ROMANIA
JUDETUL GALATI
COMUNA MOVILENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR.25
21.05.2026

privind: aprobarea organizarii licitatiei publice pentru atribuirea contractului de concesiune a suprafețelor 14.333 mp și 21.757 mp teren neproductiv din domeniul privat al comunei Movileni, județul Galați;

Initiatorul : Caşu Mihai , Primarul comunei , Movileni, judetul Galati, validat prin Încheierea civilă din 10.10.2024 a Judecatoriei Tecuci;

Proiect de hotarare inregistrat la nr.4731/21.04.2026;

Consiliul Local al comunei Movileni, judetul Galati, intrunit in sedinta ordinara in data de 21.05.2026;

Luand in dezbatere proiectul de hotarare privind aprobarea organizarii licitatiei publice pentru atribuirea contractelor de concesiune a suprafețelor 14.333 mp și 21.757 mp teren neproductiv din domeniul privat al comunei Movileni, județul Galați;

Avand in vedere Referatul de aprobare al initiatorului inregistrata la nr.4730/21.04.2026;

Avand in vedere Raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Movileni, inregistrat la nr.4732/21.04.2026;

Avand in vedere Avizul Comisiilor de specialitate nr.1,2,3 ale Consiliului Local al comunei Movileni;

Avand in vedere Studiul de oportunitate pentru atribuirea, prin licitație publică, a contractelor de concesiune a suprafețelor 14.333 mp și 21.757 mp teren neproductiv din domeniul privat al comunei Movileni, județul Galați aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr.14/26.03.2026;

Avand in vedere Raportul de evaluare a terenului intocmit de Expert Evaluator autorizat ANEVAR;

Avand in vedere extrasele de Carte Funciara nr.104592 și 100406;

Avand in vedere prevederile art.129, alin.(2), lit.c, alin.(6), lit. b si art. 309 alin.(6) din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.139 alin.(3), lit.g si art.196 , alin.(1) , lit.a din Codul administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificarile si completarile ulterioare;

H O T A R A S T E:

Art.1. Se aproba organizarea licitatiei publice pentru atribuirea contractului de concesiune a suprafețelor 14.333 mp și 21.757 mp teren neproductiv din domeniul privat al comunei Movileni, județul Galați.

Art.2. (1) Se organizeaza licitatie publica pentru atribuirea contractului de concesiune a suprafețelor 14.333 mp și 21.757 mp teren neproductiv din domeniul privat al comunei Movileni,

județul Galați , astfel incat sa se asigure 20 de zile calendaristice de la publicarea anuntului pana la data limita pentru depunerea ofertelor.

(2) Se constituie Comisia de licitatie in urmatoarea componenta:
-Mihai Tăchel – Viceprimar/consilier local - președinte
-D-na Rau Viorica – Consilier superior - secretar;
-Rugină Ana-Maria – Consilier principal - membru;
-Crihana Elena-Catalina – Consilier superior - membru;
-Reprezentant ANAF – membru
-Borș Maricel-Lucian - consilier local – membru supleant
-Țuchel Paula – Consilier superior – membru supleant
-Rădăcină Maricela – Referent superior – membru supleant

(3) Se stabileste pretul de pornire licitatie in cuantum de 1.560 lei/ha/an, conform Raport de evaluare, reprezentand anexa nr.1 la prezenta hotarare.

Art.3. Se aproba documentatia de atribuire a contractului de inchieriere conform anexelor la prezenta hotarare:

- Anexa nr.2 - Caiet de sarcini;
- Anexa nr.3 – Instructiuni pentru ofertanti;
- Anexa nr.4 – Fisa de date a procedurii;
- Anexa nr.5 – Contract-cadru concesiune;

Art.4. Anexele nr.1-5 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.5. Prezenta hotarare va fi dusa la indeplinire de Primarul comunei Movileni.

Art.6. (1) Prezenta hotarare se comunica Prefectului judetului Galati in vederea exercitarii controlului de legalitate si se aduce la cunostinta publica prin grija secretarului comunei Movileni;

(2) Aducerea la cunostinta publica se face prin afisarea la sediul Primariei comunei Movileni si pe pagina Web a Primariei Comunei Movileni www.primaria-movileni.ro.

Presedinte de sedinta,
Moisă Loredana

ROMÂNIA * JUDEȚUL GALAȚI * Comuna MOVILENI CONSILIUL LOCAL

Contrasemneaza,
Secretar General,
Ion Vasilica

CONSILIERI: în funcție- 13; prezenti-13; vot "pentru"-12; vot "împotrivă"-__; vot "abținere"-1;

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL NR.		
Operțiuni efectuate	**Data**	**Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura**
Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate ☐ simplă ☒ absolută ☐ calificată	21.05.2025	
Comunicarea către primar	21.05.2025	
Comunicarea către Prefectul județului Galați	21.05.2025	
Aducerea la cunoștința publică	25.05.2025	
Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	—	
Hotărârea devine obligatorie de la data aducerii lor la cunoștință publică sau produce efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează, după caz	25.05.2025	

Exemplar pentru Comuna Movileni

RAPORT DE EVALUARE 26136-1/11.05.2026

1. Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat
2. Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, numar cadastral 100406, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat

Proprietar:

COMUNA MOVILENI-DOMENIUL PRIVAT

Solicitant raport de evaluare:

COMUNA MOVILENI

Destinatar raport de evaluare:
COMUNA MOVILENI

Scopul evaluarii:
Estimarea redeventei in vederea concesionarii terenurilor

CATRE: COMUNA MOVILENI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatile imobiliare:

1. Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat
2. Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, numar cadastral 100406, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat

Imobilele au fost inspectate de evaluator in data de 11.05.2026 in prezenta dlui primar Cașu Mihai.

Prezenta scrisoare face parte din raportul de evaluare avand continutul si numarul de pagini precizate in Cuprins.

Scopul evaluarii este estimarea redeventei in vederea concesionarii terenurilor.

Data la care este valabila valoarea estimata este 11.05.2026.

Opinia evaluatorului tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea redeventei pentru 1 hectar de teren este	1.560 lei/hectar/an, respectiv 300 euro/hectar/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

In consecinta, pentru cele doua terenuri:

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592 este	2.200 lei/an, respectiv 430 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1 numar cadastral 100406 este	3.400 lei/an, respectiv 650 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Evaluator: AMARITEI MIRELA

Legitimatie ANEVAR 10111, valabila 2026

Telefon: 0749167420

E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimatia Nr. 10111
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Datele, informatiile si continutul prezentului raport nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi publicate sau transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al solicitantului si al destinatarului raportului de evaluare.

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant raport de evaluare
3. Destinatar raport de evaluare
4. Proprietatea evaluata- informatii generale, adresa
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Rezultatul evaluarii. Opinia evaluatorului

Numar file: 36

ANEXE:

Anexa nr. 1– Informatii din piata
Anexa nr. 2– Fotografii ale imobilelor
Anexa nr. 3 – Documente puse la dispozitia evaluatorul

1. Evaluator: Amaritei Mirela
   Legitimatie: 10111, valabila 2026
   Adresa evaluator: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
   Telefon: 0749167420
   E-mail: mirelaamaritei@yahoo.com

2. **Solicitant raport de evaluare**: COMUNA MOVILENI

3. **Destinatar raport de evaluare**: COMUNA MOVILENI

4. **Proprietatea**:

   4.1 Tip proprietate evaluata:

Terenurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt terenuri extravilane, categorie de folosinta neproductiv, situate in com. Movileni, jud. Galati.

4.2 Adresa: Movileni, jud. Galati, tarla 12/1, parcela 38/1

5. **Data evaluarii**: 11.05.2026

6. **Baza evaluarii**:

   6.1 Scopul evaluarii

   Scopul evaluarii este estimarea redeventei in vederea concesionarii

Proprietatile :
- Sunt identificate si situate in Movileni, jud. Galati
- ar putea fi concesionate/inchiriate
- sunt fara restrictii de forma si dimensiune, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

AMARITEI MIRELA
Legitimatia Nr. 10111
Valabil 2026

Se va estima valoarea de piata a imobilului. Pornind de la valoarea de piata estimata, se va estima redeventa.

In ipotezele prezentate in raport, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata

"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepartinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluarii
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordari in evaluare
- SEV 104- Informaţii şi date de intrare
- SEV 105- Modele de evaluare
- SEV 105- Documentare si raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

6.2 Data de referinta: 11.05.2026

6.3 Data inspectiei: 11.05.2026

6.4 Curs schimb valutar: 1 euro = 5,2222 lei

7. Declararea valorii

Opinia evaluatorului tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea redeventei pentru 1 hectar de teren este	1.560 lei/hectar/an, respectiv 300 euro/hectar/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

In consecinta, pentru cele doua terenuri:

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592 este	2.200 lei/an, respectiv 430 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1 numar cadastral 100406 este	3.400 lei/an, respectiv 650 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport;

AMARITEI MIRELA
Legitimatia Nr. 10111
Valabil: 2021
Specializarea: EP

- 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 conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)
- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului
- valoarea este o estimare

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza insotita de dl. Casu Mihai, reprezentantul solicitantul evaluarii.

Fata de cele prezentate in raportul de evaluare precizam urmatoarele :

- afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ; contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- in deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate respecta cerintele standardelor de evaluare ANEVAR
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator, in prezenta reprezentantului solicitantului raportului de evaluare
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

1) Ipoteze

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimație nr. 110111
Valabil 2018
Specializarea

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul , fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Evaluarea se face in ipoteza ca proprietatea este libera de sarcini.
- Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca datele si informatiile cuprinse in extrasul de carte funciara sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata constructiei, istoricul amplasamentului si constructiilor si utilizarea lor actuala.

2) <u>Conditii limitative</u>

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimația nr. 20111
Valabil

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Valoarea este valabila la data intocmirii raportului de evaluare
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate daca raportul este transmis altor persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si explicit al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmează sa apara.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la punctele 2 si 3 atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul este confidential, strict pentru solicitant si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nicio circumstanta.

11. Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente puse la dispozitia evaluatorului:

- extras de carte funciara pentru informare 13002/30.03.2026
- extras de carte funciara pentru informare 13003/30.03.2026

11.2 Identificarea dreptului de proprietate:
Proprietar COMUNA MOVILENI- DOMENIUL PRIVAT

11.3 Date privind documentele puse la dispozitia evaluatorului:

AMARITEI AIRELA
Legitimație 10111
Valabil

- Raportul de evaluare a fost intocmit in ipoteza ca datele si informatiile cuprinse in extrasul de carte funciara sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.

11.4 Situatia actuala a imobilului: in proprietatea Comunei Movileni-Domeniul Privat

11.5 Descrierea zonei de amplasare:
- imobilul se afla in zona limitrofa a satului
- artere de circulatie in apropiere-drum de exploatare;
- acces la proprietate- drum de exploatare
- utilitati edilitare- fara

12. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Terenurile sunt situate in extravilanul comunei Movileni, categorie de folosinta neproductiv, avand suprafetele de 14.333 mp, respectiv 21.757 mp.

13. Analiza pietei imobiliare

Pentru a scoate in evidenta caracteristicile pietei imobiliare mai intai ea trebuie definita si bine identificata.

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de piete este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste piete sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvolta relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

AMARITEI MIRELA

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de piete imobiliare : rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Exista putine tranzactii, mai ales in localitati de dimensiuni mici si medii.

Echilibrul pietei

In prezent pe piata proprietatilor imobiliare se constata o reducere masiva a cererii de cumparare. Puterea de cumparare a potentialilor cumparatori este scazuta. Cumparatorii au putini bani repartizati pentru a face investitii in proprietati imobiliare, avand in vedere realitatile economice si tipul de proprietati existente pe piata din zona.

Au fost inregistrate putine tranzactii, conform informatiilor primite de la cabinetele notariale si agentiile imobiliare din zona.

In aceste conditii echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piata este in stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influentata si de alti factori ce pot fi de natura sociala, administrativa si chiar politica. Acestia impreuna cu dorinta vanzatorilor de a obtine un profit cat mai mare, au condus la starea actuala a pietei imobiliare.

In ceea ce priveste echilibrul pietei imobiliare, raporturile s-au inversat pe piata imobiliara, aceasta devenind o piata a cumparatorului.

14. Evaluarea proprietatii

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata a proprietatii, analiza celei mai bune utilizari identificand cea mai profitabila si probabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizarile proprietatilor din zona proprietatii de evaluat. Daca o proprietate este adaptata in mod particular unei anumite utilizari, acest fapt va fi luat in considerare la estimarea celei mai bune utilizari.

In analiza celei mai bune utilizari nu se va lua in considerare situatia cand proprietarul decide sa utilizeze proprietatea in scopuri mai putin profitabile.

Notiunea de "*cea mai buna utilizare*" reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare, selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare, in urmatoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definitia "*celei mai bune utilizari*":

- *Cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.*

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare pentru cele doua terenuri este utilizare nerezidentiala.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin comparatie utilizeaza rationamentul prin care estimarea valorii se face prin compararea proprietatilor similare cu proprietatea de evaluat si corectarea valorilor in functie de caracterisiticile proprietatilor.

Metoda isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa adica se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietatile imobiliare tranzactionate.

Abordarea prin comparatie este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea chiriei de piata atunci cand exista suficiente informatii disponibile despre proprietati.

Evaluatorul culege datele de pe piata si le verifica pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizeaza informatii, cu privire la raportul cerere-oferta pe piata imobiliara locala, culese din presa locala, de la agentiile imobiliare, notariate, direct de la proprietari si din alte surse credibile.

-Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr crt.	Criterii si elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale

5	Condiţiile pietei:	prezent	30.03.2026	26.03.2026	15.01.2025
6	Localizare:	Movileni, T12/1, P38/1, lot 2, jud. Galati, CF 104592	Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
7	Caracteristici fizice	teren liber, forma neregulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata
	Suprafaţa (ha):	1,4333	0,2450	0,5000	0,5400
8	Acces, deschidere	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum national, deschidere 20 m	acces din drum de exploatare
	Topografie:	denivelat	plan	plan	plan
9	Zonare:	extravilan	similar	similar	similar
10	Cea mai buna utilizare	nerezidentiala	agricola	nerezidential	agricola
	Pret vanzare(lei)		12.500	26.182	13.500
	Pret vanzare(lei/ha)		51.031	52.364	25.000

Grila de calcul:

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
Data	prezent	30.03.2026	26.03.2026	ian.25
Suprafaţa [mp]	1,4333	0,2450	0,5000	0,5400
PRET VANZARE(LEI/HA)		51.031	52.364	25.000
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala-ofertele publicate pe site-ul DAJ Galati(dajgalati.ro) se concretizeaza de obicei in tranzactii apropiate de preturile cerute de vanzatori		-10%	-10%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-5.103	-5.236	-1.250
Pret de vanzare corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
		0		

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EXPERŢILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimaţia Nr. 10111
Valabil 2026

Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru finanţare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE VANZARE				
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE PIAŢĂ				
Condiţii ale pieţei	prezent	30.03.2026	26.03.2026	15-Jan-2025
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		0	0	2.375
Preţ corectat (LEI/HA/AN)		45.928	47.128	26.125
LOCALIZARE	Movileni, T12/1, P38/1, lot 2, jud. Galati, CF 104592	Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
Corectia unitara sau procentuala		-15%	-20%	0%
Corecţie totala pentru localizare		-6.889	-9.426	0
Preţ corectat (LEI/HA)		39.039	37.702	26.125
CARACTERISTICI FIZICE	teren liber, forma neregulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata
Marime (dimensiune) (ha)	1,4333	0,24495	0,5	0,54
Corectia unitara sau procentuala		5,00%	5,00%	5,00%
Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		1.952	1.885	1.306
Pret corectat(LEI/HA)		40.991	39.587	27.431
Topografie	denivelat	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		-3.904	-3.770	-2.613
Preţ corectat (LEI/HA)		37.087	35.817	24.819
Acces, deschidere	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum national, deschidere 20 m	acces din drum de exploatare
Corectia unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		0	-1791	0
Pret corectat(LEI/HA)		37.087	34.026	24.819
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EXPERŢILOR CONTABILI AUTORIZAŢI Evaluator autorizat MARTEI MIRCEA Legitimaţia Nr. 10067 Valabil 2026 Specializarea

Corecţie totala pentru zonare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		37.090	35.817	24.819
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidentiala	agricola	nerezidential	agricola
Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		1.855	0	1.241
Preţ corectat		38.945	35.817	26.060
Preţ corectat (LEI/HA)		**38.945**	**35.817**	**26.060**
Corecţie totală netă	(absolut)	-6.987	-13.101	2.310
	(procentual)	-15%	-28%	10%
	(absolut)	14.599	16.872	7.535
Corecţie totală brută	(procentual)	31,79%	35,80%	31,73%
Opinie(lei/ha)	**38.945**			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(LEI)	**55.820**			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(EURO)	**10.689**			
Curs EURO	**5,2222**			
Data evaluarii	**11.mai.26**			

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54/28.06.2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul şi de plata a redeventei se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale."
De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."

VALOAREA REDEVENTEI PENTRU 1 HA TEREN (LEI/HA/AN)	1.560
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU 1 HA TEREN (EURO/HA/AN)	300
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU INTREGUL TEREN (LEI/AN)	2.200
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU INTREGUL TEREN (EURO/AN)	430

In concluzie,

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592 este	**2.200 lei/an, respectiv 430 euro/an**
Valoarea nu contine T.V.A.	

- Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv, suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, numar cadastral 100406, proprietar Comuna Movileni- Domeniul Privat

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr. crt.	Criterii si elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			A	B	C
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta
2	Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de inchiriere	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	30.03.2026	26.03.2026	15.01.2025
6	Localizare:	Movileni, T12/1, P38/1, jud. Galati, CF 100406	Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
7	Caracteristici fizice	teren liber, forma neregulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata
	Suprafaţa (ha):	2,1757	0,2450	0,5000	0,5400
8	Acces, deschidere	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum national, deschidere 20 m	acces din drum de exploatare
	Topografie:	denivelat	plan	plan	plan
9	Zonare:	extravilan	similar	similar	similar
10	Cea mai buna utilizare	nerezidentiala	agricola	nerezidential	agricola
	Pret vanzare(lei)		12.500	26.182	13.500
	Pret vanzare(lei/ha)		51.031	52.364	25.000

Grila de calcul:

Elementul de COMPARAŢIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
Data	prezent	30.03.2026	26.03.2026	ian.25
Suprafaţa [mp]	2,1757	0,2450	0,5000	0,5400
PRET VANZARE(LEI/HA)		51.031	52.364	25.000
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta

Corectie unitara sau procentuala- ofertele publicate pe site-ul DAJ Galati(dajgalati.ro) se concretizeaza de obicei in tranzactii apropiate de preturile cerute de vanzatori		-10%	-10%	-5%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-5.103	-5.236	-1.250
Pret de vanzare corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecţie totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE FINANŢARE				
Condiţii de finanţare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru finanţare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE VANZARE				
Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectia unitara sau procentuala				
Corecţie totala pentru condiţii de vânzare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		45.928	47.128	23.750
CONDIŢII DE PIAŢĂ				
Condiţii ale pieţei	prezent	30.03.2026	26.03.2026	15-Jan-2025
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	10%
Corecţie totala pentru condiţii ale pieţei		0	0	2.375
Preţ corectat (LEI/HA/AN)		45.928	47.128	26.125
LOCALIZARE	Movileni, T12/1, P38/1, jud. Galati, CF 100406	Cosmesti, T77, P71, jud. Galati, CF 106427	Tecuci, dupa statia Peco Nelu Galbenus	Movileni, jud. Galati
Corectia unitara sau procentuala		-15%	-20%	0%
Corecţie totala pentru localizare		-6.889	-9.426	0

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimaţia Nr. 10111
Valabil până la
Specialitatea: ANEVAR

Preţ corectat (LEI/HA)		39.039	37.702	26.125
CARACTERISTICI FIZICE	teren liber, forma neregulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata	teren liber, forma regulata
Marime (dimensiune) (ha)	2,1757	0,24495	0,5	0,54
Corectia unitara sau procentuala		5,00%	5,00%	5,00%
Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		1.952	1.885	1.306
Pret corectat(LEI/HA)		40.991	39.587	27.431
Topografie	denivelat	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecţie totala pentru topografie (planeitate)		-3.904	-3.770	-2.613
Preţ corectat (LEI/HA)		37.087	35.817	24.819
Acces, deschidere	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum national, deschidere 20 m	acces din drum de exploatare
Corectia unitara sau procentuala		0%	-5%	0%
Corecţie totala pentru formă şi dimensiuni		0	-1.791	0
Pret corectat(LEI/HA)		37.087	34.026	24.819
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecţie totala pentru zonare		0	0	0
Preţ corectat (LEI/HA)		37.090	35.817	24.819
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	nerezidentiala	agricola	nerezidential	agricola
Corectie unitara sau procentuala		5%	0%	5%
Corecţie totala pentru Cea mai bună utilizare		1.855	0	1.241
Preţ corectat		38.945	35.817	26.060
Preţ corectat (LEI/HA)		38.945	35.817	26.060
Corecţie totală netă	(absolut)	-6.987	-13.101	2.310
	(procentual)	-15%	-28%	10%
	(absolut)	14.599	16.872	7.535
Corecţie totală brută	(procentual)	31,79%	35,80%	31,73%
Opinie(lei/ha)	38.945			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(LEI)	84.730			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(EURO)	16.225			
Curs EURO	5,2222			
Data evaluarii	11.mai.26			

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimaţia Nr. 19111
Valabil 2026
Specializarea ANEVAR

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 54/28.06.2006. Aceasta prevede la art. 4 alin. 2 „ (2) Modul de calcul şi de plata a redeventei se stabileşte de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administraţiei publice centrale ori de către autorităţile administraţiei publice locale."
De asemenea în L50/1991 actualizată în 2014 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente."

VALOAREA REDEVENTEI PENTRU 1 HA TEREN (LEI/HA/AN)	1.560
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU 1 HA TEREN (EURO/HA/AN)	300
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU INTREGUL TEREN (LEI/AN)	3.400
VALOAREA REDEVENTEI PENTRU INTREGUL TEREN (EURO/AN)	650

14.4 Pentru alte abordari nu au fost gasite comparabile in piata.

In concluzie,

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1 numar cadastral 100406 este	3.400 lei/an, respectiv 650 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

15. Rezultatul evaluarii

Opinia evaluatorului tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea redeventei pentru 1 hectar de teren este	1.560 lei/hectar/an, respectiv 300 euro/hectar/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

In consecinta, pentru cele doua terenuri:

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 14.333 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1, lot 2, numar cadastral 104592 este	2.200 lei/an, respectiv 430 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Valoarea redeventei pentru teren extravilan cu suprafata 21.757 mp, situat in Movileni, jud. Galati, Tarla 12/1, Parcela 38/1 numar cadastral 100406 este	3.400 lei/an, respectiv 650 euro/an
Valoarea nu contine T.V.A.	

Este important de subliniat faptul ca **valoarea** propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Pretul obtinut in urma vanzarii bunului mobil, cel rezultat din tranzactia efectiva, poate fi diferit de valoarea estimata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, etc) precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii.

AMARITEI MIRELA

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piata s-a sprijinit pe urmatoarele argumente si considerente:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in acest raport si este valabila la data evaluarii
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o estimare
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare
- valoarea estimata nu contine TVA

INTOCMIT
AMARITEI MIRELA
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare:*Evaluarea proprietatilor imobiliare*

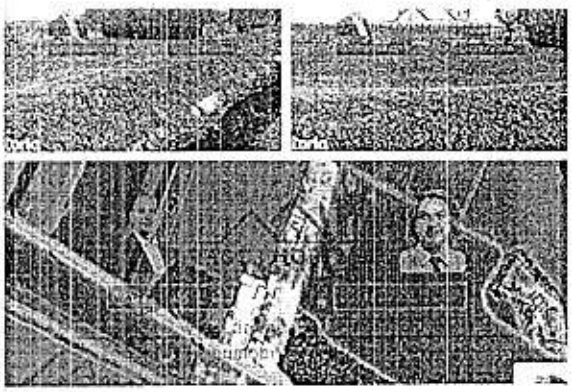
Anexa nr. 1 – Informatii din piata

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5000-mp-ieire-din-tecuci-dup-peco-glbenu-IDCuMC

storia.ro/ro/oferta/teren-5000-mp-ieire-din-tecuci-dup-peco-glbenu-IDCuMC

Teren 5000 mp, ieşire din Tecuci, după Peco Gălbenuş
Strada Gheorghe Petrascu, Tecuci, Galati

Salvează Contact



Teren 5000 mp, ieşire din Tecuci, după Peco Gălbenuş

21 800 € 4 €/m²

Strada Gheorghe Petrascu, Tecuci, Galati

Dragu Imobiliare Next Level
Dragu Imobiliare Next Level
0786 968 413

Nume

Email*

Teren de vânzare

Teren 5000 mp, ieşire din Tecuci, după Peco Gălbenuş

Strada Gheorghe Petrascu, Tecuci, Galati

Tip teren:	agricol
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	19.5 x 256.41 m
Gard:	fără informaţii
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informaţii
Media:	fara informaţii
Tip vânzător:	agenţie

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimaţia Nr. 10111
Valabil 2021
Specializarea: EVALUARE
• ANEVAR •

Teren 5000 mp, ieşire din Tecuci, după Peco Gălbenuş

Strada Gheorghe Petrascu, Tecuci, Galati

Descriere

Proprietate cu suprafața de 5000 mp, situată la ieșirea din Tecuci, imediat după Peco Gălbenuș, cu front stradal de 20 metri la DN. Poziția strategică și accesul direct la drumul național fac ca acest teren să fie ideal pentru construcția unei hale industriale, spații de depozitare sau alte activități comerciale.

Detalii principale:
- Suprafață totală: 5000 mp
- Front stradal: 20 metri
- Localizare: Ieșirea din Tecuci, extravilan
- Pretabil: Construcție hală industrială, spațiu depozitare

Avantaje:
- Poziție strategică pentru afaceri
- Acces facil la drumul național, ideal pentru transport și logistică

Comision 0% pentru cumpărător

ID: 9174798

Raportează

ID intern: CP2288061

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă

Vreau notificări despre anunțuri similare

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 26.03.2026

https://www.cursbnr.ro/curs-bnr-azi

Simbol	Denumire	11.05.2026	
EUR	Euro	5.2222	-0.0142

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimația Nr. 10111
Valabil
Specializat
ANEVAR

ANEXA Nr. 2
(Anexa 16 la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice –

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatii:
CHIȚU VALENTIN, CNP [redacted], având adresa de comunicare in: localitatea [redacted], , judetul/sectorul [redacted], codul postal ..... e-mail ....., tel. ,
CHIȚU VIRGINICA, CNP [redacted], având adresa de comunicare in: localitatea FURCENII NOI, STR. [redacted] judetul/sectorul GALATI, codul postal ..... e-mail ....., tel. ,

Vindem teren agricol situat in extravilan, in suprafață de 2449.5 mp, reprezentand cota-parte de 1/2 din 4899 mp, la prețul de 12500(lei)[2] doisprezecemiicincisute lei si zero bani.
Conditiile de vânzare" sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categoria de folosința[3] (*)	Obs.
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafața (ha)(*)		Număr cadastral (*)	Număr de carte funciara (*)	Număr tarla/tol (*)	Număr parcela (*)		
		Suprafata totala (*)	Cota-parte (5)						
Se completează de către vânzător	COSMEST I / GALATI	4899	1/2 – 2449.5 mp	106427	106427	77	71	Teren arabil	77
Verificat primăria[4])	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar că terenul agricol situat in extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA ( ) NU (X)

Cunoscând ca falsul in declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările si completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzatori/Imputerniciti,

CHIȚU VALENTIN prin OLARO VASILICA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura
.....

CHITU VIRGINICA prin OLARO VASILICA
(numele si prenumele in clar)

Semnatura
.....

Data 30.03.2026

NOTE:
- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completează in cazul in care sunt cunoscute informațiile.
1) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform reglementărilor legale, proprietar al terenului: societate comercială (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.)/cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de interes economic/societate europeană/societate cooperativă europeană/ succursală/persoană fizică autorizată/întreprindere familială/întreprindere individuală etc.
2) Se va completa in cifre și litere.
3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate in extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
4) Se completează cu „X" rubricile in care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
5) Cota-parte de suprafață se exprimă in fracții și in hectare.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimația Nr. 20111
Valabil 2026
Specializarea
ANEVAR

ANEXA Nr. 1B
la Normele metodologice

Nr. [illegible]
Se aprobă PRIMAR

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata[1] [illegible] [redacted]
având adresa de comunicare în localitatea [illegible], str. [illegible] nr. [illegible], bl. [illegible], sc. [illegible], et. [illegible], ap. [illegible], judeţul/sectorul [illegible], codul poştal [illegible], e-mail [illegible], tel. [illegible] vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de [illegible] ha, la preţul de (*) [illegible] (lei).
Condiţiile de vânzare[2] sunt următoarele: [illegible]
Date privind identificarea terenului:

Specificare	Informaţii privind amplasamentul terenului: Oraşul / Comuna / Judeţul (*)	Suprafaţa (ha) (*)	Număr cadastral (**)	Număr de carte funciară (**)	Număr topografic (**)	Număr parcelă (**)	Categoria de folosinţă (**)	Observaţii
Se completează de către vânzător	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Verificat primăria[3]	X	X	X	X	X	X		

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. [illegible]/2000 privind [illegible] completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător/Împuternicit,
[illegible]
(numele şi prenumele în clar)

Semnătura
L.S.

Data [illegible]

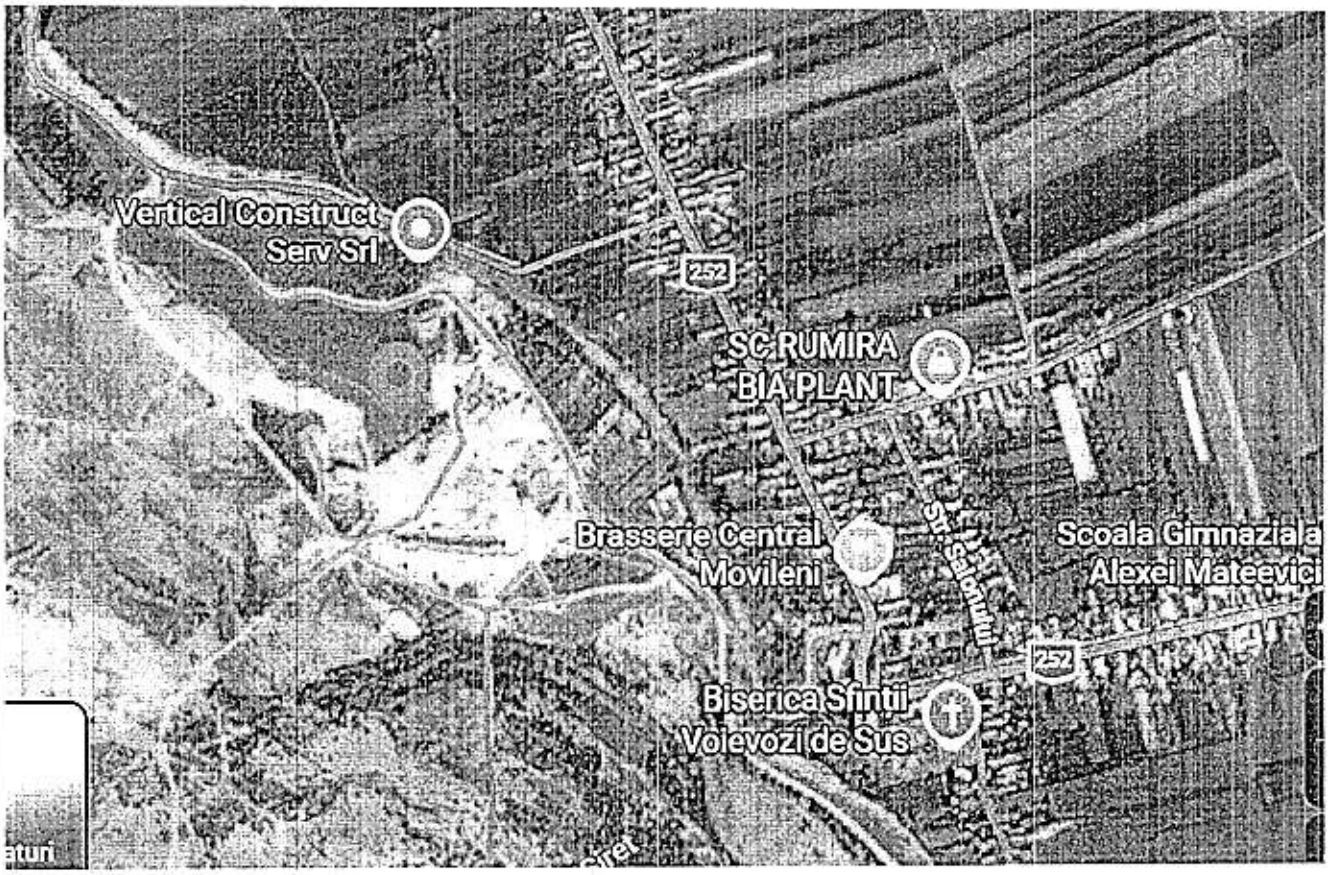
[illegible]

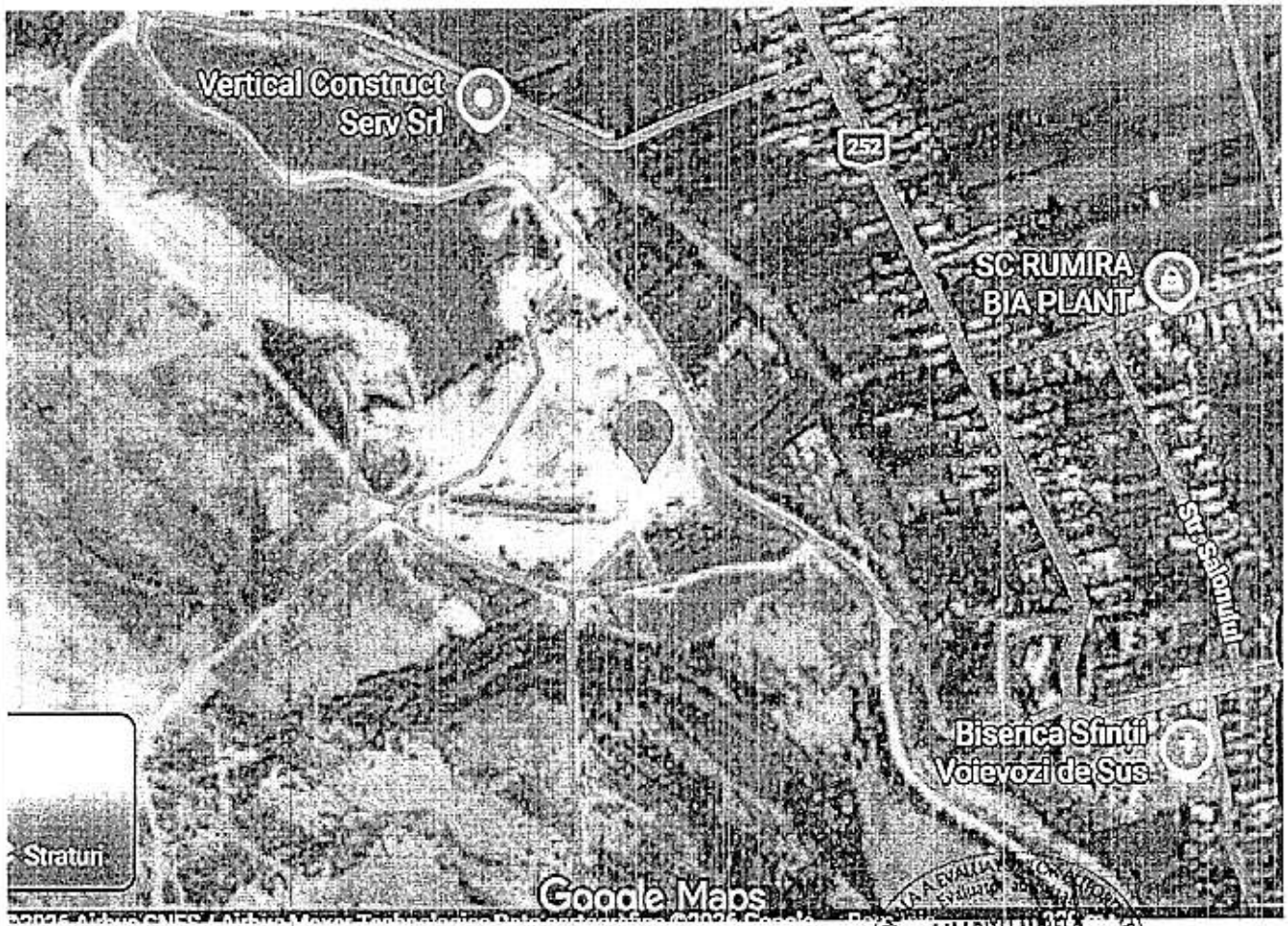
NOTE: [illegible]
1) Se completează în cazul în care [illegible]
2) Se completează în cazul în care [illegible]
3) Se completează cu "X" rubricile în care [illegible]
4) Se completează cu "X" rubricile în care [illegible]

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimaţia nr. [illegible]0111
Valabil [illegible]
Specialitatea [illegible]
ANEVAR

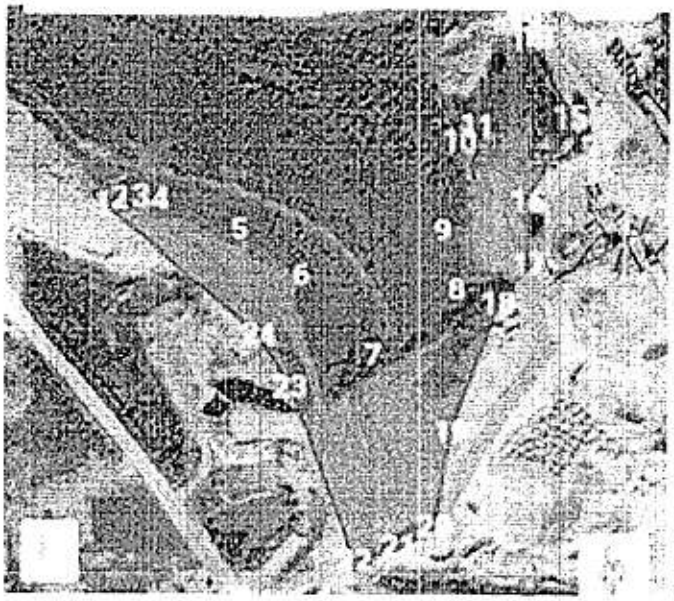
Anexa nr. 2 – Fotografii terenuri si imprejurimi

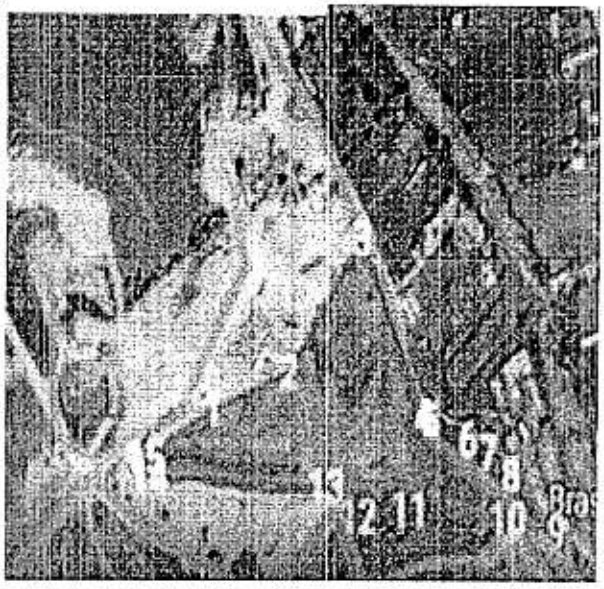
Localizare terenuri

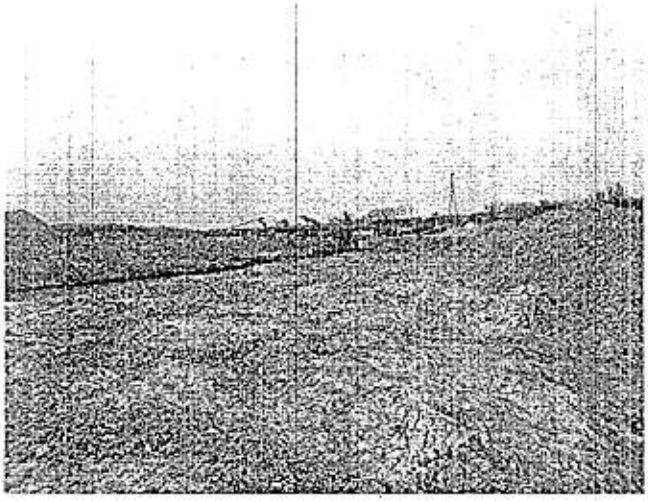


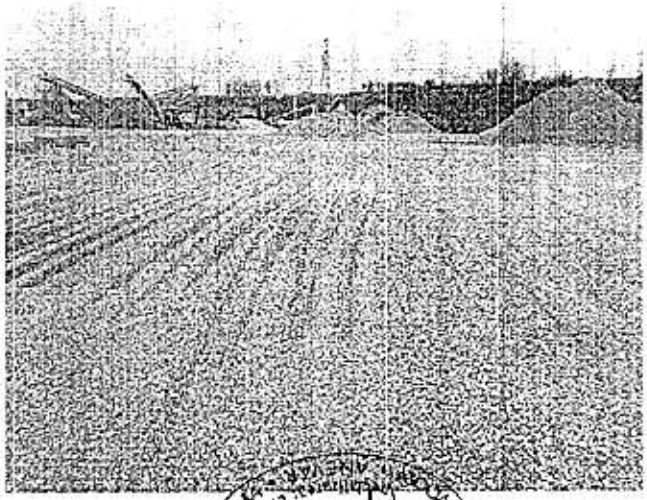


AMARITEI MIRELA
Legitimația Nr.
Valabil 2026

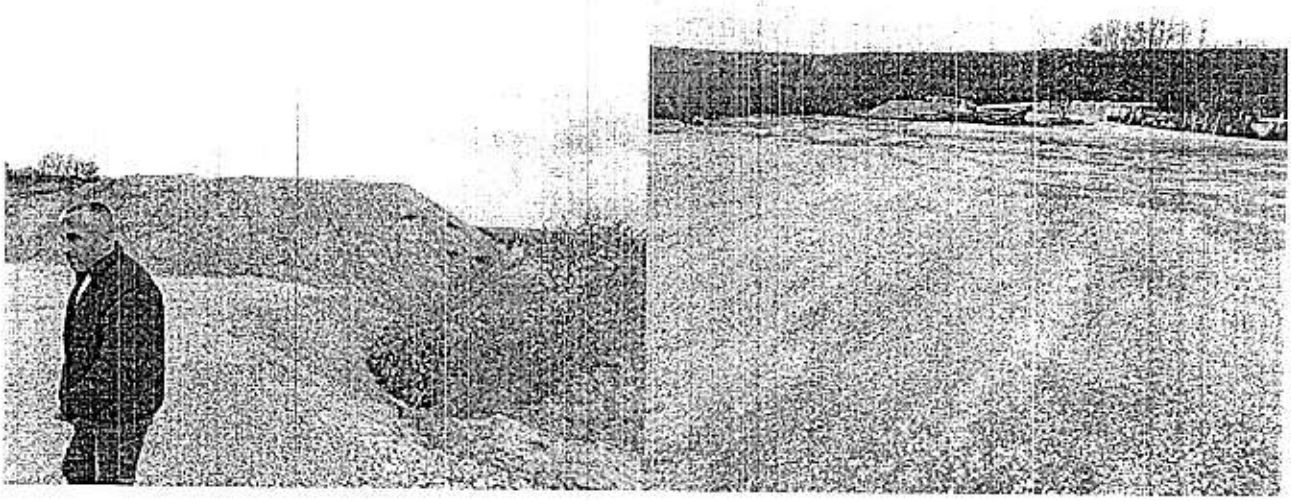


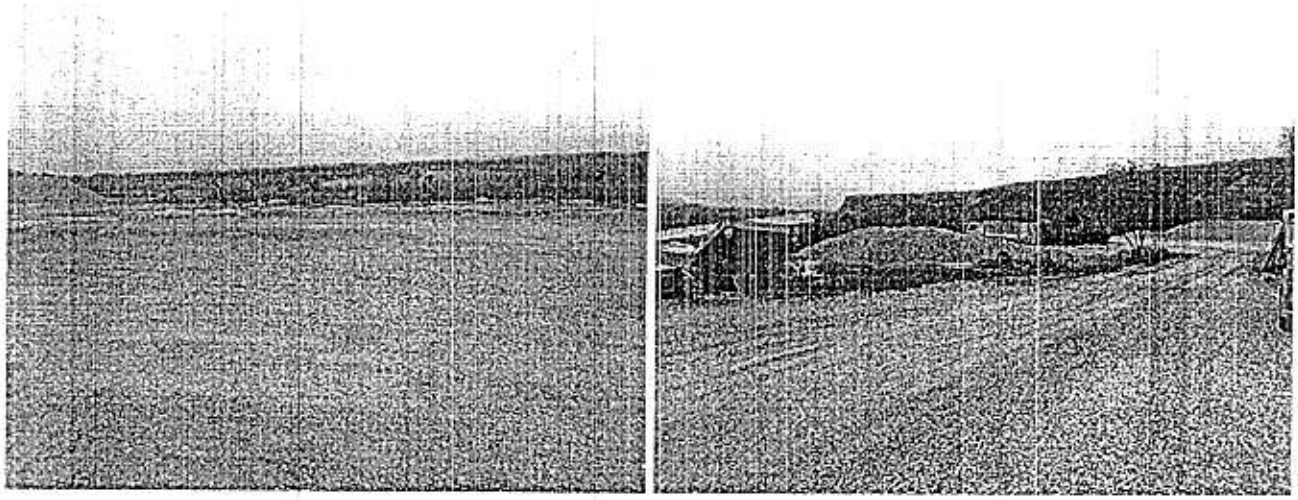


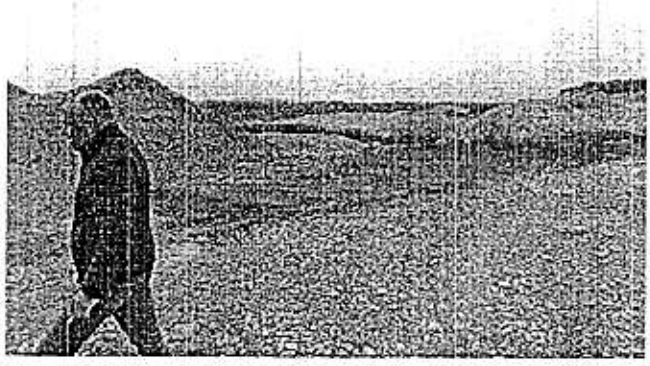




AMBASADA DE NATIONALA A ROMANIEI
AMBASADOR MIRELA
Legitimație Nr. 10111
Valabil 2026







ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimație Nr. 10111
Valabil 2026
Specialitate EPI

Anexa nr. 3 – Documente puse la dispozitia evaluatorului

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere 13002
Ziua 30
Luna 03
Anul 2026
Cod verificare
900205434615

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 104592 Movileni

TEREN Extravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Galati, UAT Movileni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	104592	14.333	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
14271 / 28/04/2025		
Act Notarial nr. act de dezlipire aut. 1351, din 25/04/2025 emis de NP Argint Georgiana Ingrid;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 104592 a imobilului cu numarul cadastral 104592 / UAT Movileni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100402 inscris in cartea funciara 100402;	A1
Act Notarial nr. 4227, din 18/10/2013 emis de BNP ARGINT GEORGIANA INGRID;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 100402 a imobilului cu numarul cadastral 100402/Movileni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100388 inscris in cartea funciara 100388; *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100402/Movileni, inscrisa prin incheierea nr. 16999 din 22/10/2013;*	A1
Act Administrativ nr. 1099, din 26/09/2011 emis de Pref. Jud. Galati;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MOVILENI - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100402/Movileni, inscrisa prin incheierea nr. 16999 din 22/10/2013;*	A1
30581 / 20/08/2025		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 22, din 24/04/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Movileni;		
B4	Se notează actualizarea inventarului bunurilor imobile care aparţin domeniului privat al Comunei Movileni	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

... informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

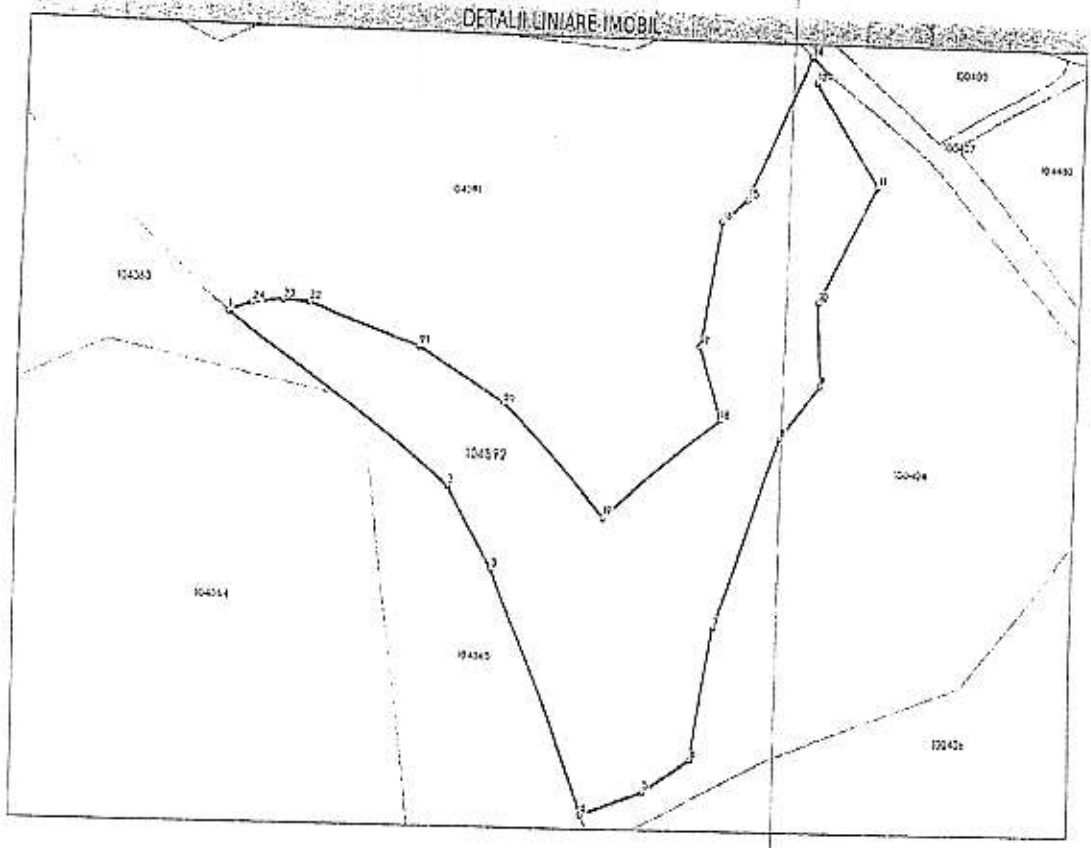
EVALUATORILOR AUTORIZAȚI

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
104592	14.333	Teren neimprejmuit.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	14.333	12/1	38/1	-	Lotul 2

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	95.263
3	4	85.914
5	6	18.799
7	8	64.541
9	10	28.748
11	12	40.945

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
2	3	29.513
4	5	22.318
6	7	44.961
8	9	23.069
10	11	42.589
12	13	5.022

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Detaliile despre informarea obţinute la adresa epay.ancpi.ro

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
AMARITEI
Legitimaţia Nr.
Valabilă
Specializarea
ANEVAR

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	8.672
15	16	10.975
17	18	27.605
19	20	50.234
21	22	39.969
23	24	10.472

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	52.969
16	17	41.269
18	19	50.26
20	21	35.663
22	23	8.984
24	1	8.06

* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
30/03/2026, 14:42

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

Formular

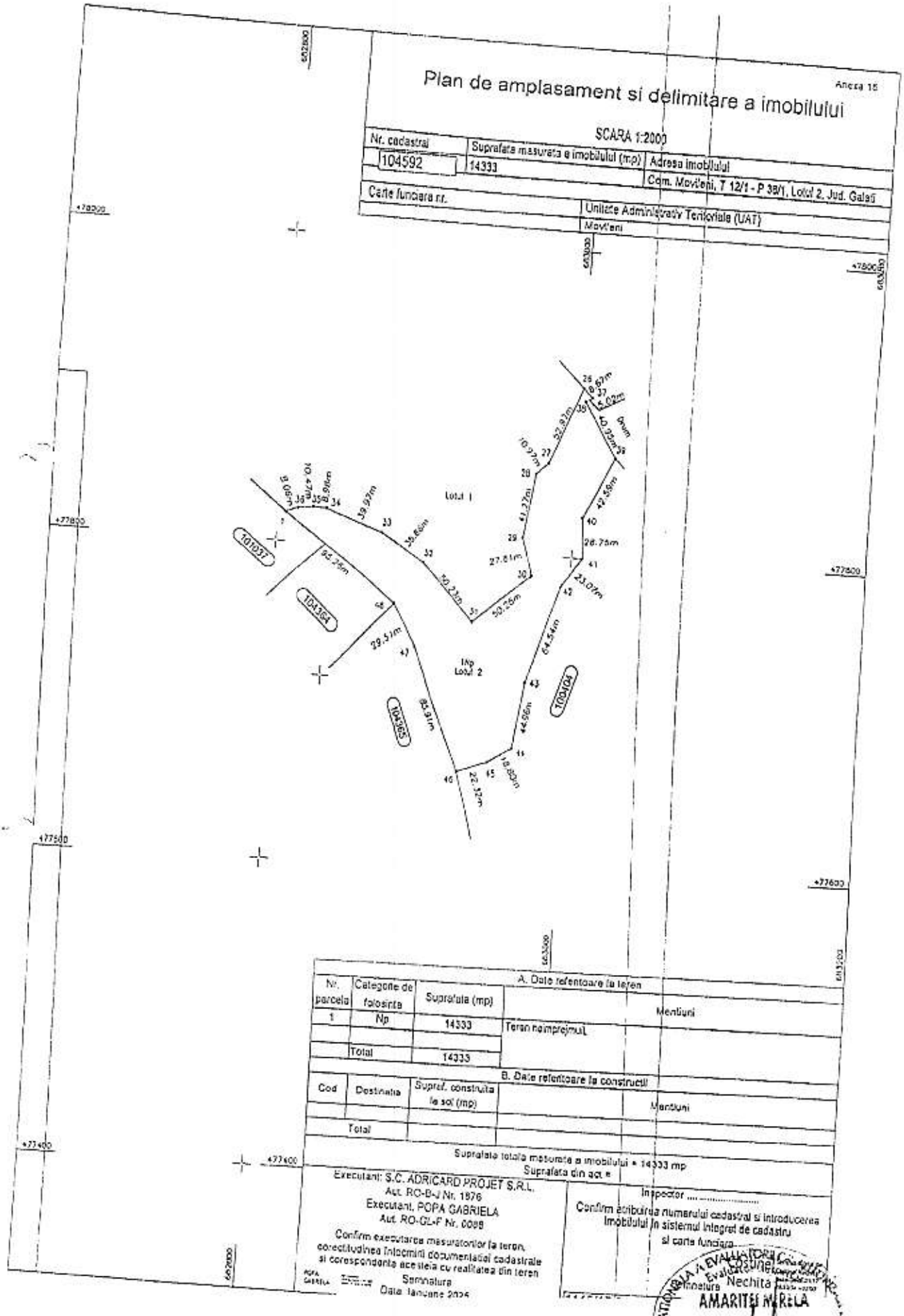
UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimația Nr. 10111
Valabil 2026
Specializarea: EI
ANEVAR

Anexa 15

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
104592	14333	Com. Movileni, T 12/1 - P 38/1, Lotul 2, Jud. Galati
Carte funciara nr.	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Movileni	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Np	14333	Teren neimprejmuit
	Total	14333	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
	Total		

Suprafata totala masurata a imobilului = 14333 mp
Suprafata din act =

Executant: S.C. ADRICARD PROJET S.R.L.
Aut. RO-B-J Nr. 1876
Executant, POPA GABRIELA
Aut. RO-GL-F Nr. 0088

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inscrierii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

POPA GABRIELA

Semnatura

Data: Ianuarie 2026

Inspector .....

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara

Semnatura

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR
AMARITEI MARIELA
Legitimatia Nr. 10111
Valabil
Specializare

ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

Nr. cerere	13003
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205434431

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 100406 Movileni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Galati, UAT Movileni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	100406	21.757	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
16999 / 22/10/2013		
Act Notarial nr. 4227, din 18/10/2013 emis de BNP ARGINT GEORGIANA INGRID (-act de dezlipire);		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara 100406 a imobilului cu numarul cadastral 100406/Movileni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100388 inscris in cartea funciara 100388;	A1
Act Administrativ nr. 1099, din 26/09/2011 emis de Pref. Jud. Galati (Ordin);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu juridic atribuire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MOVILENI - DOMENIUL PRIVAT *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 100388/Movileni, inscrisa prin incheierea nr. 11128 din 25/07/2013;*	A1
30584 / 20/08/2025		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 22, din 24/04/2025 emis de Consiliul Local al Comunei Movileni;		
B3	Se notează actualizarea inventarului bunurilor imobile care aparţin domeniului privat al Comunei Movileni	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

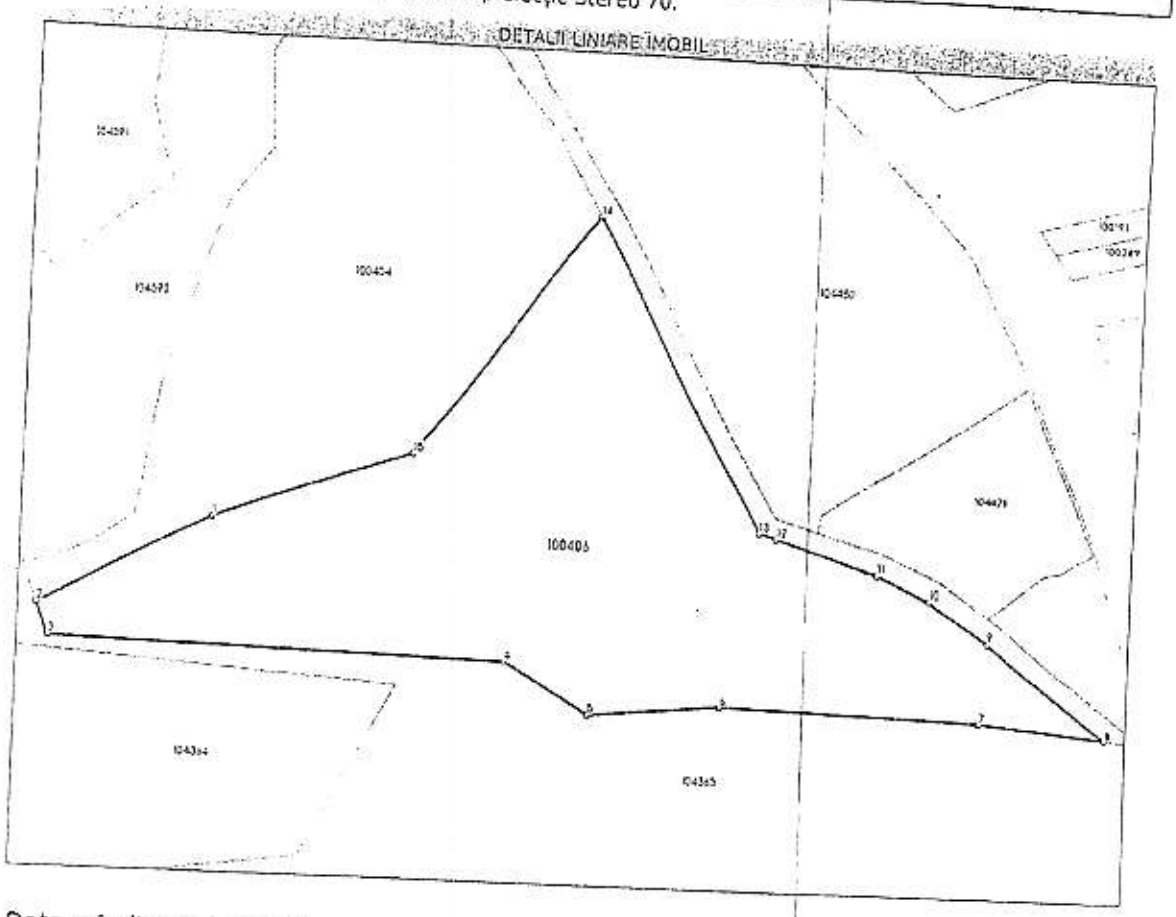
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMARITEI MIRELA
Legitimație Nr. 10111
Valabil 20
Specializarea: ANEVAR

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
100406	21.757	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	NU	21.757	12/1	38/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	64.995
2	3	10.892
3	4	154.232
4	5	33.565
5	6	44.781
6	7	88.019

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
AMIARITEI MIRELA
Legitimaţia Nr. 10111
Valabil 2026
Specializarea EPI
ANEVAR

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	43.61
8	9	51.572
9	10	24.303
10	11	19.377
11	12	35.775
12	13	6.049
13	14	117.47
14	15	100.463
15	1	70.581

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
30/03/2026, 14:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
AMARITEI MIHAI
Legitimaţia Nr. 10111
Valabil
Specialitatea: F
ROMÂNIA