

Jud. Galați, MRJ. Galați, Str. Brăilei nr.33

Dosar de executare nr.32707256

Nr. 17820-5 / 14.01.2026

**ANUNT PRIVIND VANZAREA
BUNURILOR IMOBILE/ ANSAMBLULUI DE BUNURI IMOBILE**

În temeiul prevederilor art.250 alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscală, cu modificările și completările ulterioare, vă facem cunoscut că în ziua de 28, luna ianuarie, anul 2026, ora 11.30, în AJFP GALAȚI, STR.BRAILEI, NR.33, CAMERA 506

se vor vinde la licitație, următoarele bunuri imobile, proprietate a debitorului PASSIFLORA GARDEN GREEN SRL, prima licitație:

B Teren care nu este aferent clădirii/partii de clădire/ansamblului de clădiri

Teren agricol -, Teren neîmprejmuit, 3495 mp., T27, P2, NR.CAD 114092, COM.VANATORI, JUD.GALAȚI, stare uzură: fără, semne particulare: fără, situat în STR. BRAILEI NR. 33, pret de evaluare 256736 lei (exclusiv TVA*)), grevate de următoarele sarcini reale și privilegii, după caz:

Creditor	Sarcini
BEJ CARAMAN COSMIN STR. Brailei nr.165B Galați	Dosar 602/2024 Titular:
BEJ POSTELNICU STEFAN Str.Reg.11 Siret nr. 43 Galați	Dosar 6970/233/2024 Titular:
BEJ VASILIU VICENTIU Str. Reg.11 Siret nr. 45 Galați	Dosar 15628/233/2024 Titular:

*) În conformitate cu prevederile titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, operațiunea este neîmpozabilă.

Teren agricol -, Teren neîmprejmuit, 15.000 mp., T27, P2, NR. CAD.114193, COM. VANATORI, JUD.GALAȚI, stare uzură: fără, semne particulare: fără, situat în COM.VANATORI, JUD.GALAȚI, pret de evaluare 1101888 lei (exclusiv TVA*)), grevate de următoarele sarcini reale și privilegii, după caz:

Creditor	Sarcini
BEJ CARAMAN COSMIN Str, Brailei nr. 165B Galați	Dosar nr. 5634/233/2024 Titular:
BEJ POSTELNICU STEFAN Str. Reg.11 Siret nr. 43 Galați	Dosar nr. 6970/233/2024 Titular:
BEJ VASILIU VICENTIU Str. Reg.11 Siret nr. 45 Galați	Dosar nr. 74/VVI/2024 Titular:

*) În conformitate cu prevederile titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, operațiunea este neîmpozabilă.

Invitam pe cei care pretind vreun drept asupra acestor bunuri să instiinteze despre aceasta organul de executare, înainte de data stabilită pentru vânzare.

Cei interesați în cumpărarea bunurilor sunt invitați să se prezinte la termenul de vânzare la locul fixat în acest scop și până la acel termen să prezinte oferte de cumpărare.

Pentru participarea la licitație ofertanții depun, cu cel puțin o zi înainte de data licitației, următoarele documente:

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679

Jud. Galați, MRJ. Galați, Str. Brăilei nr.33

- a) oferta de cumparare;
- b) dovada platii taxei de participare sau a constituirii garantiei sub forma scrisorii de garantie, reprezentand 10% din pretul de pornire a licitatiei. Plata taxei se va efectua în contul IBAN RO30TREZ306506701XXXXXX, beneficiar Administrația Județeană a Finanțelor Publice Galați, cod de identificare fiscala 3878783, deschis la Trezorerie Municipiul Galati, utilizand numarul de evidenta a platii 81730012600000000000473;
- c) împuternicirea persoanei care îl reprezintă pe ofertant;
- d) pentru persoanele juridice romane, copie de pe certificatul unic de inregistrare eliberat de oficiul registrului comertului;
- e) pentru persoanele juridice straine, actul de inmatriculare tradus in limba romana;
- f) pentru persoanele fizice romane, copie de pe actul de identitate;
- g) pentru persoanele fizice straine, copie de pe actul de identitate/pasaport;
- h) declaratia pe proprie raspundere a ofertantului prin care certifica faptul ca nu este persoana interpusa cu debitorul.

Cumparatorului ii revine obligatia de a respecta prevederile legale speciale, cum ar fi obligatiile de mediu, obligatiile de conservare a patrimoniului national sau altele asemenea, respectiv: LEGEA 207/ 2015

Alte informatii de interes pentru cumparator, dupa caz:

Pentru informatii suplimentare va puteti adresa la sediul nostru sau la numarul de telefon 0236455683

Data afisarii: 16.01.2026

Conducatorul organului de executare,

SOLOMON-RADU JENI



15. IAN. 2026



2. Termenii de referinta ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

- Evaluator autorizat ANEVAR : ing. **MANEA DANIEL** (telefon – 0722.727379)
- Evaluator de proprietati imobiliare si de intreprinderi (afaceri).
- Legitimatie evaluator autorizat ANEVAR nr. 13.814/2006.

Analizele si indicatiile asupra valorilor au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standarde, recomandarilor si metodologiilor de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul etic al profesiei sale. Se certifica faptul ca evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectiva fata de proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indelinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR si are asigurare profesionala.

2.2 Identificarea clientului. Identificarea utilizatorului desemnat

- *Clientul/beneficiarul* prezentului raport de evaluare :

S.C. PASSIFLORA GARDEN GREEN S.R.L. Galati

- *Utilizatorii desemnati* ai raportului de evaluare :

S.C. PASSIFLORA GARDEN GREEN S.R.L. Galati

(J17/95/2014 ; CUI : 32707256)

Sediu social : sat Costi, comuna Vanatori, Prelungirea Foltanului nr. 182, judetul Galati

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării (utilizarea desemnată) este estimarea valorii de piata folosita pentru garantie ANAF.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluarii

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din doua terenuri extravilane avand o suprafata de 15.000,00 mp si respectiv 3.495,00 mp.

Proprietatea „TERENURI comuna Vanatori” este situata in extravilanul comunei Vanatori, Tarla 27, Parcela 2, judetul Galati.

2.5 Tipul valorii estimate

Tipurile valorii (denumite uneori standarde ale valorii) descriu ipotezele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvate termenilor de referință și scopului evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și în final concluzia evaluatorului asupra valorii. Deși în evaluare sunt utilizate mai multe tipuri ale valorii, majoritatea au anumite elemente comune: o tranzacție ipotetică, o dată ipotetică a tranzacției și părțile ipotetice care participă la tranzacție.

În funcție de tipul valorii, presupusa tranzacție poate îmbrăca mai multe forme:

- a. o tranzacție ipotetică,
- b. o tranzacție reală,
- c. o tranzacție de achiziție (sau intrare)
- d. o tranzacție de vânzare (sau ieșire), și/sau
- e. o tranzacție pe o piață anumită sau ipotetică, cu caracteristici specificate.

3.1. Situatia juridica si surse de informatii

Documentele de proprietate puse la dispozitie de proprietar/beneficiar sunt:

- Acte de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor : Contract de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 212/21.02.2024. de Biroul Individual Notarial Constantin Oana din orasul Galati;
- Date si informatii diverse obtinute de la proprietarul/beneficiarul raportului de evaluare;
- Lista mijloacelor fixe pentru S.C. **Passiflora Garden Green S.R.L.** – noiembrie 2024;
- Certificat de inmatriculare O.R.C. Galati pentru S.C. **Passiflora Garden Green S.R.L.**;
- Carte Funciara nr. 114193 ; Numar cadastral : 114193 (pentru teren 15.000 mp);
- Carte Funciara nr. 114092 ; Numar cadastral : 114092 (pentru teren 3.495 mp)

➤ Perimetrul construibil se afla in extravilanul comunei Vanatori, judetul Galati.

Sursele de informare utilizate sunt tranzactii pentru proprietatii imobiliare similare, cunoscute de evaluator si de pe site-urile specializate (www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, etc.).

Sursa principala de informatii este, in cazul de fata, site-ul Directiei pentru Agricultura Judetean Galati(www.dajgalati.ro/informatii-de-interes-public/vanzare-terenuri.php) unde sunt inscise, obligatoriu conform legislatiei in vigoare, toate tranzactiile cu terenuri extravilane din judetul Galati (perioada de interes ianuarie – decembrie 2024).

Alte surse de informare utilizate sunt :

- Studiu de piata realizat pentru Camera Notarilor Publici Galati privind valorile minime, orientative, consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pentru: bunuri imobiliare – locuinte, anexe gospodaresti, spatii comerciale, constructii industriale si agricole, terenuri intravilane si extravilane. lucrarea a fost realizata in conformitate cu prevederile cap.9, art.111, punctul 4 si 5 din legea nr.227/2015 privind codul fiscal privind localitatile situate pe teritoriul unitatilor administrative teritoriale din circumscriptiile : judecatoriei galati; judetul galati; judecatoriei targu bujor, judetul galati; judecatoriei liesti, judetul galati. (Analizele si estimarile efectuate sunt valabile pentru anul 2024 (01.01.2024 – 31.12.2024)).

Sursele de informare utilizate sunt credibile si de actualitate.

➔ In concluzie, dupa studierea tuturor actelor si documentelor puse la dispozitie, se constata ***dreptul de proprietate deplin asupra terenurilor***, neafectat de alte drepturi subordonate (închirierea, restricții impuse de proprietarul anterior sau restricții impuse prin contract, etc.).

Nota : Terenurile se regăseșc pe lista monumentelor istorice a județului Galați la poziția 90, cod LMI-GL-I-s-B-02997. Terenurile se vor conforma prevederilor Legii numarul 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice (vezi anexa).

3.2 Date despre localizare, oras si vecinatati

Proprietatea imobiliara „TERENURI comuna Vanatori” se afla in extravilanul comunei Vanatori, judetul Galati.

➤ Cateva date generale despre comuna Vanatori, judetul Galati :

Comuna este situată în partea de sud-est a județului Galați, fiind limitrofă municipiului Galați cu care se învecinează în partea de sud. În partea de vest se învecinează cu teritoriul comunei Smârdan, la nord cu teritoriul comunei Tulucești iar la est cu teritoriul municipiului Galați.

- Suprafața administrativ-teritorială a comunei este de 4.493 ha., din care 489 ha în intravilan. Comuna Vânători are o populație de 4.864 de locuitori.
- Are în componența satele : Vanatori, Costi si Odaia Manolache.
- Distanța dintre Vânători și Costi este de 3 km, între Vânători și Odaia Manolachi este de 2 km, iar dintre Vânători și Galați este de 5 km.

Satul Costi este amplasat în partea de sud față de satul de reședință. Satul Odaia Manolachi este amplasat în partea de nord-vest față de satul de reședință.

Accesul dintre Vânători și Galați se realizează prin DN 26 Galați—Bârlad, iar între satele componente prin DC 36.

➤ Cateva date generale despre județul Galați :

Asezare: Județul Galați, simbol GL, este situat în estul țării, la confluența Prutului cu Dunarea. Se învecinează cu județele Vaslui, Vrancea, Braila, Tulcea. Relieful: Zona de dealuri joase, câmpie și lunca, a Prutului, a Siretului și a Dunării. Bazine hidro: Bazinul inferior al Barladului până la varsarea în Siret, Bazinul inferior al Prutului, al Siretului, parte din cursul Dunării, cotul Dunării; Lacul Brates, Lacuri: Reditu, Liestu pe Calmatu, Lupele pe Lozonea, Malina și Catusa.

Repere administrative: Suprafața-4466 kmp ; Locuitori-617979; Capitala Galați, 296697 locuitori; 2 municipii- Galați și Tecuci 42895; 2 orașe- Beresti 3516 și Targu Bujor 7651; 60 comune-180 sate. Căi de acces: Rutiere - DN24(E581) Marasesti (VN) - Tecuci - Barlad (VS), DN25 Tecuci - Galați; DN26 Galați - Murgeni (VS); DN2B Galați - Braila - Buzau; Feroviare - Galați - Beresti - Barlad (VS); Tecuci - Marasesti; Tecuci - Faurei (IL); Porturi- Galați; trecere cu bacul Galați - I.c.Bratianu (TL); Puncte vamale la frontiera:Giurgiulesti, Oancea.

3.3 Descrierea construcțiilor și amenajărilor. Descrierea terenului

Inspekția proprietății a fost realizată de către evaluator în luna decembrie 2024 în prezența proprietarului. În această etapă evaluatorul a vizitat proprietatea imobiliară identificând-o pe baza actelor puse la dispoziție de către beneficiar, a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care a făcut fotografii (atasate în anexe) ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării.

După efectuarea constatarilor preevaluatorii au rezultat următoarele aspecte :

Terenuri extravilane

Terenurile de evaluat au suprafața de 15.000,00 mp și respectiv de 3.495,00 mp. Sunt terenuri care au destinația de arabil. Sunt plane, rectangulare și bine delimitate față de vecinătăți. Au acces facil în vecinătatea imediată. Sunt îngrijite și sunt întreținute în condiții bune.

Caracteristicile zonei

Zona în care se află terenurile este slab circulată iar nivelul fonic este acceptabil. Gradul de poluare este la un nivel obișnuit pentru județul Galați. Drumurile de acces sunt din pământ batătorit și pietris iar iluminatul stradal nu există. În apropiere nu există suficiente magazine pentru aprovizionarea zilnică curentă. În zona nu se află instituții de învățământ primar sau mediu/liceal. Terenurile nu se află în apropierea stațiilor pentru transport urban sau județean. Ambianța este liniștită și civilizată.

Observatii : Obiectivul este funcțional și nu necesită lucrări de amenajare. Din punct de vedere al rezistenței la foc se încadrează în Categoria II, iar din punct de vedere seismic se află în zona C, cu coeficientul $K_s=0,20$; $T_c=1,50\text{sec}$.