

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL GALAȚI**  
**MUNICIPIUL GALAȚI**  
**CONSILIUL LOCAL**



**HOTĂRÂREA nr. 66**  
**din 19.02.2026**

*privind vânzarea unui teren, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe  
Strada Oțelarilor nr. 14A-14B*

*Inițiator: Primarul Municipiului Galați, Ionuț-Florin Pucheanu;  
Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 65/12.02.2026*

*Consiliul Local al Municipiului Galați, întrunit în Ședință Ordinară, în data de 19.02.2026;*

*Având în vedere Referatul de aprobare nr. 24196/12.02.2026 al inițiatorului;*

*Având în vedere Raportul comun de specialitate nr. 24199/12.02.2026 al Direcției Patrimoniu, al Direcției Financiar Contabilitate și al Serviciului Juridic și Legalitate;*

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

*Având în vedere Contractul de concesiune nr. 143/6150/09.03.2007, cu modificările ulterioare, Contractul de concesiune nr. 142/6150/09.03.2007, cu modificările ulterioare, Contractul de concesiune nr. 139/6150/27.02.2007, cu modificările ulterioare și Contractul de concesiune nr. 138/6150/27.02.2007, cu modificările ulterioare;*

*Având în vedere solicitările înregistrate la Registratura Generală a Municipiului Galați cu nr. 158322/05.09.2025, nr. 158331/05.09.2025, nr. 158337/05.09.2025 și nr. 158326/05.09.2025;*

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

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

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

# **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1** – Se aprobă Raportul de Evaluare privind vânzarea terenului în suprafață de 174 mp, proprietate privată a Municipiului Galați, situat pe Strada Oțelarilor nr. 14A-14B, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** – Se aprobă vânzarea în cote egale de  $\frac{1}{4}$ , respectiv 43,50 mp, a terenului prevăzut la Art. 1 către domnul Bulboacă Gabriel, doamna Tănase Irina-Lucia, domnul Bulboacă Marian și doamna Gump Viorica.

**Art. 3** – Se aprobă prețul de vânzare de 228,84 euro/mp, fără TVA, la cursul oficial comunicat de BNR la data semnării contractului de vânzare.

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

**Art. 5** - La data încheierii contractului de vânzare, Contractul de concesiune nr. 143/6150/09.03.2007, cu modificările ulterioare, Contractul de concesiune nr. 142/6150/09.03.2007, cu modificările ulterioare, Contractul de concesiune nr. 139/6150/27.02.2007, cu modificările ulterioare, și Contractul de concesiune nr. 138/6150/27.02.2007, cu modificările ulterioare, își încetează aplicabilitatea.

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

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

*Președinte de ședință,*

*Contrasemnează,  
Secretar General,*



**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

**GET197/22.12.2025**

**Raport de evaluare proprietatea imobiliara**

**Teren intravilan in suprafata de 174 mp**

**Situata in Localitatea Galati, Str OTELARILOR, Nr. 14A-14B,**

**judet Galati,**

**Nr. Cadastral 125594, CF 125594/ 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 *detaiat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasată în Localitatea Galati, Str OTELARILOR, Nr. 14A-14B, Nr. Cadastral 125594, CF125594/ 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          | Ac(mp)    |
|---------|----------|---------------|-------------------|-----------|
| 1       | 125594   | 125594 Galati | CC,<br>intravilan | 174,00 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 174 mp;
- ✓ Terenul este neîmprejmuit;
- ✓ Pe teren se află editificată Constructia C1 inscrisa in CF 125594-C1, care nu face obiectul evaluării;

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          | Ac(mp)    | valoare  |             |
|---------|----------|---------------|-------------------|-----------|----------|-------------|
| 1       | 125594   | 125594 Galati | CC,<br>intravilan | 174,00 mp | 39.818 € | 202.598 lei |
| TOTAL   |          |               |                   |           | 39.818 € | 202.598 lei |

**Valoare unitară 228,84 €/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>                                                  | 14        |
| 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          | Ac(mp)    |
|---------|----------|---------------|-------------------|-----------|
| 1       | 125594   | 125594 Galati | CC,<br>intravilan | 174,00 mp |

- ✓ Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT si este neîmprejmuit;
- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 174 mp;
- ✓ Pe teren se află editificată Constructia C1 inscrista in CF 125594-C1, care nu face obiectul evaluării;

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

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

## 2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparține MUNICIPIULUI GALATI- DOMENIUL PRIVAT

Evaluatorul a mai avut la dispozitieurmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. Cerere 150862 din 19.12.2025;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;

## 2.5 Tipul de valoare si definiția acesteia

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

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

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

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

## 2.6 Data efectivă a opiniei asupra valorii

La baza efectuariievaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii **DECEMBRIE 2025**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 22.12.2025).

## 2.7 Moneda raportului

Conform solicitarii destinatarului, opinia finala a evaluarii va fi prezentata in LEI si EURO.

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 5,0881 LEI.

Exprimarea opiniei final «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica. etc.).

## 2.8 Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si **integral** in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing etc.).

## 2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat, la data de 22.12.2025.

Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata, au fost analizate, avizele, autorizatiile, schitele existente, starea fizica si functionala a acesteia si s-a fotografiat proprietatea

supusa evaluării.

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

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



niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

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

#### 2.10.2 Ipoteze și ipoteze suplimentare

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

#### 2.11 Informații utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, 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 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](https://www.google.com/maps), etc.;

#### 2.12 Clauza de nepublicare

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

#### 2.13 Responsabilitatea față de terți

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



### 3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren intravilan" situata Localitatea Galați, Str OTELARILOR, Nr. 14A-14B, Nr. Cadastral 125594, CF 125594/ Galați, Judet Galați.

Structura proprietatii este urmatoarea:

| Nr. Crt | Nr. Cad. | CF            | Denumire          | Ac(mp)    |
|---------|----------|---------------|-------------------|-----------|
| 1       | 125594   | 125594 Galați | cc,<br>intravilan | 174,00 mp |

- ✓ Accesul la teren se face prin sosea asfaltată;
- ✓ Suprafata totala de teren este de 174 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 174 mp, situată în Localitatea Galați, strada Str OTELARILOR, Nr. 14A-14B, Nr. Cadastral 125594, CF 125594/ 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 importantele 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

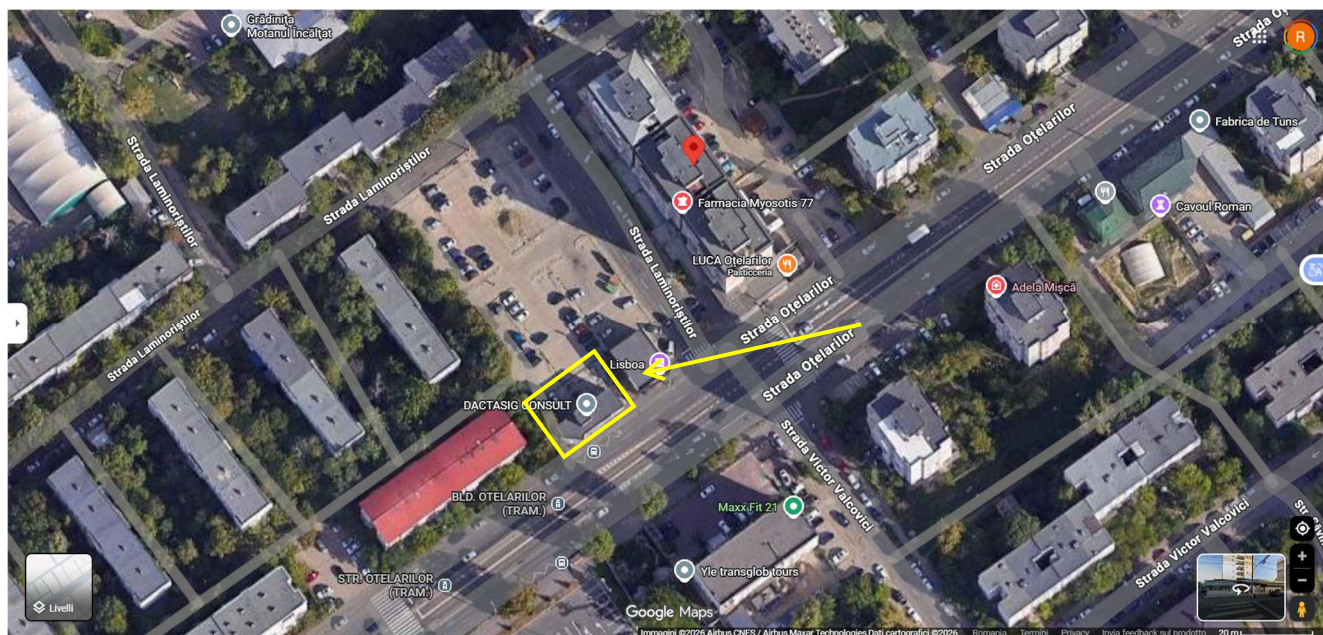
Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip teren curti constructii, situate în intravilanul Localității Galați.



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

- ✓ Proprietatea analizată este situată în Jud. Galați, UAT Galați, Municipiul Galați, Strada Oțelarilor nr. 14A–14B, conform extrasului de carte funciară nr. 125594 Galați. Imobilul este amplasat într-o zonă urbană cu funcțiuni mixte, cu preponderență rezidențială (blocuri de locuințe colective P+4E, P+10E) și prezența unor spații comerciale și servicii.

- ✓ Conform documentației cadastrale, imobilul este reprezentat de un teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, având o suprafață înscrisă în cartea funciară de 174 mp, cu mențiunea că imobilul are limite nematerializate și este neîmprejmuit.
- ✓ Terenul prezintă o formă alungită, cu dimensiuni aproximative rezultate din detaliile liniare înscrise în anexă, respectiv segmente de circa 21,17 m și 21,26 m pe laturile lungi și circa 8,20 m și 8,17 m pe laturile scurte. Deschiderea la stradă este de aproximativ 20 ml, conform informațiilor din teren.
- ✓ Pe teren există o construcție identificată cadastral (C1), însă aceasta nu face obiectul evaluării, fiind menționată ca existentă în cadrul documentației cadastrale.
- ✓ Din punct de vedere al amplasamentului și vecinătăților imediate, proprietatea are acces din strada Oțelarilor, arteră urbană importantă cu trafic auto și pietonal ridicat, cu două benzi pe sens. În proximitate se regăsesc construcții cu regim de înălțime variat, inclusiv blocuri de locuințe colective, spații comerciale și parcuri publice.
- ✓ Un aspect important privind utilizarea terenului îl reprezintă existența unor rețele edilitare publice și instalații subterane amplasate pe terenul adiacent construcției, respectiv:
  - tunel termic în partea de nord (termoficare, apă, canalizare);
  - magistrală termică în partea de est (colector principal de ape uzate și conducte termice);
  - cabluri electrice de medie și joasă tensiune în partea de sud;
  - magistrală de telecomunicații în partea de vest.
- ✓ Aceste elemente determină restricții tehnice semnificative privind edificarea unor construcții noi pe suprafețele adiacente clădirii și reduc gradul de utilizare economică a unor porțiuni din teren, acestea putând fi folosite în principal pentru funcțiuni auxiliare (curte, acces, împrejmuire, circulații).
- ✓ Zona beneficiază de infrastructură edilitară completă și acces la facilități urbane (transport public, comerț, servicii, instituții publice), ceea ce susține atractivitatea amplasamentului din perspectiva utilizării comerciale sau rezidențiale.

### 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 (ANCP), 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 **200-250 euro/mp** în zona analizată.

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

## 4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

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

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

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

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

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și 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 curti constructii. Cea mai bună utilizare a sa este edificabil, avand in 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,<br>UAT Galați,<br>Loc. Galați,<br>Str<br>OTELARILOR,<br>Nr. 14A-14B                                                                                                                                                                                                                    | Baia Comunala           | intersecția<br>George Coșbuc-<br>Lidl | centru                  |
| 1 | DESCRIEREA TRANZACȚIEI/<br>OFERTEI | 22.12.2025<br>174,00 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 €               | 300.000 €                             | 320.000 €               |
| 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 piața. Sunt proprietati cu finisaje bune, iar proprietarii negociaza foarte puțin avand in vedere confortul si dotarile 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 fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii 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 vanzare sunt independente la toate comparabilele.                                                                                                                                                                                                                                     |                         |                                       |                         |
| 7 | CONDIȚII DE PIAȚĂ                  | 22.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                          | oferta recenta          | oferta recenta                        | oferta recenta          |
|   | Ajustare %                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0,0%                    | 0,0%                                  | 0,0%                    |

|                      |                              |                                                                                                      |                |                |                |
|----------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 0,0 €          | 0,0 €          | 0,0 €          |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 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,<br>UAT Galati,<br>Loc. Galati,<br>Str<br>OTELARILOR,<br>Nr. 14A-14B                     | INFERIOR       | superior       | superior       |
|                      | Ajustare %                   |                                                                                                      | 20%            | -40%           | -40%           |
|                      | Ajustare absolut             |                                                                                                      | 38,8 €         | -152,0 €       | -153,0 €       |
|                      | Preț ajustat (euro/mp)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | se ajusteaza pozitiv, comp 1,2 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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 12                   | <b>SUPRAFAȚA</b>             | 174,00 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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                |                |                |
| 14                   | <b>DESCHIDEREA FRONTALA</b>  | 21,17 ml                                                                                             | 4,00 ml        | 50,00 ml       | 16,50 ml       |
|                      | Raport dimensiuni            | 2,58                                                                                                 | 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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/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)       |                                                                                                      | 228,84 €/mp    | 228,00 €/mp    | 229,43 €/mp    |
| Justificare ajustare |                              | comparabilele sunt similare cu elementele de comparație ale terenului                                |                |                |                |



|  |                        | evaluat. Corecțiile vor fi 0%; |                    |                    |                    |
|--|------------------------|--------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|  | Ajustarea netă         | absolut                        | 38,8 €             | -152,0 €           | -153,0 €           |
|  | Ajustarea netă         | procentual                     | 19%                | -38%               | -38%               |
|  | Ajustarea brută        | absolut                        | 38,84 €            | 152,00 €           | 152,96 €           |
|  | Ajustarea brută        | procentual                     | 19%                | 38%                | 38%                |
|  | <b>Valoare unitară</b> | <b>228,84 €/mp</b>             | <b>228,84 €/mp</b> | <b>228,00 €/mp</b> | <b>229,43 €/mp</b> |
|  | <b>Valoare teren</b>   | <b>39.818 €</b>                | <b>202.598 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 = 228,84 €/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          | Ac(mp)    | valoare         |                    |
|--------------|----------|---------------|-------------------|-----------|-----------------|--------------------|
| 1            | 125594   | 125594 Galati | cc,<br>intravilan | 174,00 mp | 39.818 €        | <b>202.598 lei</b> |
| <b>TOTAL</b> |          |               |                   |           | <b>39.818 €</b> | <b>202.598 lei</b> |

**Valoare unitară 228,84 €/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>

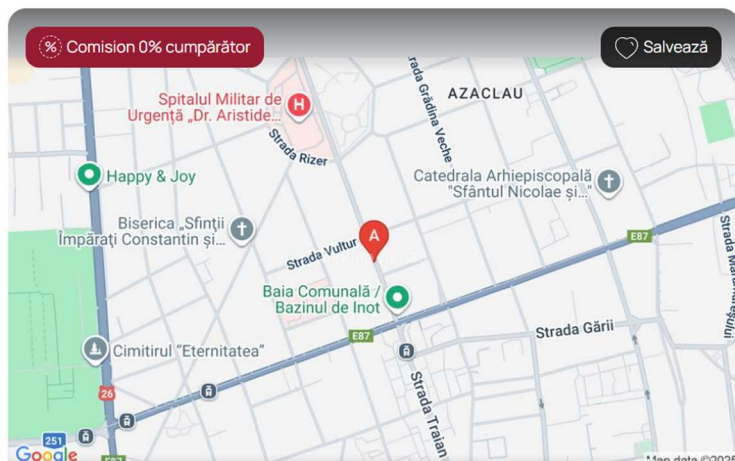
#### Teren 554mp pe str. Traian vis-a-vis de Baia Comunală

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

**110.800 €**

200 € / mp

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



**Ciprian Jarnea**  
Proprietar

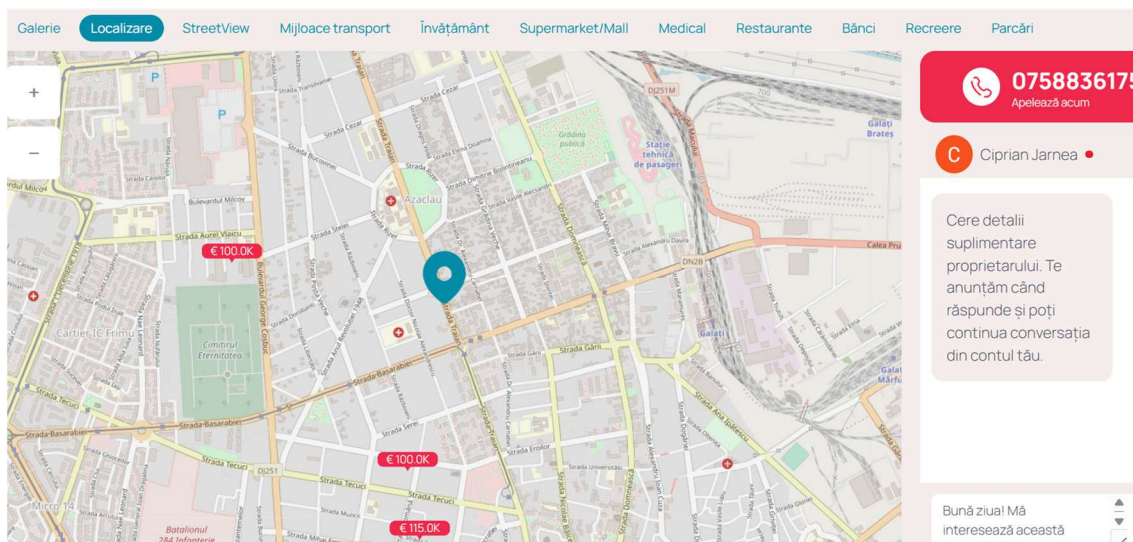
**0758836175**  
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Rapoarteați anunt](#)



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>

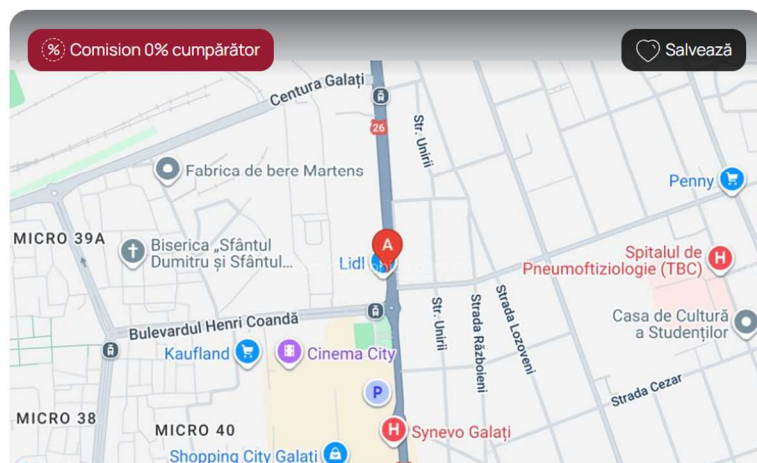
## Vând teren intravilan orșul Galați

Bd. Coșbuc, Galați - [Vezi Hartă](#)

**300.000 €**

400 € / mp

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



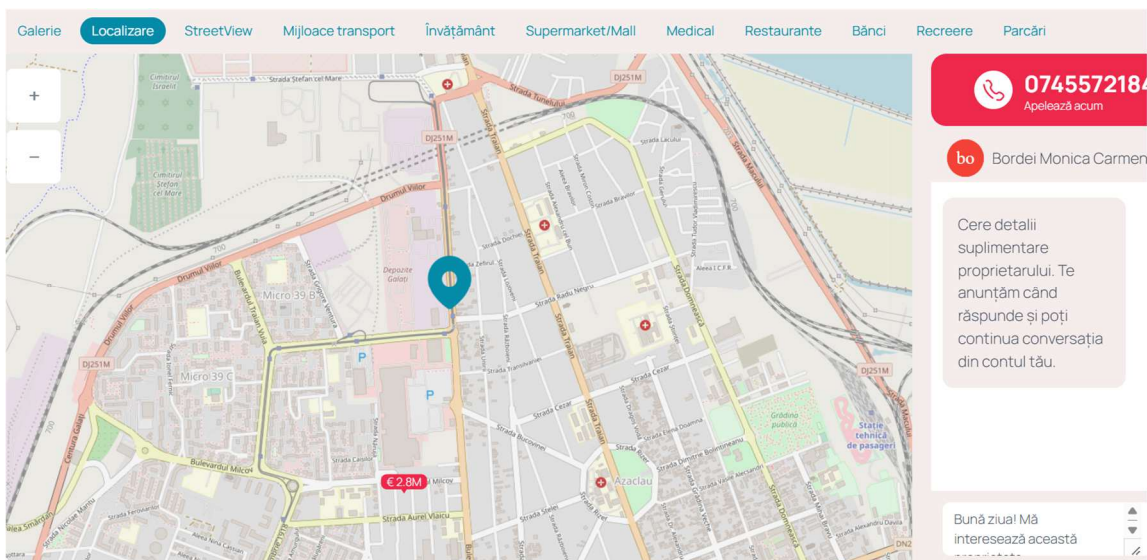
**bo** bordei monica carmen

**0745572184**  
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:





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>

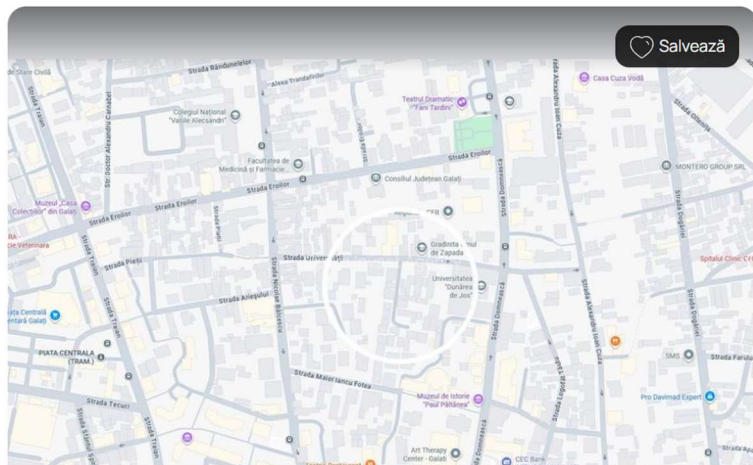
### teren ultracentral Galați

Central, Galați - [Vezi Hartă](#)

**320.000 €**

402.52 €/mp

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



**Catalin Atanasiu**  
Optim Invest Agency  
PRO

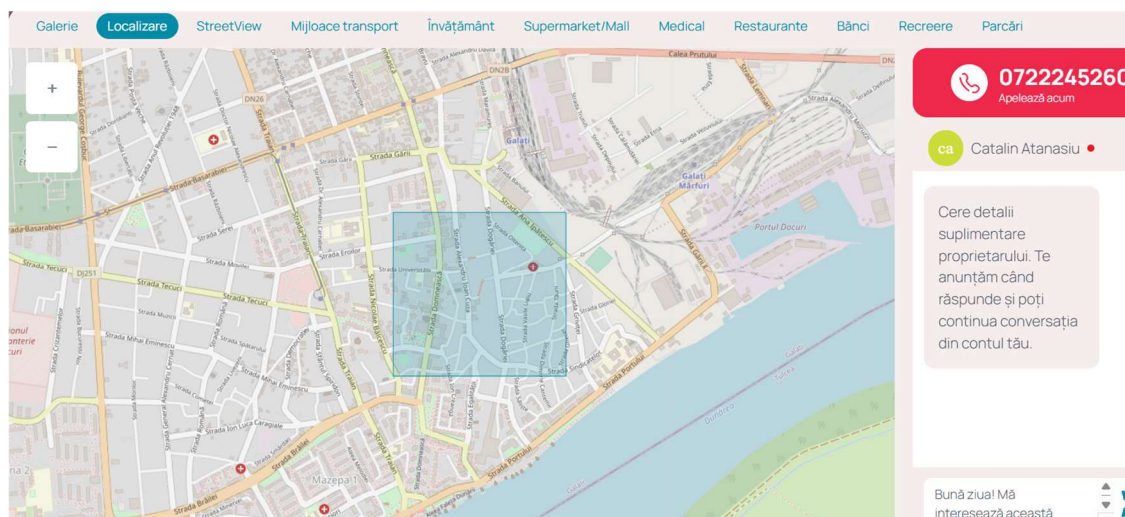
**0722245260**  
Apelează acum

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:



[Descarcă agent](#)



Optim Invest Agency va propune spre achiziționare un teren in zona ultracentrala. 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,