

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL GALAȚI  
MUNICIPIUL GALAȚI  
CONSILIUL LOCAL**



***HOTĂRÂREA nr. 64  
din 19.02.2026***

*privind vânzarea unui teren,  
proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucleanu*

*Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 60/12.02.2026*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 19.02.2026;*

*Având în vedere referatul de aprobare nr. 24596/12.02.2026, al inițiatorului;*

*Având în vedere raportul comun de specialitate nr. 24597/12.02.2026, al Direcției Patrimoniu, Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și Legalitate;*

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

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

*Având în vedere dispozițiile art. 26 din Regulamentul privind vânzarea unor categorii de imobile, proprietatea privată a Municipiului Galați, aprobat prin HCL nr. 398/29.06.2022, cu modificările ulterioare;*

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

# ***HOTĂRĂȘTE:***

**Art. 1** – *Se aprobă Raportul de evaluare al terenului, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

**Art. 2** – *Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2, în suprafață de 150 mp, înscris în cartea funciară nr. 141142.*

**Art. 3** – *Se aprobă prețul de pornire al licitației de 190 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.*

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

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

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

**Art. 7** – *Secretarul General al Municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

*Președinte de ședință,*

*Contrasemnează,  
Secretar General,*



**GETICA EVALUARI**

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

**GET188/22.12.2025**

**Raport de evaluare proprietatea imobiliara**  
**Teren intravilan in suprafata de 150 mp**  
**Situata in Localitatea Galati, Str Oltului, Nr. 2B, Lot 2**  
**judet Galati,**  
**Nr. Cadastral 141142, CF 141142/ Galati**

**SOLICITANT: MUNICIPIUL GALATI**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL GALATI- DOMENIU PRIVAT**

**DESTINATAR (UTILIZATOR): MUNICIPIUL GALATI**

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor tertifara acordul scris si prealabil al **SC GETICA EVALUARI SRL** si al destinatarului **MUNICIPIUL GALATI**

**DECEMBRIE 2025**

**Catre: MUNICIPIUL GALATI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galati, strada Oltului, Nr. 2B, Lot 2 Nr. Cadastral 141142, CF141142/ Galati, Judet Galati, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma solicitării dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| Nr. Crt | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | suprafață(mp) |
|---------|----------|---------------|-------------------|---------------|
| 1       | 141142   | 141142 Galati | cc,<br>intravilan | 150,00 mp     |

- ✓ Utilitatile se afla la limita proprietății (electricitate, apa, gaz, canalizare);
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala măsurată de teren este de 150 mp;
- ✓ Terenul este neîmprejmuit;
- ✓ Terenul este liber de sarcini;

Proprietatea a fost inspectată in data de 22.12.2025 de catre evaluator autorizat, fotografiată, in aceeasi perioadă s-a cercetat si piața imobiliară in care se incadrează proprietatea analizată.

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

Data inspectiei este 22.12.2025.

Data evaluarii este 22.12.2025.

Data raportului: 22.12.2025.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI GALATI, DOMENIUL PRIVAT** asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

| Nr. Crt      | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | suprafață(mp) | valoare         |                    |
|--------------|----------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| 1            | 141142   | 141142 Galati | cc,<br>intravilan | 150,00 mp     | 28.500 €        | <b>145.008 lei</b> |
| <b>TOTAL</b> |          |               |                   |               | <b>28.500 €</b> | <b>145.008 lei</b> |

**Valoare unitară 190,00 €/mp**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5,0881 LEI, valabil la 22.12.2025.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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



Cu stima

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "JTB", located at the bottom right of the page.

## 1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoștințelor și informațiilor detinute, certificam ca afirmațiile prezentate și susținute in acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă in legătura cu imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerințele din standardele intenționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Firma "SC GETICA EVALUARI SRL" și membrii colectivului său de evaluatori au încheiat asigurarea de răspundere civilă la "OMNIASIG Vienna Insurance Group "

Cu stimă

Ec. Ionita Ionel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



**CUPRINS**

|          |                                                                                  |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.1      | CERTIFICARE.....                                                                 | 4         |
| <b>2</b> | <b>IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....</b> | <b>6</b>  |
| 2.1      | IDENTIFICAREA CLIENTULUI .....                                                   | 6         |
| 2.2      | IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....                                  | 6         |
| 2.3      | SCOPUL, UTILIZAREA EVALUĂRII ȘI UTILIZATORUL EVALUĂRII.....                      | 6         |
| 2.4      | DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....                                           | 7         |
| 2.5      | TIPUL DE VALOARE SI DEFINIȚIA ACESTEIA .....                                     | 7         |
| 2.6      | DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII .....                                     | 7         |
| 2.7      | MONEDA RAPORTULUI .....                                                          | 7         |
| 2.8      | MODALITATI DE PLATA .....                                                        | 7         |
| 2.9      | INSPECTIA PROPRIETATII.....                                                      | 7         |
| 2.10     | IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....                                                | 8         |
| 2.10.1   | <i>Ipoteze .....</i>                                                             | 8         |
| 2.10.2   | <i>Ipoteze și ipoteze suplimentare.....</i>                                      | 9         |
| 2.11     | INFORMAȚII UTILIZATE .....                                                       | 9         |
| 2.12     | CLAUZA DE NEPUBLICARE .....                                                      | 10        |
| 2.13     | RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....                                            | 10        |
| <b>3</b> | <b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                                  | <b>11</b> |
| 3.1      | TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....                                      | 11        |
| 3.2      | DATE DESPRE ARIA DE PIAȚA, VECINATĂȚI ȘI LOCALIZARE .....                        | 11        |
| 3.3      | DESCRIEREA PROPRIETATII .....                                                    | 12        |
| 3.4      | ANALIZA DE PIAȚĂ .....                                                           | 13        |
| 3.4.1    | <i>Fapte curente.....</i>                                                        | 13        |
| 3.4.2    | <i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate .....</i>           | 14        |
| 3.4.3    | <i>Analiza cererii solvabile .....</i>                                           | 14        |
| 3.4.4    | <i>Oferta competitivă .....</i>                                                  | 15        |
| 3.4.5    | <i>Analiza echilibrului.....</i>                                                 | 15        |
| <b>4</b> | <b>ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE .....</b>                                      | <b>16</b> |
| 4.1      | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                           | 16        |
| 4.2      | ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR .....                                               | 16        |
| 4.2.1    | <i>Abordarea prin piață.....</i>                                                 | 16        |
| <b>5</b> | <b>RECONCILIAREA REZULTATELOR.OPINIA EVALUATORULUI.....</b>                      | <b>20</b> |
| 5.1      | REZULTATELE OBTINUTE.OPINIA EVALUATORULUI.....                                   | 20        |



## 2 IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

### 2.1 Identificarea clientului

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

### 2.2 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

### 2.3 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

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

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

**Standarde de evaluare:**

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 300 Masini, echipamente si instalatii
- GEV 232 Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 620 Evaluarea bunurilor de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si stocurilor
- Cadrul legal - legislatia în vigoare.

**Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul**

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară, formată din:

| Nr. Crt | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | suprafață(mp) |
|---------|----------|---------------|-------------------|---------------|
| 1       | 141142   | 141142 Galati | CC,<br>intravilan | 150,00 mp     |

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si este neîmprejmuit;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 150 mp;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza **MUNICIPIUL GALATI** în calitate de **client** si **destinatar**.



## 2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispoziție următoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 150729 din 19.12.2025;

## 2.5 Tipul de valoare și definiția acesteia

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

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

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

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

## 2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **DECEMBRIE 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 22.12.2025).

## 2.7 Moneda raportului

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 5,0881 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

## 2.8 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

## 2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia și fotografierea proprietăților a fost realizată de către evaluator autorizat, la data de 22.12.2025.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate, avizele, autorizațiile, schitele existente, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUNICIPIUL GALATI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinație la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu s-au găsit informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.



- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

#### 2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

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

#### 2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **MUNICIPIUL GALATI**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [googlemaps](http://googlemaps), etc.;



## 2.12 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

## 2.13 Responsabilitatea față de terți

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



### 3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, strada Oltului, Nr. 2B, Lot 2 Nr. Cadastral 141142, CF 141142/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| Nr. Crt | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | suprafață(mp) |
|---------|----------|---------------|-------------------|---------------|
| 1       | 141142   | 141142 Galați | cc,<br>intravilan | 150,00 mp     |

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 150 mp;

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT.

#### 3.1 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 150 mp, situată în Localitatea Galați, strada Str. Oltului, Nr. 2B, Lot 2 Nr. Cadastral 141142, CF 141142/ Galați, Judet Galați, categoria de folosinta "curti constructii", este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

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

#### 3.2 Date despre aria de piață, vecinătăți și localizare

##### Date generale

Galațiul este reședința și totodată cel mai mare oraș al județului Galați, județ situat în apropiere de colțul celor trei frontiere în Moldova, România. Conform ultimului recensământ din 2011, populația orașului era de 249.732, fiind al 8-lea oraș din țară ca număr de locuitori. Este unul dintre cele mai mari centre economice din România, respectiv Moldova. Orașul Galați are o istorie încărcată și datorită faptului că este plasat pe Dunăre, cea mai importantă arteră comercial-fluvială europeană, Canalul Dunăre–Main–Rin. Viața economică s-a dezvoltat în jurul Șantierului Naval, Portului Fluvial, în jurul Combinatului Siderurgic și a Portului Mineralier.

Poziția geo-strategică a județului Galați, aflat la răscrucea principalelor rute comerciale care traversează Europa, de la Est la Vest și de la Nord către Sud, existența celui mai mare complex de porturi fluviale pe Dunăre, înalta calificare a forței de muncă reprezintă atuuri demne de atenția potențialilor investitori străini. Procesul de restructurare și de privatizare al marilor întreprinderi industriale, comerciale, agricole sau de servicii, oferă numeroase oportunități investitorilor, dată fiind viabilitatea demonstrată de capacitatea acestora de a-și fi menținut și chiar lărgit piața. Zona Liberă Galați, înființată în 1993, amplasată pe malul Dunării la sud-est de orașul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea viitorilor investitori în această zonă, prin facilitățile fiscale pe care le oferă. Avantajele oferite de amplasamentul Zonei Libere Galați (suprafață totală de 137 ha) se constituie în accesul la importante magistrale de transporturi fluviale (canalul Rin - Main - Dunăre), de transporturi feroviare (inclusiv transferul la ecartamentul larg) și rutiere precum și în accesul la chei și la instalațiile portuare, poziționarea pe Dunărea maritimă la 80 km de Marea Neagră și foarte aproape de frontierele cu Ucraina și Republica Moldova.

##### Date specifice

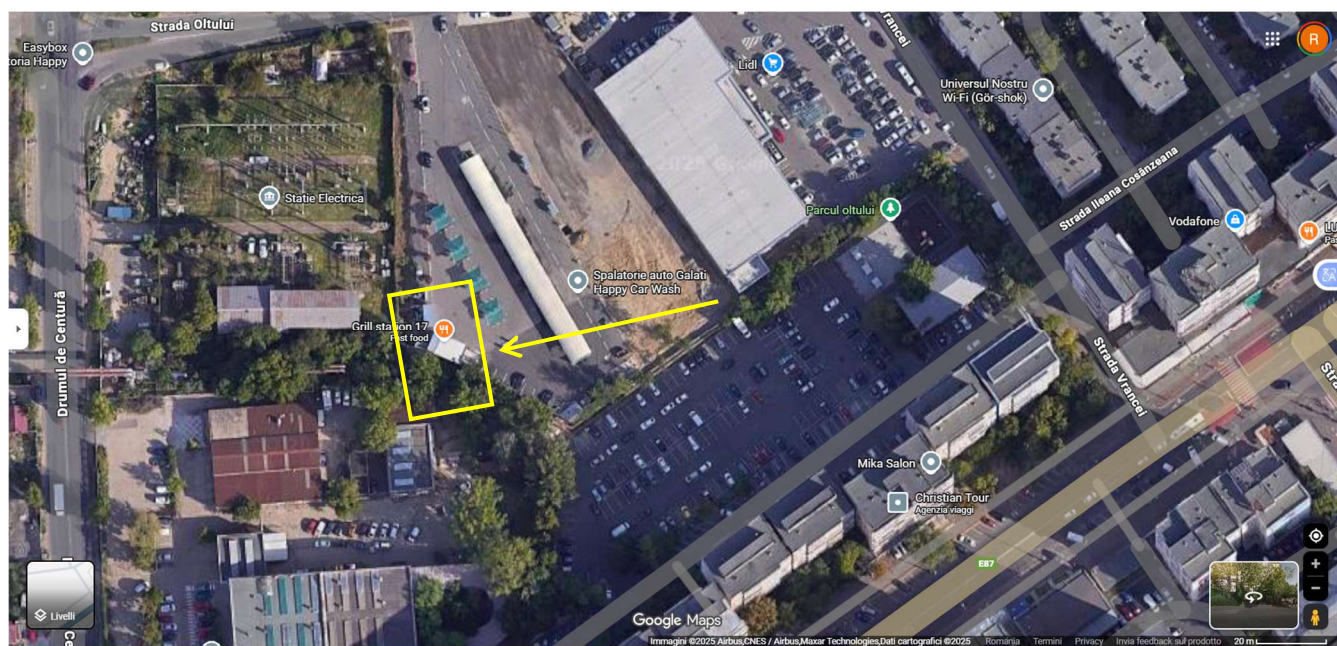
Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curti constructii, situate în intravilanul Localității Galați.



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

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

### Teren



### 3.3 Descrierea proprietatii

- ✓ In intravilan, Localitatea Galati, strada Oltului, Nr. 2B, Lot 2 Judet Galati, inscris in Cartea funciara nr.141142/ Galati, cu Nr. Cadastral 141142 ,in suprafata de 150 mp.
- ✓ Terenul a rezultat din dezmembrarea imobilului cu număr cadastral 129064, conform Actului notarial de dezlipire nr. 2372 din 26.08.2025, fiind constituit ca lot distinct (Lot 2), cu acces la drum realizat prin Lotul 1;

- ✓ Terenul este amplasat într-o zonă periferică a municipiului Galați, în proximitatea șoselei de centură și a străzii Oltului, într-un areal cu caracter preponderent tehnic-industrial și de infrastructură. Zona este marcată de prezența stației electrice, a spațiilor cu destinație comercial-tehnică (spălătorie auto) și a unor construcții ușoare, specifice unui sector cu utilizare utilitară și logistică.
- ✓ Conform observațiilor din teren și planului cadastral, vecinătățile imediate sunt:
  - la nord (față): teren în pantă și strada Oltului;
  - la sud (spate): construcții ușoare cu regim parter;
  - la est (dreapta): spălătorie auto;
  - la vest (stânga): stație electrică
- ✓ Terenul are o formă neregulată și nu beneficiază de deschidere directă la strada Oltului, accesul realizându-se indirect prin Lotul 1, conform înscrierilor cadastrale
- ✓ Din punct de vedere topografic, terenul este alunecos, fiind situat în vecinătatea unei diferențe de nivel de aproximativ 2–3 metri, ceea ce generează instabilitate și constrângeri majore de construire. În plus, amplasamentul este afectat de prezența stâlpilor și instalațiilor aferente stației electrice, ceea ce limitează semnificativ sau exclude edificarea de construcții permanente.
- ✓ Pe teren este amplasat un container cu destinație de birou, cu caracter temporar, care nu constituie construcție permanentă.
- ✓ Rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale sunt disponibile pe strada Oltului, la o distanță de aproximativ 90–100 metri față de teren, ceea ce implică costuri suplimentare relevante de racordare.
- ✓ Parcarea se realizează exclusiv pe domeniul public, în condiții dificile, fiind necesare manevre suplimentare pentru staționare. În proximitate se află un magazin Lidl, unde parcarea este limitată prin barieră (staționare maxim 2 ore), ceea ce reduce suplimentar disponibilitatea locurilor.
- ✓ Având în vedere accesul indirect, suprafața redusă, caracterul alunecos al terenului, diferențele de nivel, precum și restricțiile generate de infrastructura electrică existentă, terenul prezintă un potențial de utilizare imobiliară foarte limitat, fiind adecvat mai degrabă pentru utilizări tehnice, depozitare ușoară sau amplasarea de structuri temporare, decât pentru dezvoltări edilitare clasice.

### 3.4 Analiza de piață

#### 3.4.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnalând o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor



cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentează încrederea participanților din piață. Dacă evenimente notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autorizații de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs.

#### 3.4.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea **de tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții**.

#### 3.4.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.





#### 3.4.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut.

(ofertele sunt prezentate pe larg în anexe)

| Comp. | Data ofertei | Localizare                     | S (mp) | Acces  | regim economic | Utilitati | pret Eur/mp |
|-------|--------------|--------------------------------|--------|--------|----------------|-----------|-------------|
| 1     | 22.12.2025   | Baia Comunală                  | 554 mp | asfalt | mixt           | toate     | 200 €/mp    |
| 2     | 22.12.2025   | intersecția George Coșbuc-Lidl | 750 mp | asfalt | mixt           | toate     | 400 €/mp    |
| 3     | 22.12.2025   | centru                         | 795 mp | asfalt | mixt           | toate     | 403 €/mp    |

#### 3.4.5 Analiza echilibrului

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **180-200 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.

## 4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – *Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

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

1. Permisă legal – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – au fost analizate dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Ca urmare a analizei de piata efectuată, proprietatea a fost analizata ca fiind considerată teren liber. Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială si comerciala a localității și particularitățile constructive, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de **proprietate imobiliară mixtă**.

### 4.2 Abordări, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmit un tabel referitor la ofertele de proprietăți imobiliare similare cu cea analizată. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sunt diminuate de procesul de negociere. Proprietatea evaluată a fost comparată cu proprietăți similare vândute recent și cu ofertele de vânzare. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare de evaluat este în relație directă cu prețurile la care au fost vândute/oferite proprietăți competitive și comparabile, prețuri care definesc un interval de valori în care este de așteptat să se situeze și valoarea proprietății subiect.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietatea subiect și tranzacții, care influențează valoarea, numite elemente de comparație și sunt considerate ca fiind de bază următoarele zece elemente de comparație: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile imediate după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor.

#### 4.2.1 Abordarea prin piață

**Abordarea prin piață** consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică



abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este curți construcții. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, având în vedere localizarea.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

|   | Elementul de COMPARAȚIE         | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                | Comparabila 1           | Comparabila 2                  | Comparabila 3           |
|---|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 0 | ADRESA                          | Jud. Galați, UAT Galați, Loc. Galați, Str Oltului, Nr. 2B                                                                                                                                                                                                                                           | Baia Comunală           | intersecția George Coșbuc-Lidl | centru                  |
| 1 | DESCRIEREA TRANZACȚIEI/ OFERTEI | 22.12.2025<br>150,00 mp                                                                                                                                                                                                                                                                             | 22.12.2025<br>554,00 mp | 22.12.2025<br>750,00 mp        | 22.12.2025<br>795,00 mp |
| 2 | PREȚ VÂNZARE                    | €                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 110.800<br>€            | 300.000<br>€                   | 320.000<br>€            |
| 3 | CRITERIUL DE COMPARAȚIE         | €/mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 200,00 €/mp             | 400,00 €/mp                    | 402,52 €/mp             |
| 4 | TIP TRANZACȚIE                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Oferta                  | Oferta                         | Oferta                  |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -5%                     | -5%                            | -5%                     |
|   | Ajustare absolut                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -10,0 €                 | -20,0 €                        | -20,1 €                 |
|   | Preț ajustat (euro/mp)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 190,00 €/mp             | 380,00 €/mp                    | 382,39 €/mp             |
|   | Justificare ajustare            | Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -3% a fost stabilit conform informațiilor culese din piață. Sunt proprietăți cu finisaje bune, iar proprietarii negociază foarte puțin având în vedere confortul și dotările edilitare; |                         |                                |                         |
| 4 | DREPTUL DE PROPRIETATE          | deplin                                                                                                                                                                                                                                                                                              | deplin                  | deplin                         | deplin                  |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%                    | 0,0%                           | 0,0%                    |
|   | Ajustare absolut                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0 €                   | 0,0 €                          | 0,0 €                   |
|   | Preț ajustat (euro/mp)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 190,00 €/mp             | 380,00 €/mp                    | 382,39 €/mp             |
|   | Justificare ajustare            | Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect.                                                                                                                                                                                                     |                         |                                |                         |
| 5 | CONDIȚII DE FINANȚARE           | presupus cash                                                                                                                                                                                                                                                                                       | cash                    | cash                           | cash                    |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%                    | 0,0%                           | 0,0%                    |
|   | Ajustare absolut                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0 €                   | 0,0 €                          | 0,0 €                   |
|   | Preț ajustat (euro/mp)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 190,00 €/mp             | 380,00 €/mp                    | 382,39 €/mp             |
|   | Justificare ajustare            | Nu este cazul.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |                                |                         |
| 6 | CONDIȚII DE VÂNZARE             | obiective                                                                                                                                                                                                                                                                                           | obiective               | obiective                      | obiective               |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%                    | 0,0%                           | 0,0%                    |
|   | Ajustare absolut                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0 €                   | 0,0 €                          | 0,0 €                   |
|   | Preț ajustat (euro/mp)          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 190,00 €/mp             | 380,00 €/mp                    | 382,39 €/mp             |
|   | Justificare ajustare            | Condițiile de vânzare sunt independente la toate comparabilele.                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                                |                         |
| 7 | CONDIȚII DE PIAȚĂ               | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                          | oferta recentă          | oferta recentă                 | oferta recentă          |
|   | Ajustare %                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%                    | 0,0%                           | 0,0%                    |

|                      |                              |                                                                                                      |                |                |                |
|----------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 380,00 €/mp    | 382,39 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | Nu este cazul, intrucat toate ofertele sunt valabile la data evaluarii.                              |                |                |                |
| 8                    | <b>LOCALIZARE</b>            | Jud. Galati, UAT Galati, Loc. Galati, Str Oltului, Nr. 2B                                            | superior       | superior       | superior       |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0%             | -65%           | -65%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | -247,0 €       | -248,6 €       |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | se ajusteaza pozitiv, comp 2 si 3 sunt superioare, se ajusteaza negativ                              |                |                |                |
| 10                   | <b>ACCES</b>                 | ASFALT                                                                                               | direct, asfalt | direct, asfalt | direct, asfalt |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | toate au acces facil, asfaltat                                                                       |                |                |                |
| 11                   | <b>TOPOGRAFIA</b>            | plan                                                                                                 | PLAN           | PLAN           | plan           |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0%             | 0%             | 0%             |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 12                   | <b>SUPRAFAȚA</b>             | 150,00 mp                                                                                            | 554,00 mp      | 750,00 mp      | 795,00 mp      |
|                      | Ajustare %                   | cc                                                                                                   | 0%             | 0%             | 0%             |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele au suprafete construibile, sunt ajustate negativ                                       |                |                |                |
| 13                   | <b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b> | pe teren                                                                                             | la limita      | la limita      | la limita      |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 14                   | <b>DESCHIDEREA FRONTALA</b>  | 10,00 ml                                                                                             | 4,00 ml        | 50,00 ml       | 16,50 ml       |
|                      | Raport dimensiuni            | 0,67                                                                                                 | 0,03           | 3,33           | 0,34           |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | nu e cazul                                                                                           |                |                |                |
| 15                   | <b>UTILIZARE</b>             | cc /mixt                                                                                             | mixt           | mixt           | mixt           |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 0,0%           | 0,0%           | 0,0%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 190,00 €/mp    | 133,00 €/mp    | 133,84 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
|                      | Ajustarea netă               | absolut                                                                                              | 0,0 €          | -247,0 €       | -248,6 €       |

|  |                        |                    |                    |                    |                    |
|--|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Ajustarea netă         | procentual         | 0%                 | -62%               | -62%               |
|  | Ajustarea brută        | absolut            | 0,00 €             | 247,00 €           | 248,55 €           |
|  | Ajustarea brută        | procentual         | 0%                 | 62%                | 62%                |
|  | <b>Valoare unitară</b> | <b>190,00 €/mp</b> | <b>190,00 €/mp</b> | <b>133,00 €/mp</b> | <b>133,84 €/mp</b> |
|  | <b>Valoare teren</b>   | <b>28.500 €</b>    | <b>145.008 lei</b> |                    |                    |

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

**Valoarea unitară teren = 190,00 €/mp**



## 5 Reconcilierea rezultatelor.Opinia evaluatorului

### 5.1 Rezultatele obtinute.Opinia evaluatorului

Avand in vedere informatiile detinute si relevanta lor, raportate la localizare si categoria de folosinta a terenului evaluat, am considerat ca Metoda Abordarii prin piata reflecta cel mai bine conditiile si asteptarile pietei imobiliare, este cea mai precisa si trebuie folosita pentru estimarea finala a Valorii de Piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **"Teren intravilan"** este de:

| Nr. Crt      | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | suprafață(mp) | valoare         |                    |
|--------------|----------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| 1            | 141142   | 141142 Galati | cc,<br>intravilan | 150,00 mp     | 28.500 €        | <b>145.008 lei</b> |
| <b>TOTAL</b> |          |               |                   |               | <b>28.500 €</b> | <b>145.008 lei</b> |

**Valoare unitară 190,00 €/mp**

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

- o valoarea este una globala, **fara TVA**;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 5,0881 LEI, valabil la data 22.12.2025.
- o valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **DECEMBRIE 2025**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Cu stima

Ec. Ionita Ionel

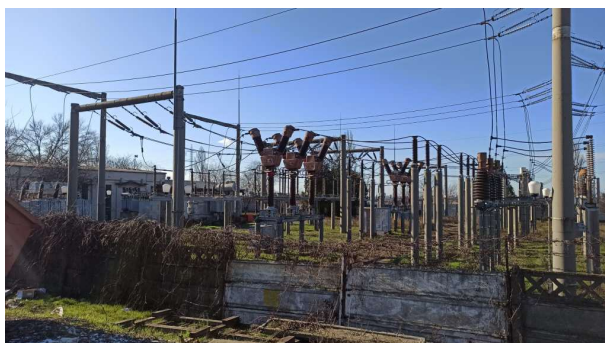
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR





ANEXA 1 . Poze cu zona analizata

Cale de acces







### Anexa 3. Oferte



<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-piata-centrala-554mp-268948704>

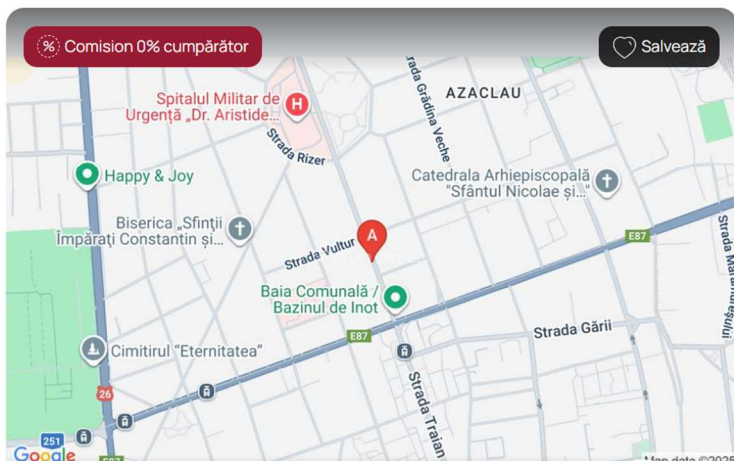
### Teren 554mp pe str. Traian vis-a-vis de Baia Comunală

Piața Centrală, Galați - [Vezi Hartă](#)

**110.800 €**

200 € / mp

Rate de la 2.513 RON/lună [simulează credit](#)



**Ciprian Jarnea**  
Proprietar

**0758836175**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunt](#)

Galerie **Localizare** StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări

**0758836175**  
Apelează acum

**Ciprian Jarnea**

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua conversația din contul tău.

Bună ziua! Mă interesează această

teren intravilan cu casa veche cu toate utilitatile

ID anunț: XVBI03DUDActualizat în: 16 Noiembrie 2025

Clasificare teren:**Intravilan**

Front stradal:**4 m**

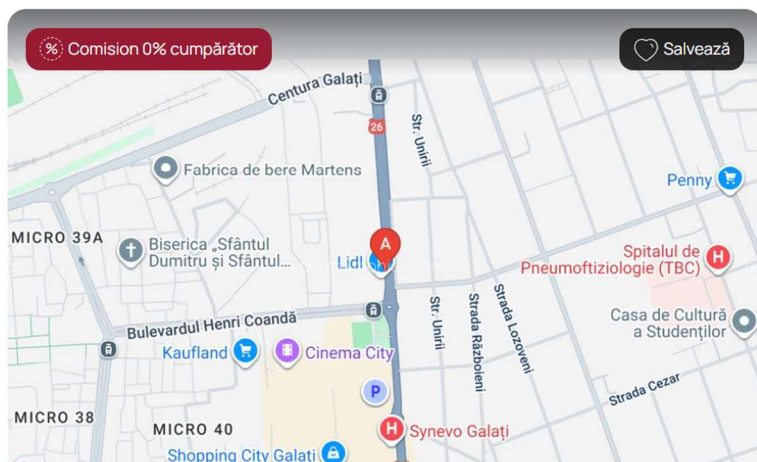
<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-bd-cosbuc-750mp-271717918>

## Vând teren intravilan orșul Galați

Bd. Coșbuc, Galați - [Vezi Hartă](#)

300.000 €

400 € / mp

Rate de la 6.805 RON/lună [simulează credit](#)

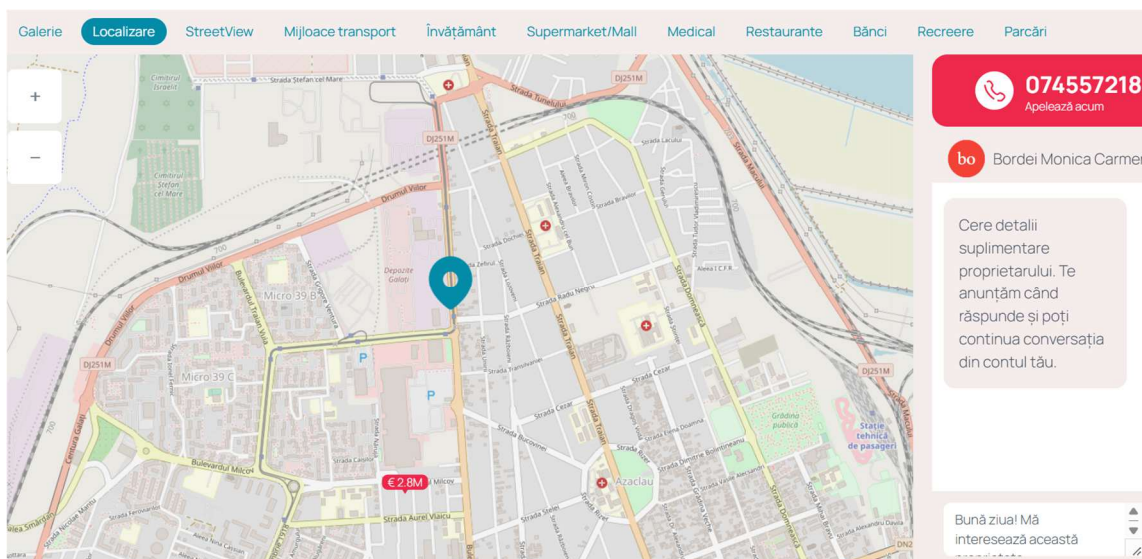
**bo** bordei monica carmen

**0745572184**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copiază



teren intravilan, intersecția George Coșbuc-Lidl, pretabil activității economice, front stradal mare.

ID anunț: XVC1031TS Actualizat în: 06 Noiembrie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

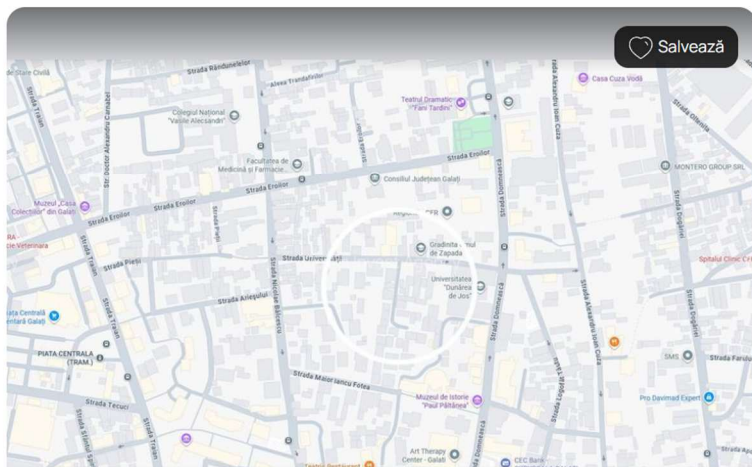
Front stradal: **50 m**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-galati-central-795mp-269297686>

## teren ultracentral Galați

Central, Galați - [Vezi Hartă](#)**320.000 €**

402.52 € / mp

Rate de la 7.258 RON/lună [simulează credit](#)

**ca** Catalin Atanasiu  
Optim Invest Agency  
PRO

**0722245260**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

[Reportează agent](#)

Galerie **Localizare** StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mail Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări

**0722245260**  
Apelează acum

**ca** Catalin Atanasiu

Cere detalii suplimentare proprietarului. Te anunțăm când răspunde și poți continua conversația din contul tău.

Bună ziua! Mă interesează această

Optim Invest Agency va propune spre achiziționare un teren în zona ultracentrală. Terenul este de 795 mp, cu o deschidere la stradă de 16,50 metri, beneficiază de o poziție privilegiată în apropierea Universității și a principalelor puncte de interes din oraș. Pe amplasament se află o construcție veche, neamenajată, cu o suprafață de 217 mp, însă principalele avantaje sunt terenul generos și potențialul de dezvoltare. Suprafața totală autorizată este de 800 mp, cu un procent de ocupare a terenului (POT) de 55% și un indice de utilizare a terenului (CUT) de 2. Conform certificatului de urbanism, permite orice plan de construcție. Aceasta este o oportunitate deosebită pentru investitori sau dezvoltatori care doresc să-și materializeze proiectele în una dintre cele mai căutate zone ale orașului. Pret 400 euro/mp

ID anunț: XC1L03008 Actualizat în: 28 August 2025

Clasificare teren: **Intravilan**Front stradal: **16.5 m**Nr. fronturi stradale: **1**P.O.T.: **55%**

C.U.T.:**2**

Sursa coef. urbanistici:**Certificat Urbanism**

---

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,





**CAIET DE SARCINI**  
*privind vânzarea terenului,*  
*proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2*

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

**1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI**

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

**2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII**

**A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut**

Terenul propus spre vânzare este situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2, are suprafața de 150 mp, aparține domeniului privat al municipiului Galați și este înscris în cartea funciară nr. 141142, cu număr cadastral 141142.

Terenul are categoria de folosință curți-construcții fiind o proprietate imobiliară de tip teren intravilan.

Terenul este amplasat într-o zonă periferică a municipiului Galați, în proximitatea șoselei de centură și a străzii Oltului, într-un areal cu caracter preponderent tehnic-industrial și de infrastructură. Zona este marcată de prezența stației electrice, a spațiilor cu destinație comercial-tehnică (spălătorie auto) și a unor construcții ușoare, specifice unui sector cu utilizare utilitară și logistică.

Terenul are o formă neregulată și nu beneficiază de deschidere directă la strada Oltului, accesul realizându-se indirect prin lotul 1, conform înscrierilor cadastrale. Din punct de vedere topografic, terenul este alunecos, fiind situat în vecinătatea unei diferențe de nivel de aproximativ 2-3 metri, ceea ce generează instabilitate și constrângeri majore de construire. În plus, amplasamentul este afectat de prezența stâlpilor și instalațiilor aferente stației electrice, ceea ce limitează semnificativ sau exclude edificarea de construcții permanente.

Rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale sunt disponibile pe strada Oltului, la o distanță de aproximativ 90-100 metri față de teren. Având în vedere accesul indirect, suprafața redusă, caracterul alunecos al terenului, diferențele de nivel, precum și restricțiile generate de infrastructura electrică existentă, terenul prezintă un potențial de utilizare imobiliară foarte limitat, fiind adecvat mai degrabă pentru utilizări tehnice, depozitare ușoară sau amplasarea de structuri temporare, decât pentru dezvoltări edilitare clasice.

Pe teren este amplasat un container cu destinație de birou, cu caracter temporar, care nu constituie construcție permanentă.

**B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării**

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1383/26.11.2025, emis în scopul informării, terenul se încadrează în UTR 34, poli urbani principali/secundari, GC - Stație electrică de transformare.

**Oportunitatea realizării vânzării**

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



- a) Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b) Dispozițiile art. 26 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;
- c) Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### 3. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **190 euro/mp, fără TVA** (un total de 28.500 euro).

### 4. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o **garanție, în cuantum de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (28.500 euro, fără TVA), respectiv suma de 1.425 euro, depusă în lei, la cursul oficial al BNR comunicat la data depunerii.**

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

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

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

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

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

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

#### A) Condiții de mediu

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

### 5. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

Reguli privind oferta:

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

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

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

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

- **PERSOANE FIZICE**

- 1) Copie act de identitate;
- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al municipiului. *Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria*

de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu;

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

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

5) Dovada achitării caietului de sarcini;

6) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;

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

#### • PERSOANE JURIDICE

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

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

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

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

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

6) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;

7) Dovada achitării caietului de sarcini;

8) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;

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

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

#### 5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

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

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

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

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;

- denumirea licitației pentru care se depune oferta;

- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII  
PRIVIND VÂNZAREA TERENULUI,  
PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI GALAȚI, SITUAT PE STRADA OLTULUI NR. 2B, LOT 2

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

## A. INTRODUCERE

### A.1. Informații privind proprietarul

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

### A.2. Scopul aplicării procedurii

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

Terenul are categoria de folosință curți-construcții fiind o proprietate imobiliară de tip teren intravilan.

Terenul este amplasat într-o zonă periferică a municipiului Galați, în proximitatea șoselei de centură și a străzii Oltului, într-un areal cu caracter preponderent tehnic-industrial și de infrastructură. Zona este marcată de prezența stației electrice, a spațiilor cu destinație comercial-tehnică (spălătorie auto) și a unor construcții ușoare, specifice unui sector cu utilizare utilitară și logistică.

Terenul are o formă neregulată și nu beneficiază de deschidere directă la strada Oltului, accesul realizându-se indirect prin lotul 1, conform înscrierilor cadastrale. Din punct de vedere topografic, terenul este alunecos, fiind situat în vecinătatea unei diferențe de nivel de aproximativ 2-3 metri, ceea ce generează instabilitate și constrângeri majore de construire. În plus, amplasamentul este afectat de prezența stâlpilor și instalațiilor aferente stației electrice, ceea ce limitează semnificativ sau exclude edificarea de construcții permanente.

Rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale sunt disponibile pe strada Oltului, la o distanță de aproximativ 90-100 metri față de teren. Având în vedere accesul indirect, suprafața redusă, caracterul alunecos al terenului, diferențele de nivel, precum și restricțiile generate de infrastructura electrică existentă, terenul prezintă un potențial de utilizare imobiliară foarte limitat, fiind adecvat mai degrabă pentru utilizări tehnice, depozitare ușoară sau amplasarea de structuri temporare, decât pentru dezvoltări edilitare clasice.

Pe teren este amplasat un container cu destinație de birou, cu caracter temporar, care nu constituie construcție permanentă.

### A.3. Legislația aplicabilă

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

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



#### A.4. Valoarea estimată

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **190 euro/mp, fără TVA** (un total de 28.500 euro).

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

#### B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

**Documentele ofertei :**

**1. Documente de calificare (prezentate în plicul exterior)**

**2. Propunere financiară (prezentată în plicul interior)**

**1. Documente de calificare:**

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

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

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

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

#### 2. Propunerea financiară

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

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

#### IMPORTANT

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

## C. EVALUAREA OFERTELOR

### Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## D. ALTE INFORMAȚII UTILE

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

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

## E. FORMULARE

### PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul, (reprezentant al ofertantului, după caz) \_\_\_\_\_  
(denumirea persoanei fizice/juridice și calitatea reprezentanților legali), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate, oferim pentru cumpărarea terenului, proprietatea privată a Municipiului Galați, situat pe strada Oltului nr. 2B, lot 2, suma de \_\_\_\_\_ euro/mp, fără TVA (suma în litere și cifre).

Valabilitatea ofertei este de \_\_\_\_\_ zile.

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

Data

Ofertant  
( semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampilă

INFORMAȚII OFERTANT

Nume\_\_\_\_\_

Adresa\_\_\_\_\_

Legitimă cu \_\_\_\_\_

Telefon\_\_\_\_\_

E-mail\_\_\_\_\_

CONT\_\_\_\_\_

DOMNUL PRIMAR,

Subsemnatul, \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, domiciliat în \_\_\_\_\_, legitimat cu \_\_\_\_\_, declar prin prezenta că doresc să particip la vânzarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, proprietatea privată a municipiului Galați, situat pe \_\_\_\_\_ care va avea loc în data de \_\_\_\_\_.

Data\_\_\_\_\_

Semnătura

## F. MODEL CONTRACT

### CONTRACT DE VÂNZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Alte dispoziții .....

Vânzător,

Cumpărător,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,