

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 302
din 23.06.2026***

*privind vânzarea unui teren, cotă indiviză, proprietate privată a Municipiului Galați,
situat în Cartier Micro 19, Strada Oțelarilor nr. 14*

Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 300/17.06.2026

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de
23.06.2026;*

Având în vedere referatul de aprobare nr. 106767/17.06.2026, al inițiatorului;

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 106770/17.06.2026, al
Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și
Legalitate;*

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

Având în vedere Contractul de închiriere nr. 28912/02.04.2025;

*Având în vedere solicitarea înregistrată la Registratura Generală a
Municipiului Galați cu nr. 61294/08.04.2025;*

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Raportul de Evaluare a terenului, cotă indiviză, în suprafață de 22,87 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat în Galați, Cartier Micro 19, Strada Oțelarilor nr. 14, prevăzut în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă vânzarea terenului prevăzut la art. 1 către [REDACTED].

Art. 3 - Se aprobă prețul de vânzare de 213,00 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

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

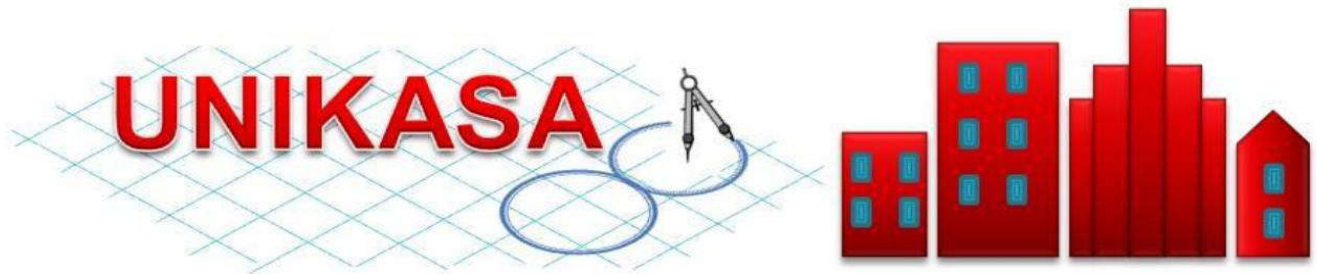
Art. 5 - La data încheierii Contractului de vânzare, Contractul de închiriere nr. 28912/02.04.2025 își încetează aplicabilitatea.

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. 333/30.04.2026

a proprietatii imobiliare compusa din:

TEREN INTRAVILAN SITUAT IN LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, JUD. GALATI CF 103402

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 22.87 mp, situat în LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, 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, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati	CF 103402	22,87	213,00	25.047	4.871
		TOTAL IMOBIL				25.047	4.871

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 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.....	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 22.87 mp, situat in LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, 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 22.87 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, 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 22.87 mp, situate in LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, 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 (Etapetele parcurse, surse de informatii)

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

Etapetele 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 către 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 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 că 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 că 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 că 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 că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice din zonă și că 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 că 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. Declarația de conformitate cu SEV

- Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.) care sunt conforme cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2025
- Afirmatiile susținute 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 perspectiva 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 proprietății

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

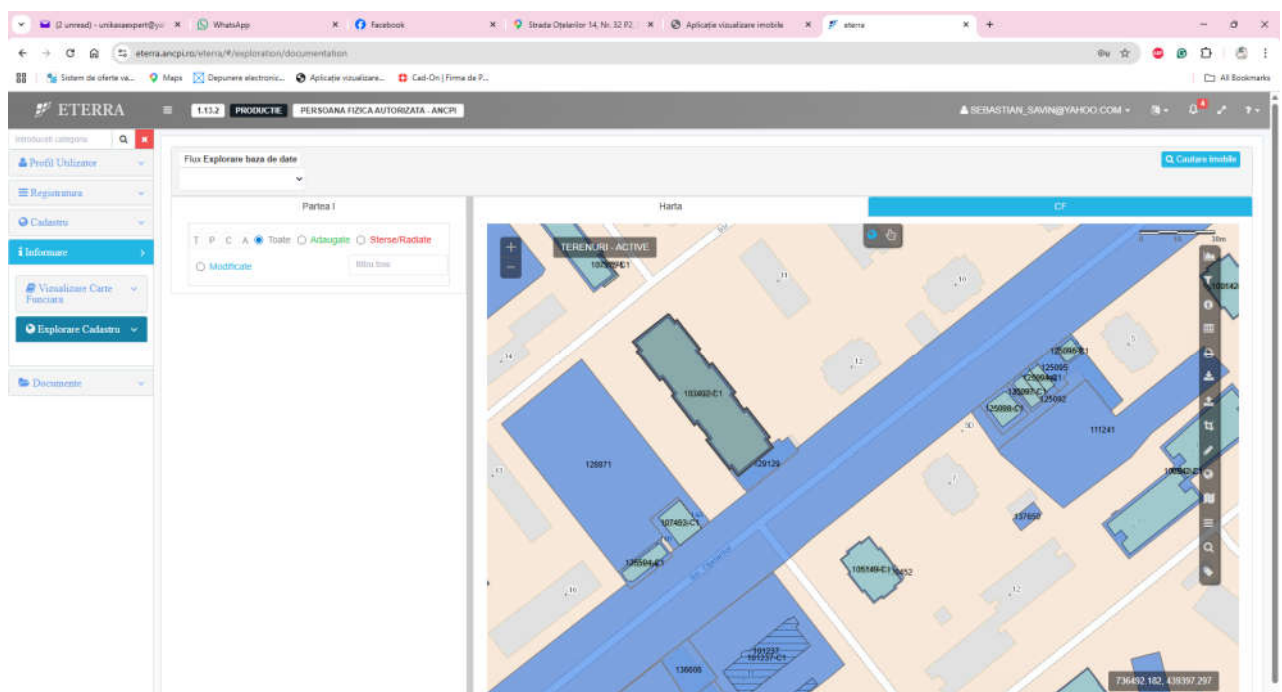
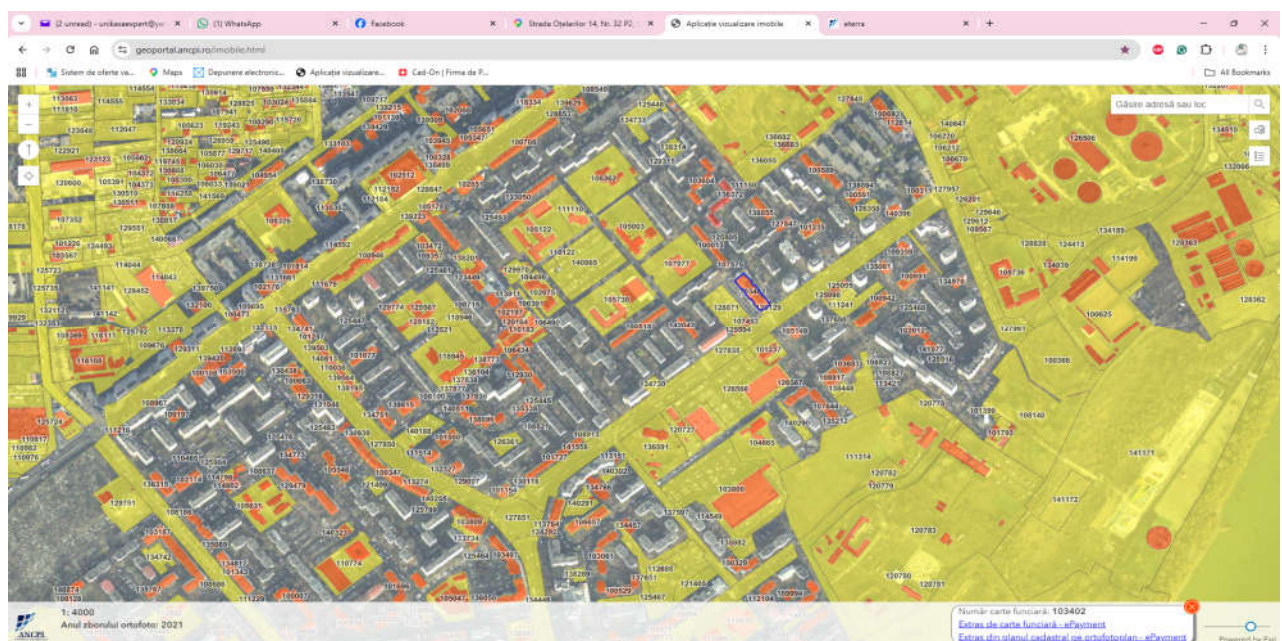
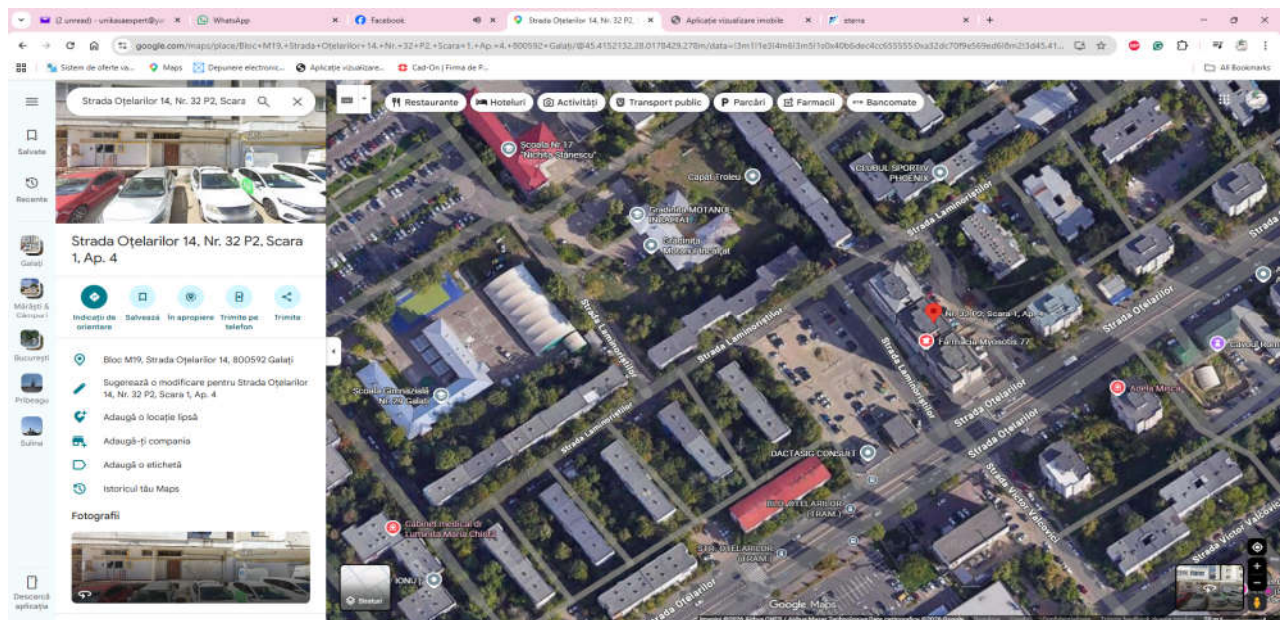
2.2 Dreptul de proprietate asupra terenului intravilan descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Imobilul evaluat a fost dobândit de proprietar conform următoarelor documente de proprietate atasate la raport:

- Carte Funciară Nr. 103402 Galați

2.3 Descrierea proprietății imobiliare, localizare

Terenurile evaluate se afla situate în intravilanul localității Galați, Jud. Galați având ca vecinătăți terenuri similare.



Descriere amplasament, suprafete

Suprafata de teren:

Nr. Crt.	Denumire	Adresa	CARTE FUNCARA	Suprafata (mp)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati	CF 103402	22,87

- **Localizarea amplasamentului:** teren intravilan situat in Loc. Galati, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati. Amplasamentul proprietatii subiect este situat in Galati, Cartier Micro 19, zona mediana. Accesul in zona amplasamentului se realizeaza din strada. Terenul au forma regulata.
- **utilizarea actuala a amplasamentului:** teren curti constructii
- **utilitati** - retea de energie electrica, apa, gaze si canalizare
- **utilizarea terenurilor din vecinatatea amplasamentului:** rezidentiale

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 curti constructii cu restrictii urbanistice. 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 fiecarei 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.

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 pieței imobiliare

Piața 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 sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe 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 bani 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 oferta; 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 motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

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

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, 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 bancilor în ceea ce privește creditele ipotecare, de investițiile imobiliare ale întreprinzătorilor străini.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Terenul evaluate se afla situat in intravilanul localitatii Galati, Jud. Galati avand ca vecinatati terenuri similare.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta interes pentru cumparare sau concesiune, 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 concesiunea 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 - teren intravilan in suprafata de 22.87 mp) situate in LOCALITATEA GALATI, MICRO 19, STR. OTELARILOR, NR.14, BL.M19, SC.3, 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 Comparăției Directe

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate concesiunile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările 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 (motivatie), condiții de piață (data), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona 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 vânzărilor, tehnica parcelării, tehnica alocării, tehnica extracției, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare), dintrecare 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 (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zona 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 zonă ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonă 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 data evaluării. 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.

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 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 analizarea 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 FUNCIARA	Suprafata (mp)	VALOAREA PROPU SA (Euro/mp)	VALOARE DE PIATA (LEI)	VALOARE DE PIATA (EUR)
1	TEREN INTRAVILAN	Loc. Galati, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati	CF 103402	22,87	213,00	25.047	4.871
		TOTAL IMOBIL				25.047	4.871

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	22,87	800	1.000	120
0	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		219,00	230,00	229,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %		-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-21,90	-23,00	-22,90
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		197,10	207,00	206,10
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)		197,10	207,00	206,10
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)		197,10	207,00	206,10
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)		197,10	207,00	206,10
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)		197,10	207,00	206,10
5	Localizare	Loc. Galati, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati	similar	similar	similar
	Valoare ajustare (%)	CF 103402	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		197,10	207,00	206,10
Caracteristici fizice					
6	Suprafata (mp)	22,87	800	1.000	120
	Valoare ajustare (%)		-20%	-25%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-39,42	-51,75	-20,61
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		157,68	155,25	185,49
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)		157,68	155,25	185,49
8	Utilitati	apa, en. Electrica, canalizare, gaze	apa, en. Electrica, canalizare	la limita proprietatii	la limita proprietatii
	Valoare ajustare (%)		10%	15%	15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		15,77	23,29	27,82
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		173,45	178,54	213,31
9	Acces / deschidere / orientare	d=14,67ml	d= 33,4 ml	d=23,9ml	d=12ml
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		17,34	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		190,79	178,54	213,31
ajustare totala bruta absoluta (Euro)			94	98	71
ajustare totala bruta absoluta (%)			43%	43%	31%
Numar ajustari			3	3	4
Ajustare bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		1			
VALOAREA PROPUASA (Euro/mp) - rotund		213,00			
Valoare de piata totala propusa (Euro)		4.871			
Valoare de piata totala propusa (Lei)		25.047			

Explicarea ajustarilor aplicate comparabilelor

Conditii de vanzare

S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru toate comparabilele datorita faptului ca aceste proprietati comparabile sunt oferate 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 10%, 15%, 15%, pentru comparabilele A, B si C, deoarece conectarea la utilitati implica costuri suplimentare .

Acces / deschidere / orientare: s-au aplicat ajustari de 10 % pentru comparabila A deoarece au o deschidere mai mica.

Suprafata: s-au aplicat ajustari -20%, -25%, -10% pentru comparabilele A, B si C, deoarece sunt in suprafata mai mare .

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, Micro 19, Str.Otelarilor, nr.14, Bl. M19, sc.3, Jud. Galati	CF 103402	22,87	213,00	25.047	4.871
		TOTAL IMOBIL				25.047	4.871

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 22,87 mp CF 103402

1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.

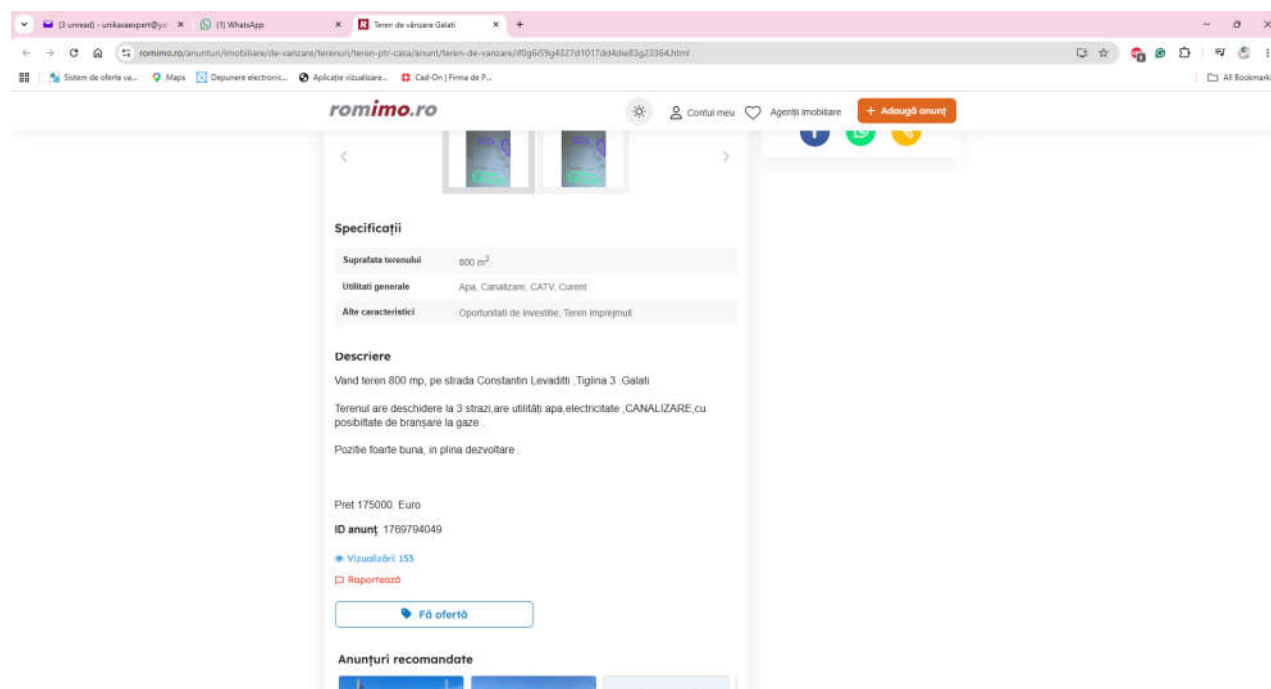
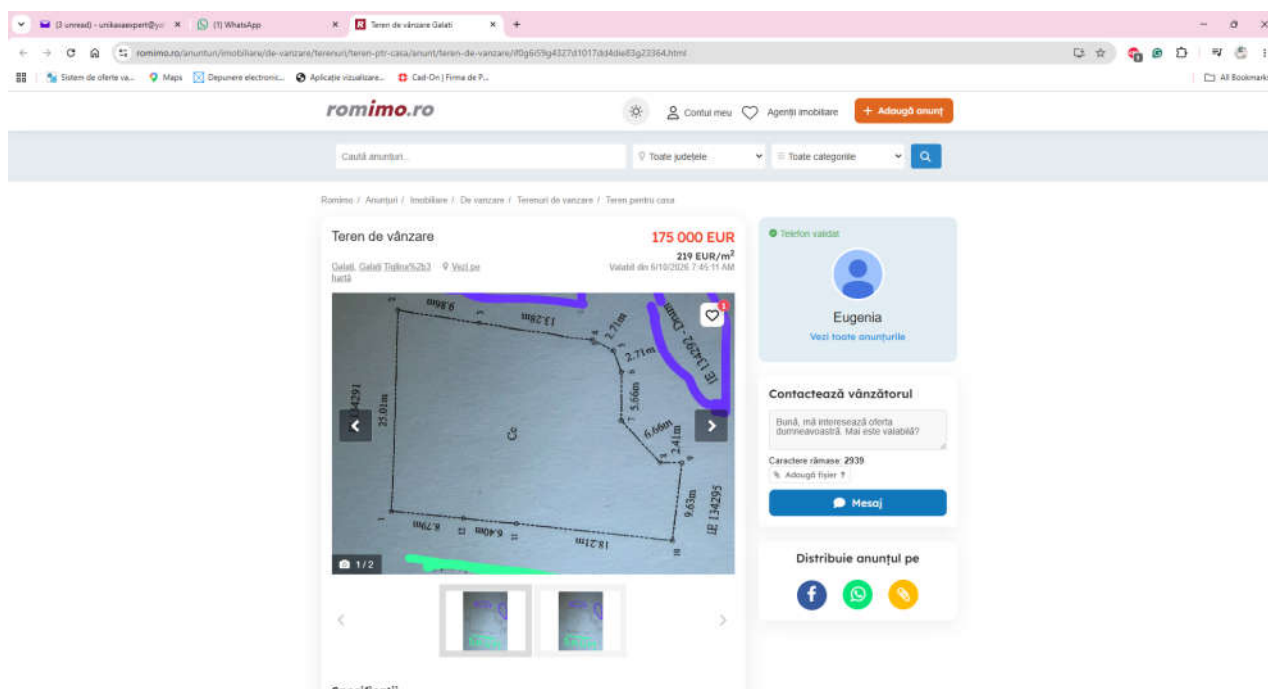


8.



COMPARABILE

Comparabila 1



<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/1f0g6i59g4327d1017dd4die83g23364.html>

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 800 mp, deschidere 33.4 ml, utilitati: apa, en. electrica, canalizare.

Comparabila 2

Str. Leonida Zamfirescu

Alee de acces

23,9 m

S = 1.000 m²

Imobil

Imobil

Postat 16 aprilie 2025

Teren intravilan Micro 17

230 €

PRIVAT

mihaem79

Pe OLX din august 2025

Activ pe 14 februarie 2025

Trimite mesaj

077 205 4126

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Galati

Galati

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor.

Postat 16 aprilie 2025

Teren intravilan Micro 17

230 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1.000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan, curți-construcții, zona Micro 17, Strada Leonida Zamfirescu, suprafață 1.000 mp, cu deschidere de 23,9 m. Preț: 230€/mp. Mai multe detalii la telefon: 07*****26.

ID: 291081235

Vizualizări: 139

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

mihaem79

Pe OLX din august 2025

Activ pe 14 februarie 2025

Trimite mesaj

077 205 4126

Anunțuri similare

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-micro-17-IDjHlvD.html?search_reason=search%7Corganic

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 1000 mp, deschidere 23,9 ml, utilitati: la limita proprietatii.

[illegible]

Vand teren 120 m² aleea Sacele nr.4(str. Morilor)

27 500 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 120 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren aleea Sacele nr.4, [zona str. Morilor] 120 m², I0/I2 . Toate utilitatile sunt la limita proprietatii .

ID: 252330939 Vizualizări: 367 Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Proprietar
Pe OLX din mai 2012
Activ pe 25 februarie 2026

Trimite mesaj

072 329 7785

Verificat telefonic, elemente confirmate, suprafata 120 mp, deschidere 12 ml, utilitati: la limita proprietatii.

SC UNIKASA 8 SRL

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 103402 Galati

Nr. cerere	40391
Ziua	08
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206028634



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1722
Nr. cadastral vechi:1661

Adresa: Jud. Galati, UAT Galati, Loc. Galati, Micro 19, Str OTELARIILOR, Nr. 14

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103402	1.342	Teren neimprejmuat; Constructia C1 inregistrata in CF 103402-C1; constructia C1 in CF 103402-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1468 / 08/09/1999		
Act nr. plan de situatie, din 18/01/1999 emis de OJCGC Galati;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1222/1342 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1722)</i>	A1 / B.14
5811 / 25/06/2001		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 0, din 18/12/1996 emis de SC ALCOM SA GALATI (si proces verbal de primire nr.9 din 03.01.1996, contract de vanzare cumparare aut.1384 din 18.06.2001 emis de NP NOVITAS);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/1342 1) SC ADI GET SRL , cu sediul in Galati, str. Saturn nr. 10, bl. B3, AP.33, Jud. Galati <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1722)</i> <i>cota calculata reprezinta suprafata indiviza de 13,49mp af. sp. com.</i>	A1
67252 / 11/10/2013		
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut.1433, din 11/10/2013 emis de NP Nazare Mircea;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/1342 1) SC CONDORLINE SRL , cu sediul in Galati, str. Oltului nr.17 <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata masurata de 8,85mp</i>	A1
914 / 20/01/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 151, din 19/01/2005 emis de NP CONSTANTINESCU MARICICA;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/1342 1) MUSCA VIRGIL <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1722)</i> <i>Cota calculata reprezinta suprafata de 2,48mp af. sp. com.</i>	A1
3296 / 08/04/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut. 607, din 28/03/2003 (PV nr. 1705/28.07.1998, contract de vanzare-cumparare de active nr. 2006/16.10.2002);		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 13/1342 1) RAHAF SRL <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 1722)</i> <i>cota calculata reprezinta suprafata de 12,65 mp, in indiviziune aferenta sp. com. inscris in CF 103402-C1-U49</i>	A1
83289 / 09/11/2016		
Act Administrativ nr. Documentatie cadastrala avizata nr. 83289, din 10/11/2016 emis de OCPI GALATI;		
B9	Se noteaza actualizare infotmatii tehnice	A1
66132 / 27/06/2019		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Cerere fn, din 27/06/2019 emis de NP Riba Ivanca;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B10	Se indreapta eroarea materiala in sensul ca se intabuleaza dreptul de proprietate asupra suprafatei de 43,31 mp, conform Contractului de vanzare aut. 2036 din 19.12.2013 - proprietar CONSULTING ART PROMPT SRL	A1
Act Notarial nr. 2036, din 19/12/2013 emis de CUTARU EUGENIA;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 43/1342	A1
	1) CONSULTING ART PROMPT SRL <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata aferenta sp. com. de 43,31 mp in indiviziune aferent spatiului comercial</i>	
45011 / 15/05/2025		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 198, din 24/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL GALATI, cu anexa;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 23/1342	A1
	1) MUNICIPIUL GALATI , domeniul privat <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta suprafata de 22,87 mp in indiviziune</i>	
66625 / 16/07/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT DE DONATIE aut.1806, din 15/07/2025 emis de NP. RAZVAN CRACIUN;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/1342	A1
	1) ARHIP LIVIU <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta 1/2 din suprafata de 17 mp af. ap. nr. 12 înscris în CF 103402-C1-U3 Galati</i>	
B16	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 9/1342	A1
	1) ARHIP LUCIA <i>OBSERVATII: cota calculata reprezinta 1/2 din suprafata de 17 mp af. ap. nr. 12 înscris în CF 103402-C1-U3 Galati</i>	

C. Partea III. SARCINI

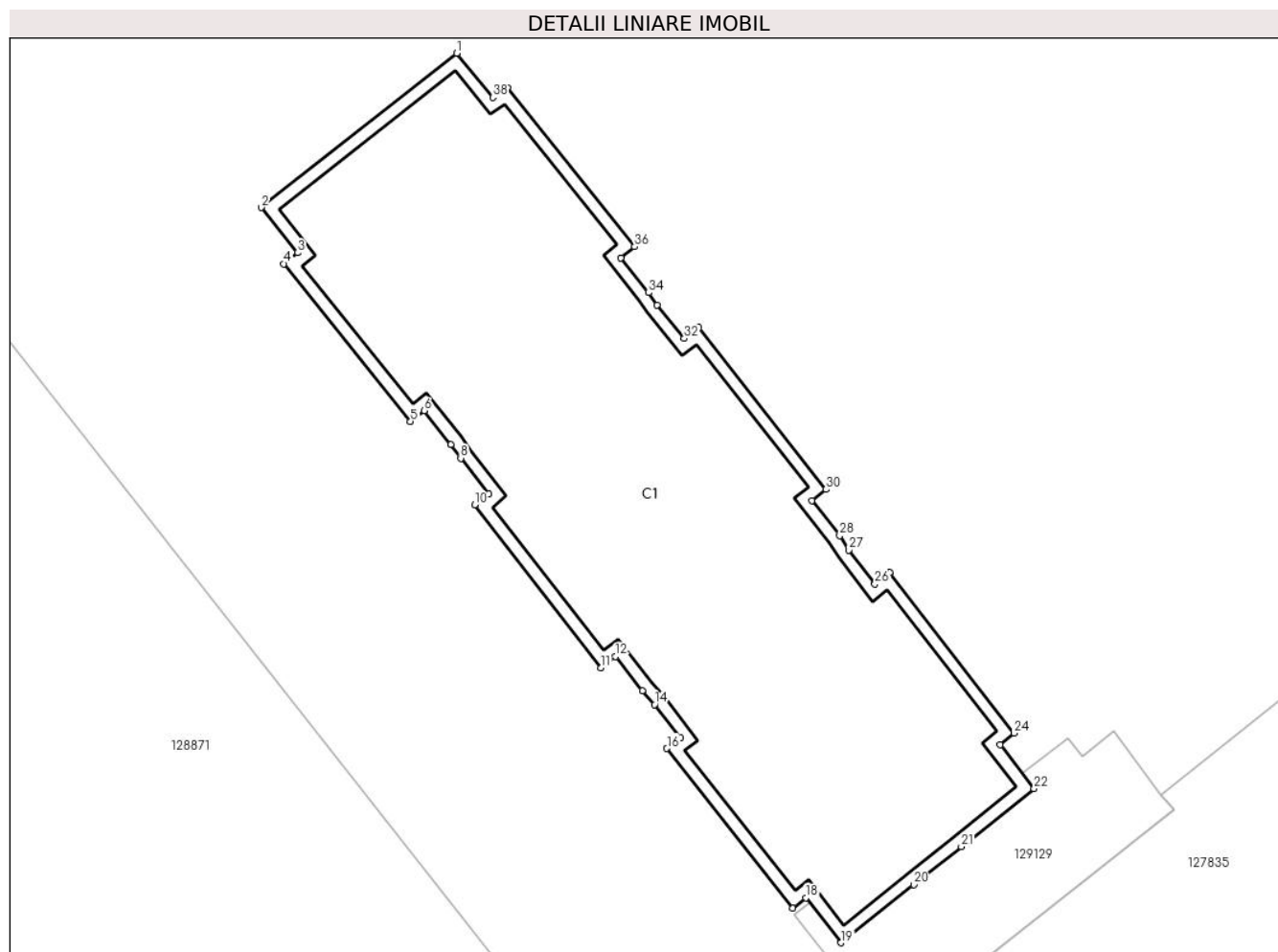
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
62691 / 03/07/2025		
Act Administrativ nr. CONTRACT DE INCHIERERE NR 28912, din 02/04/2025 emis de PRIMARIA MUN. GALATI;		
Act Administrativ nr. PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE, din 08/04/2025 emis de PRIMARIA MUN. GALATI;		
C1	Se noteaza Contract de inchiriere nr. 28912/02.04.2025, incheiat intre MUNICIPIUL GALATI in calitate de locator si LĂBUȘ-GHINEA EUGEN in calitate de locatar, pe o durata de 5 ani, cu incepere de la data de 02.04.2025 pana la data de 02.04.2030, asupra terenului in suprafata de 22,87 mp, in indiviziune, aferent spatiului comercial inscris in CF 103402-C1-U2	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103402	1.342	construcția C1 în CF 103402-C1

* 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	curți construcții	DA	1.342	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	103402-C1	construcții de locuințe	1.175	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 1175 mp; bloc de locuințe cu 3 scări cu nr. cad. 1661-C1, 1661-C2, 1661-C3

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	18.083	2	3	4.215
3	4	1.277	4	5	14.678

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	1.268	6	7	3.129
7	8	1.234	8	9	3.284
9	10	1.286	10	11	14.975
11	12	1.348	12	13	3.137
13	14	1.345	14	15	3.075
15	16	1.238	16	17	14.742
17	18	1.224	18	19	4.136
19	20	6.753	20	21	4.427
21	22	6.755	22	23	4.023
23	24	1.329	24	25	14.758
25	26	1.337	26	27	3.091
27	28	1.241	28	29	3.256
29	30	1.308	30	31	14.938
31	32	1.332	32	33	3.121
33	34	1.083	34	35	3.24
35	36	1.275	36	37	14.796
37	38	1.255	38	1	4.13

** 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 ANCPİ 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/04/2026, 14:22

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>



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0137

Se acordă societății:

UNIKASA 8 SRL

Cu sediul în județul GALATI, cod unic de înregistrare 25156774

**Data emiterii: 01.01.2026
Valabil până la: 31.12.2026**

**Președinte,
Ioan Bercu**

A blue ink signature of Ioan Bercu.



ANEVAR[®]

VALABIL 2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Evaluator Autorizat ANEVAR

SAVIN FLOAREA

Legitimația nr. 15973

Membru Titular

SPECIALIZAREA EPI, EBM

Polita seria G nr. 1068794

13.02.01.S.001.0.Q

ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ

Emisă de OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Sucursala/Agentia: Iasi

Adresa: Iasi, Str. Palas, Nr. 5B, UBC2, Parter

Telefon, fax, e-mail: 0232 218 368

Cod intern emitent: 128861001

Înlocuiește / Reînnoiește polița nr.: G1069334

CLAUZA OPERATIVĂ: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP se obligă ca, în urma producerii sau apariției oricărui eveniment asigurat, în baza informațiilor furnizate de Asigurat / Contractant precum și a oricăror date privind riscurile asigurate transmise în scris de acesta, sub rezerva respectării întocmai a condițiilor, excluderilor și clauzelor stabilite de comun acord și în baza plății primei de asigurare în cuantumul și la scadențele prevăzute în Poliță, să plătească Asiguratului sau, după caz, Beneficiarului despăgubirea cuvenită în cuantumul și în condițiile prevăzute în prezenta Poliță.

Asigurator: OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.

Asigurat: (denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax)	SC UNIKASA 8 SRL Str. Brailei, Nr. 161, Bl. A5, Ap. 19, Galati, Jud. Galati
CUI / CNP:	25156774
Contractant: (denumire / nume și prenume, sediu/adresă, e-mail, telefon, fax)	SC UNIKASA 8 SRL Str. Brailei, Nr. 161, Bl. A5, Ap. 19, Galati, Jud. Galati
CUI / CNP:	25156774
Intermediar: Cod unic ASF:	DESTINE BROKER

Perioada de asigurare: 12 luni, de la: 19.01.2026 până la: 18.01.2027

**Perioada de
răspundere anterioară:** 48 luni

Prezenta Poliță a fost întocmită la data de 13.01.2026, într-un exemplar, semnat cu semnatura electronica certificata, cu valoare de original in mediul electronic

Declar în mod expres că am primit un exemplar original al documentelor Poliței și am citit prevederile acestora, atât înainte cât și la încheierea Poliței. Declar că am înțeles și sunt de acord cu conținutul și încheierea Poliței. În special, declar că înțeleg și accept clauzele standard din condițiile de asigurare referitoare la: evenimentele neacoperite prin poliță (excluderile din asigurare), suspendarea sau încetarea contractului, inclusiv în cazul neplății primei de asigurare sau ratei de primă de asigurare în cuantumul și la termenul stabilite în Poliță, stabilirea și plata despăgubirilor și/sau indemnizațiilor.

ASIGURAT / CONTRACTANT,
SC UNIKASA 8 SRL

(nume, prenume în clar și semnătură)



ASIGURĂTOR,

OMNIASIG VIENNA INSURANCE GROUP S.A.
(nume, prenume în clar, semnătura și ștampila)

MICULI
LOREDANA

Digitally signed by
MICULI LOREDANA
Date: 2026.01.14
14:17:12 +02'00'

Mihaela
Manastireanu

Digitally signed by Mihaela
Manastireanu
Date: 2026.01.15 10:00:21
+02'00'

Societate administrată în sistem dualist | Alea Alexandru nr. 51, Sector 1, 011822, București, România | Tel: +4021 405 7420, Fax: +4021 311 4490, office@omniasig.ro, www.omniasig.ro | Cod Unic Înregistrare 14360018 | Nr. Înregistrare în Registrul Comerțului: J2001010454405 | Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2001010454405 | Capital social: 506.352.385 lei | Cod LEI 529900AB9YD8CLGBE756 | Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară | R.A. – 047/10.04.2003 | IBAN RO 17 RNCB 0090 0005 0611 0001, deschis la BCR – Sucursala Lipscani.