lui MUNICIPIUL GALATI, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții acesteia. Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.8.4. Ipoteze și ipoteze speciale

1. Sursele de informare:

- În calcule s-au utilizat suprafețele indicate în documentația pusă la dispoziție de către client. Nu s-au 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. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

1.8.6. Declararea conformitatii cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este intocmit in 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 in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic IVSC aferent indeplinirii misiunii.
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua ;
- SC UNIKASA 8 SRL - Galati, STR. Brailei, NR.161, BL. A5, AP.19, Membru corporativ ANEVAR 0137/2026, polita de asigurare profesionala in 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 evaluarii

Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii ("VE"), dovedita 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 si 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 si 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 in Localitatea Galati, Jud. Galati avand ca vecinatati terenuri similare.

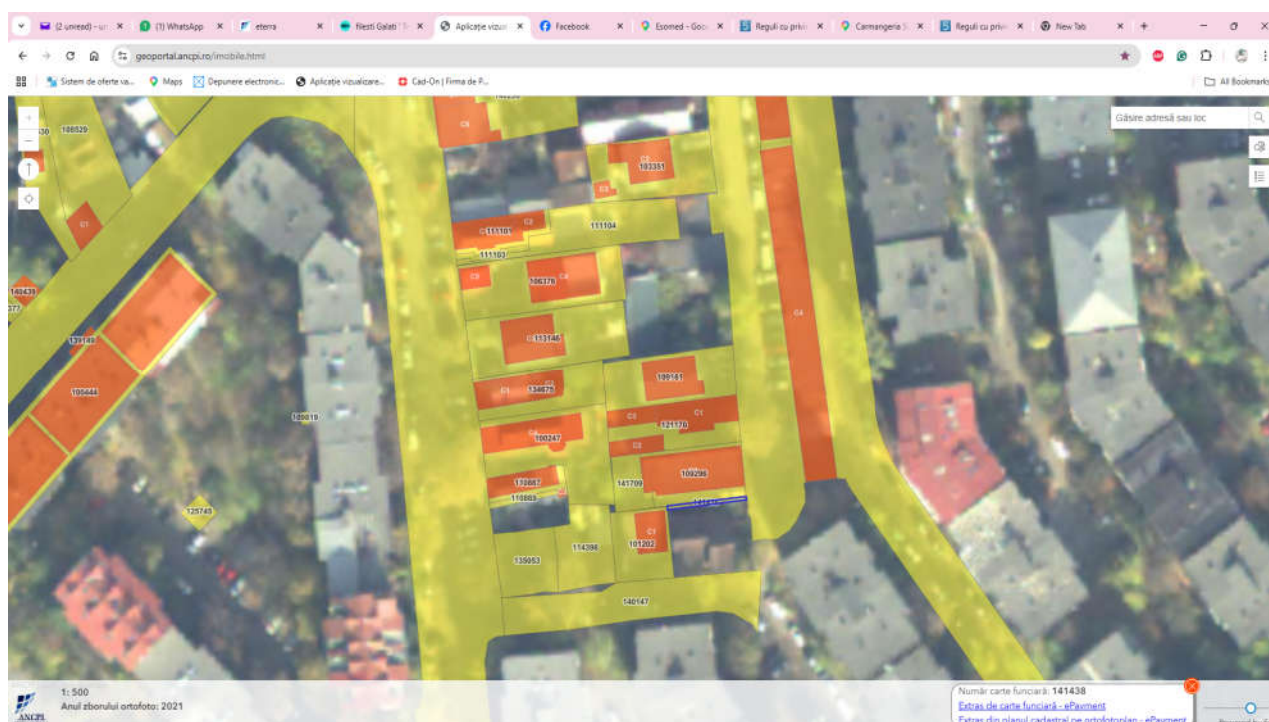
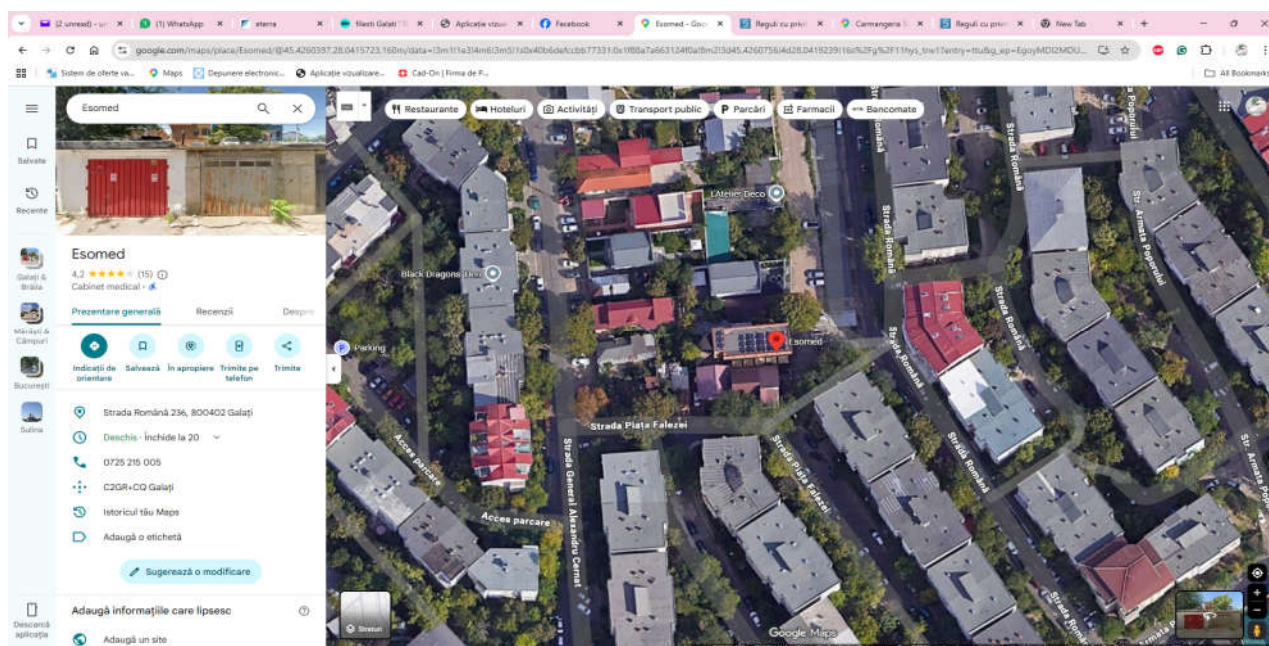
2.2 Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan descris in cuprinsul raportului de evaluare.

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

- Carte Funciară Nr. 141438 Galati
- Carte Funciară Nr. 141709 Galati

2.3 Descrierea proprietatii imobiliare, localizare

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



- **Localizarea amplasamentului:** terenuri intravilane situate în jud. Galați, Str. Romana, nr. 236 A și Str. Romana, nr.236 B. Amplasamentul proprietății subiect este situat în Galați, Cartier Mazepa 2, zona centrală. Accesul în zona amplasamentului se realizează din stradă. Terenurile au forma regulată.
- **utilizarea actuală a amplasamentului:** teren curți construcții
- **utilități** - rețea de energie electrică, apă, gaze și canalizare
- **utilizarea terenurilor din vecinătatea amplasamentului:** rezidențiale

Utilități:

Imobilele sunt racordate la utilități.

2.4 Cea mai bună utilizare

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

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

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren curți construcții cu restricții urbanistice. Analizând aceste alternative prin prisma criteriilor amintite, este evident că sunt îndeplinite condițiile impuse:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar, ceea ce presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecărei proprietăți imobiliare să acopere cheltuielile de exploatare, condiție care poate fi îndeplinită în condițiile pieței specifice locale prin concesionare.
- este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații) și se realizează în ipoteza utilizărilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizări.

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 geografică a județului .

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 nerezidențială. 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 construcții rezidențiale*.

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 imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivările, 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 pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, agro-industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

Piata imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice pietele, 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.

Piata imobiliară specifică proprietății evaluate

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

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau concesiunare, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati similare din jud.Galati si judete limitrofe. Analiza cererii pentru terenuri intravilane se poate efectua prin identificarea societatilor comerciale care ar putea desfasura diverse activitati.Sunt cautate terenuri la care accesul se poate face facil si utilitatile sa fie pe teren sau accesul la utilitati sa se faca usor. Cererea de cumparare este redusa.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Piata terenurilor

De-a lungul anilor, pretul de vanzare al terenurilor a crescut in functie de scopul achizitiei (tipul de cladire ce urmeaza sa fie construita), locatie si parametrii specifici.

In timp ce terenurile din zonele din centrul comunei sunt valorificate la maximum in dezvoltarea de locuinte, avand un pret unitar mai mare, fiind dezvoltate cu o eficienta maxima pe verticala, zonele din apropierea orasului Galati sunt utilizate pentru dezvoltari in segmentul industrial. In aceasta zona terenurile sunt utilizate cu eficienta maxima pe orizontala.

Echilibrul pietei

Pe o perioada scurta timp, oferta de proprietati imobiliare similare este relativ fixa si preturile sunt corespunzatoare cererii. In cazul in care cererea este neobisnuit de mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca. Pe piata de terenuri oferta este medie in zona iar cererea este mica ceea ce duce la ponderarea preturilor. Analizand situatia actuala, se poate formula concluzia ca in cazul proprietatilor evaluate, in zona de amplasare a acestora si dat fiind caracteristicile/tipul acestora, tendinta pentru perioada imediat urmatoare este de stagnare a preturilor de arendare. Ofertele practicate in ultimul timp pe piata locala pentru concesiunarea terenurilor in zona in care se afla proprietatea dar si in zone similare este in intervalul 200-300 euro/mp. Pretul este influentat in mod special de amplasare si utilitati.

Valoarea de piata a terenurilor in zona se situeaza intre 200-300 euro/mp.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara - 2 terenuri intravilane in suprafata de 10 mp si respectiv de 67 mp) situate in LOCALITATEA GALATI, STR. ROMANA, NR.236 A si NR.236 B, JUD. GALATI- apartinand MUNICIPIUL GALATI, jud. Galati.

3. Evaluarea teren

3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

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.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (concesiune de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de concesiune ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 200 și 300 euro/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de concesionare (motivată), condiții de piață (date), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

3.3 Abordări în evaluare

3.3.1 Evaluarea terenului

Standardele internaționale de Evaluare IVS prin Ghidul metodologic de evaluare GEV, evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de evaluare a terenurilor (comparația directă a vanzarilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare), dintre care în funcție de situația concretă a activului imobiliar, în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile. Scopul abordării prin comparație este să selecteze vânzările/ofertele comparabile de pe piață și apoi să corecteze diferențele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivată), condiții de piață (date vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Variabilele luate ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale amplasamentului, care se referă la mărimea și forma sa, deschiderea la fațadă, topografia, localizarea, privelistea precum și gradul de echipare cu utilități. În procesul de comparație sunt urmărite următoarele aspecte:

Localizarea este adesea criteriul fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeași zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat ajustările necesare.

Data tranzacției/ofertei – dacă prețurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani, vânzările selectate pentru comparație trebuie să fie cât mai apropiate de data de evaluare. Dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul trebuie să extindă aria de analiză la o altă arie de piață, fapt ce determină o corecție pentru localizare.

Dimensiunea este în general, un element de comparație mai puțin important față de data și localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o mărime optimă a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat.

Utilități – costul dotării amplasamentului cu utilități este considerabilă, fiind în relație directă cu utilizarea amplasamentului și cu distanța față de rețelele de utilități.

Utilizarea –loturile de teren de diferite marimi se vand la diferite preturi unitare, deoarece dimensiunea optima alotului 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 maiputrin 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 princomparatie 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 informatiileprovenite 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 depiata 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 PROPUSA (Euro/mp)	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 A, Jud. Galati	CF 141438	10	256,00	13.163	2.560
2	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 B, Jud. Galati	CF 141709	67	264,00	90.946	17.688
		TOTAL IMOBIL				104.109	20.248

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	10	350,0	216	500
0	Pret oferta /vanzare (Euro/mp)		243,00	268,00	300,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-12,15	-13,40	-15,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
5	Localizare	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 A, Jud. Galati	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)	CF 141438	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		230,85	254,60	285,00
	Caracteristici fizice				
6	Suprafata (mp)	10	350	216	500
	Valoare ajustare (%)		-15%	-10%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-34,63	-25,46	-57,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		196,22	229,14	228,00
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)		196,22	229,14	228,00
8	Utilitati	apa, en.electrica, canalizare, gaze	la limita proprietatii	apa, en.electrica, canalizare	apa, en.electrica, canalizare, gaze
	Valoare ajustare (%)		25%	15%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		49,06	34,37	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		245,28	263,51	228,00
9	Acces / deschidere / orientare	d=0,68 ml	d= 12 ml	d=5,15 ml	d=15 ml
	Valoare ajustare (%)		-10%	-3%	-15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-24,53	-7,91	-34,20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		220,75	255,61	193,80
	ajustare totala bruta absoluta (Euro)		120	81	106
	ajustare totala bruta absoluta (%)		50%	30%	35%
	Numar ajustari		5	5	4
	Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	2			
	VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund	256,00			
	Valoare de piata totala propusa (Euro)	2.560			
	Valoare de piata totala propusa (Lei)	13.163			

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	67	350,0	216	500
0	Pret oferta /vanzare (Euro/mp)		243,00	268,00	300,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-12,15	-13,40	-15,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
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)		230,85	254,60	285,00
5	Localizare	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 B, Jud. Galati	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)	CF 141709	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		230,85	254,60	285,00
	Caracteristici fizice				
6	Suprafata (mp)	67	350	216	500
	Valoare ajustare (%)		-15%	-8%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-34,63	-20,37	-57,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		196,22	234,23	228,00
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)		196,22	234,23	228,00
8	Utilitati	apa, en. Electrica, canalizare, gaze	la limita proprietatii	apa, en.electrica, canalizare	apa, en.electrica, canalizare, gaze
	Valoare ajustare (%)		25%	15%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		49,06	35,13	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		245,28	269,37	228,00
9	Acces / deschidere / orientare	d=2,99ml	d= 12 ml	d=5,15 ml	d=15 ml
	Valoare ajustare (%)		-10%	-2%	-15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-24,53	-5,39	-34,20
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		220,75	263,98	193,80
	ajustare totala bruta absoluta (Euro)		120	74	106
	ajustare totala bruta absoluta (%)		50%	28%	35%
	Numar ajustari		4	4	4
	Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:	2			
	VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund	264,00			
	Valoare de piata totala propusa (Euro)	17.688			
	Valoare de piata totala propusa (Lei)	90.946			

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 25%, 15%, pentru comparabilele A si B, deoarece conectarea la utilitati implica costuri suplimentare .

Acces / deschidere / orientare: s-au aplicat ajustari de -10%, -2 %, -15 % pentru comparabila A, B si C deoarece au o deschidere mai mare.

Suprafata: s-au aplicat ajustari -15%, -10%, -20% pentru comparabilele A, B si C, deoarece sunt in suprafata mai mare .

4. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara formata din:teren intravilan proprietatea lui MUNICIPIUL GALATI, imobil descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform documentelor prezentate de catre client si anexate in copie la prezentul raport.

Valoarea obtinuta in urma evaluarii prin metoda comparatie directe.

Avand in vedere pozitia terenului intravilan descris, datele de pe piata despre tranzactii similare si tinand cont de scopul evaluarii, opinia evaluatorului este de (rotund):

Valoarea de piata:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCARA	Suprafata (mp)	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp)	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 A, Jud. Galati	CF 141438	10	256,00	13.163	2.560
2	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Strada Romana, nr.236 B, Jud. Galati	CF 141709	67	264,00	90.946	17.688
		TOTAL IMOBIL				104.109	20.248

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

SC UNIKASA 8 SRL

Floarea Savin – Membru Titular ANEVAR
Expert Evaluator EPI si FBM



Fotografii:
Teren 10 mp CF 141438

1. imprejurimi



2.



3.



4.



5.



6.

Teren 67 mp CF 141709

1. imprejurimi



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



COMPARABILE

Comparabila 1

Screenshot of a real estate listing on cauta-imobiliare.ro for a plot of land in Galati, Alexandru Cernat - 350 mp.

Teren de vanzare in Galati, Alexandru Cernat - 350 mp
Cod oferta: vt164545 | Publicată la data: 18-03-2026

Suprafața este determinată în plan de proiecție la scara 1:1000.

85.000 euro

Specificații:

- Tip teren: intravilan
- Suprafață teren: 350 mp
- Regim înălțime: ---
- Front stradal: 12 ml
- Lungime: --- ml
- Lățime: --- ml

Utilități:

- Gaz metan
- Apă curentă
- Electricitate
- Construcție pe teren: da
- Cale de acces: Drum Comunal asfaltat
- Inclinație drept
- Recomandat pentru: construcții case
- Folosit anterior: case
- Apă curentă: retea apa-canal
- Canalizare: retea apa-canal

Date referitoare la teren

Drum	Tip	Suprafață	Stare	Parcelă	No. topo	Observații / Referințe
1	Drum	DA	12 ml	161	161	161/161.23.161

Locație: Galati, județul Galati, zona Alexandru Cernat

Descriere

Teren intravilan curs construit, ideal pentru construcția unei case în orașul Galati, zona strazi Alexandru Cernat, cu o deschidere de aproximativ 12ml, utilități, gaz, curent electric, apa curentă și canalizare la limita proprietatii. Terenul are o suprafață de 349 mp în acte și 370 mp real masurate.

Pentru detalii privind oferta contactați: **LAZAR DAN**
☎ 0740063750

Mentionați id-ul ofertei: vt164545 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Adăugați la favorite

Ofertă publicată de brokerul imobiliar: **LAZAR DAN**
0740063750

Mentionați id-ul ofertei: vt164545 de pe www.cauta-imobiliare.ro

Dab Expert
Str. Dracul, nr. 161, bl. A5, et. 1, ap. 25
[Alo oferte publicate](#)

Trimiteți un mesaj:

Numele dvs.
Telefon
Email

Sunt interesat de oferta: [vt164545] pe care ați publicat-o pe site-ul www.cauta-imobiliare.ro.

Trimite

<https://www.cauta-imobiliare.ro/vanzari-terenuri/galati/vt164545#>

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 350 mp, deschidere 12 ml, utilitati: la limita proprietatii.

Comparabila 2

Screenshot of a real estate listing on storia.ro for a house in Mazepa - utilități existente.

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

Danubius Imobiliare Galati

Relevu

Teren ideal pentru casa ta, în Mazepa - utilități existente

58 000 € 817 €/m²

Piața Centrală, Galati, Galati

Casa de vânzare

Liviu
Danubius Imobiliare Galati
Afișează numărul

Nume*

Email*

Toate imaginile (5)

Teren ideal pentru casa ta, în Mazepa - utilități existente

58 000 € 817 €/m²

Piața Centrală, Galați, Galați

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	71 m²
Numărul de camere:	4
Tip clădire:	rezidențială
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	fără informații
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii ✓

Parcelă și împrejurimi ✓

Liviu
Danubius Imobiliare Galați
Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Aș vrea să știu mai multe despre această casă de vânzare.

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

Teren ideal pentru casa ta, în Mazepa - utilități existente

Piața Centrală, Galați, Galați

Descriere

Danubius Imobiliare vă propune o oportunitate excelentă de investiție: teren situat în Mazepa, pe strada Romana nr. 140, la doar câțiva pași de strada Brăilei și zona Băncilor.

Proprietatea are o suprafață de 216 mp și include o construcție de 71 mp, aflată în stare de demolare. Marele avantaj este reprezentat de existența utilităților deja racordate - energie electrică, apă și canalizare - economisind timp și costuri importante pentru viitoarea construcție.

Amploasat într-o zonă dinamică și foarte călătă, terenul beneficiază de acces rapid către mijloace de transport, Faleza Dunării, magazine, piață și instituții de învățământ de prestigiu, fiind ideal pentru construirea unei locuințe moderne, într-un cartier cu toate facilitățile la îndemână.

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări, vă stau la dispoziție.

Mai puțin ^

ID: 10244744 **Raportează**

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?
Activează alertele și nu pierde nicio ofertă **Vreau notificări despre anunțuri similare**

Istoric și statistici

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-pentru-casa-ta-n-mazepa-utiliti-existente-IDGZ7O?session_long_olx=197e445ea08x932072c&session_olx=19dcdbe465axd1bc59b

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 216 mp, deschidere 5,15 ml, utilitati: apa, en.electrica, canalizare.

Comparabila 3

The screenshot shows the Storia.ro website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'De vânzare', 'De închiriat', and 'Ansambluri rezidențiale'. The main content area displays a real estate listing for 'Teren rezidențial - CENTRAL' in Galati. The listing includes a photo of the plot, the Thalassa Imobiliare logo, and the price of 150,000 € for 300 m². The page also features a contact form with fields for 'Nume', 'E-mail', and 'Email', and a 'Trimit mesajul' button.

The screenshot shows the details of the real estate listing. The 'Descriere' section provides information about the plot, including its location, size, and features. The 'Istoric și statistici' section shows the listing's history and statistics.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-rezidential-central-IDHeOq?session_long_olx=197e445ea08x932072c&session_olx=19e4f02d37cx45fd879f

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 500 mp, deschidere 15 ml, utilitati: pe teren.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141438 Galati

Nr. cerere	40374
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206026460



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Galati, Loc. Galati, Str ROMANA, Nr. 236A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141438	10	Teren neimprejmuit; Imobil imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
88103 / 10/09/2025		
Act Administrativ nr. HCL nr 418, din 31/07/2025 emis de Consiliul Local Galati, Anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL GALATI , Domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
22309 / 10/03/2026		
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 30604, din 03/10/2025 emis de Primăria Galați;		
C1	Se noteaza contractul de închiriere nr. 30604 din 03.10.2025 incheiat între MUNICIPIUL GALATI in calitate de locator si PETRISOR OCTAVIAN si PETRISOR ANGELA VALERIA in calitate de locatari, pentru o perioada de 5 ani, cu incepere de la data de 03.10.2025 pana la data de 03.10.2030	A1

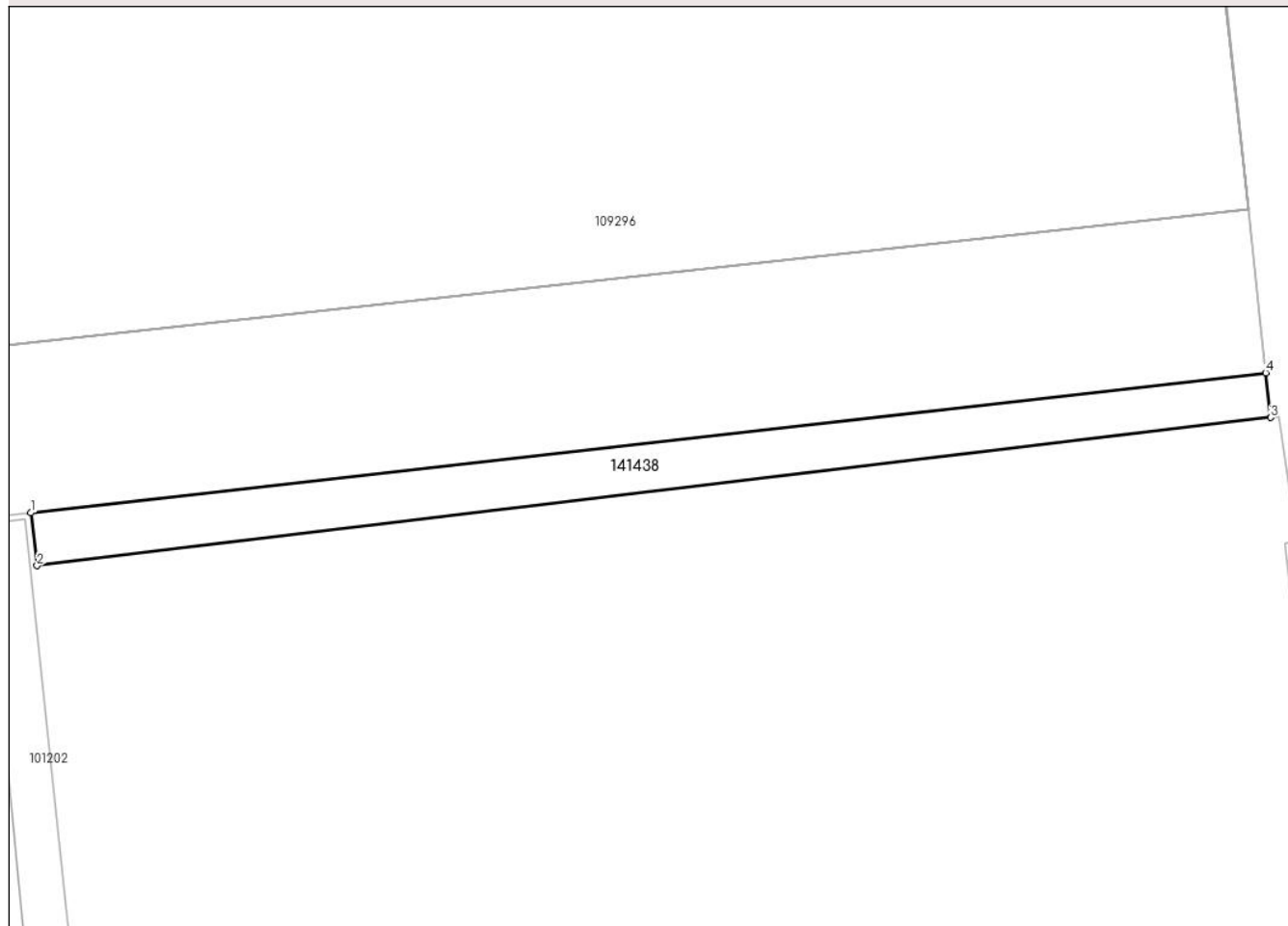
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
141438	10	Imobil imprejmuit partial

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	10	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	0.68
2	3	15.882
3	4	0.576
4	1	15.887

** 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, 13:55

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 141709 Galati

Nr. cerere	40379
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206027076



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Galati, Loc. Galati, Str ROMANA, Nr. 236B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	141709	67	Teren neimprejmuit; Accesul la imobil se face prin imobilul cu IE: 109296

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
135408 / 11/11/2025			
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 418, din 31/07/2025 emis de Consiliul Local Galati, cu anexa;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
	1) MUNICIPIUL GALATI , domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

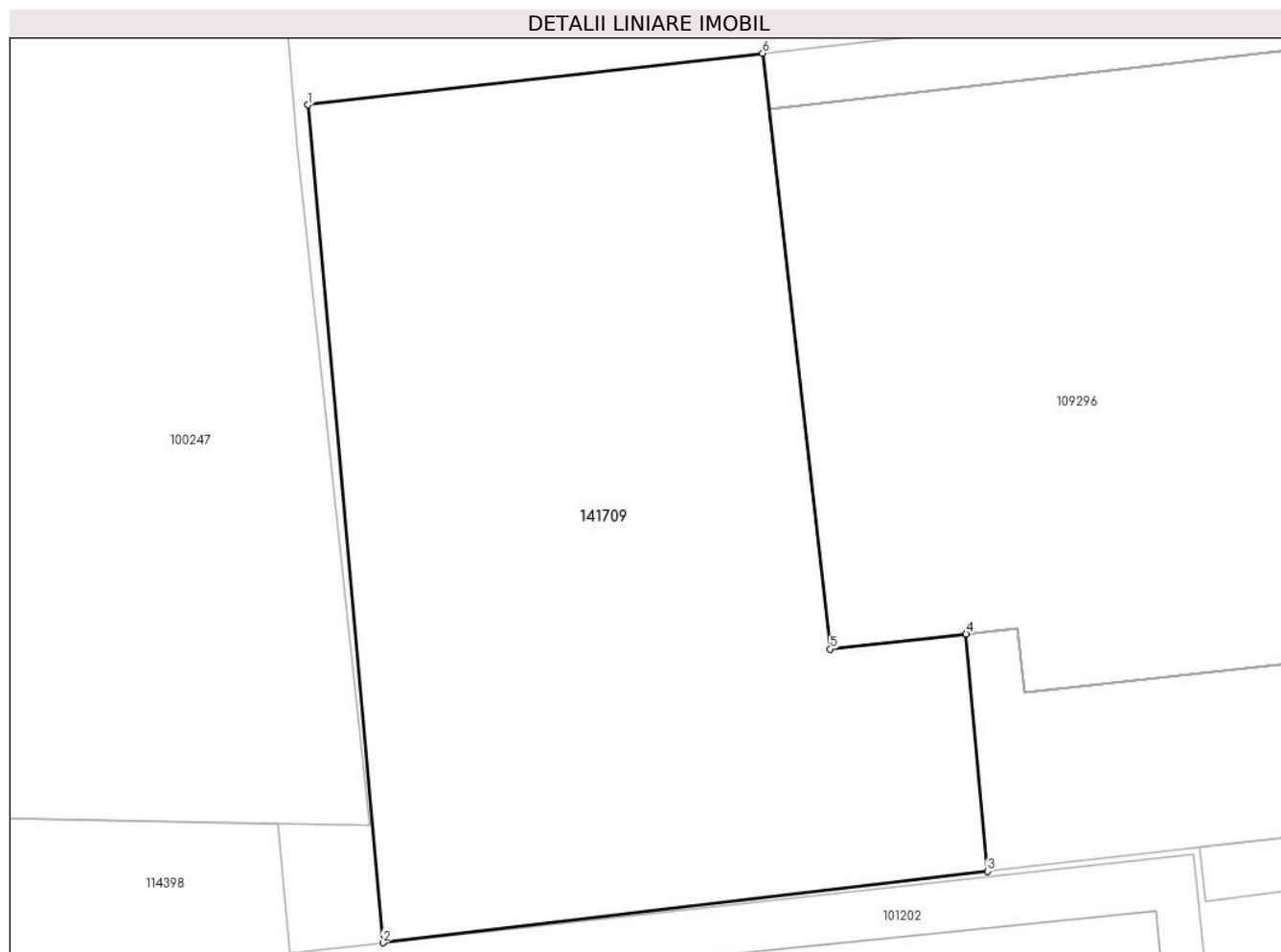
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
22310 / 10/03/2026			
Act Administrativ nr. Contract de închiriere nr. 30604, din 03/10/2025 emis de Primăria mun. Galați;			
C1	Se noteaza contractul de închiriere nr. 30604 din 03.10.2025 incheiat între MUNICIPIUL GALATI in calitate de locator si PETRISOR OCTAVIAN si PETRISOR ANGELA VALERIA in calitate de locatari, pentru o perioada de 5 ani, cu incepere de la data de 03.10.2025 pana la data de 03.10.2030		A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
141709	67	Accesul la imobil se face prin imobilul cu IE: 109296

* 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	curti constructii	DA	67	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	10.593
2	3	7.669
3	4	2.999
4	5	1.719
5	6	7.551
6	1	5.766

**** 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, 13:58

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>