ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA GĂLĂNEŞTI
- CONSILIUL LOCAL -

Hotărâre
privind aprobarea unui Raport de evaluare privind achiziţionarea unor suprafeţe de teren de utilitate publică situate în comuna Gălăneşti

Consiliul Local al comunei Gălăneşti, judeţul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei, Liviu Mironescu, raportul de specialitate întocmit de Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului;
- Rapoartele de avizare ale Comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art. 1650 alin. (1) şi ale art.1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. "b" şi "c" din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. „a" din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare privind stabilirea preţului de piaţă pentru achiziţionarea unor imobile - terenuri situate în comuna Gălăneşti, în suprafaţă totală de 1300 de mp, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Preţul de cumpărare al imobilelor se vor stabili prin negociere între părţi şi nu va putea depăşi valoarea din raportul de evaluare.

(2) În vederea negocierii preţului de cumpărare al imobilului prevăzut la art. 1 se constituie o comisie de evaluare şi negociere în următoarea componenţă:

- Babalean Adrian- Constantin - consilier local
- Chifan Ilie - consilier local
- Cîrstean Dinu- Florin - consilier local

Art. 3. Primarul comunei Galăneşti va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTELE DE ŞEDINŢĂ,
Cătălin-Petrică-Vasimir Corfus

L.S.

ROMÂNIA JUD. SUCEAVA COM. GĂLĂNEŞTI CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GĂLĂNEŞTI
Ilenuţa Hrişcă

Gălăneşti, 28 august 2025
Nr. 36

RAPORT DE EVALUARE



Proprietățile imobiliare, *Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.*, situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280, proprietatea lui Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina

CLIENT

UAT Comuna Gălănești

ÎNTOCMIT

Ing. Oancia Nicolae

30 Iunie 2025

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Scrisoare de transmitere

Către: UAT Comuna Gălănești

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă al proprietății imobiliare ***Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.*** situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280, proprietatea **lui** Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina.

Lucrarea reprezintă estimarea *valorii de piață a proprietăților imobiliare* în scopul cumpărării.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în intervalul 24.06.2025 – 30.06.2025.

Datele de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 28.06.2025 și un curs de referință BNR de 1€ = 5,0522 lei.

Valorile de piață estimate sunt:

- ***Teren intravilan 560 mp***

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 5.768 €

Vt = 29.141 lei

- ***Teren intravilan 740 mp***

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 7.622 €

Vt = 38.508 lei

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Declarație de conformitate

Ing. Oancia Nicolae, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 17969, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2022, standardele Comitetului Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nului Horodnic Vasilică-Dănuț în data de 24.06.2025. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: *Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.*

Adresă proprietate: Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280

Suprafețe: Suprafață teren St1 = 560 mp., suprafață teren St2 = 740 mp

Proprietarul: Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina

Situația juridică a proprietăților: *Teren intravilan 560 mp. - Întabulată în Cartea Funciară nr.34493, Gălănești, Teren intravilan 740 mp. - Întabulată în Cartea Funciară nr.33680, Gălănești,*

Beneficiarul raportului de evaluare: UAT Comuna Gălănești

Sarcini cu care este grevată proprietatea: Proprietatea este liberă de sarcini

Tipul evaluării: Estimarea valorii de piață în vederea cumpărării.

Dreptul evaluat: Dreptul deplin de proprietate.

Data evaluării: 24.06.2025

Curs de schimb BNR: 1€ = 5,0522 lei.

Valori estimate rezultate: În lei și euro.

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorilor de piață a proprietăților evaluate, la data de 24.06.2025 este:

- **Teren intravilan 560 mp**

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 5.768 €

Vt = 29.141 lei

- **Teren intravilan 740 mp**

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 7.622 €

Vt = 38.508 lei

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

CAPITOLUL 1
Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului și în concordanță cu clauzele contractului de prestări servicii nr.3579/16.06.2025 se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietăților imobiliare *Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.*, situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280, proprietatea lui Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina, în vederea estimării valorii de piață a acestora. De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorilor solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Oancia Nicolae, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr.17969, valabile pentru anul 2025. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare și nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare.

1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează lui UAT Comuna Gălănești, în calitate de client și beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.

1.4 Identificarea proprietăților imobiliare

Proprietățile imobiliare ce fac obiectul raportului de evaluare sunt situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280 și sunt formate din două terenuri intravilane, unul cu suprafața de 560 mp., celălalt cu suprafața de 740 mp.. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Horodnic Vasilică-Dănuț, în data de 24.06.2025.

1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin al lui Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina asupra proprietăților imobiliare *Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.* conform Cărții Funciare nr.34493, Gălănești (teren intravilan 560 mp.) și Cărții Funciare nr.33680, Gălănești (teren intravilan 760 mp.)

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 24.06.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 5,0522 lei.

1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată în prezentul raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății imobiliare ***Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.***. Valoarea de piață, conform Standardului de evaluare SEV 100 - Cadrul general, 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 cunoștiință de cauză, prudent și fără constrângere".*

1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței dreptului deplin de proprietate asupra construcției aferente.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale construcției, condiții care să afecteze valoarea; evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la dat evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștiință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.
- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a clădirii, terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.

1.9 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.10 Sursele de informații utilizate

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăților imobiliare
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare
- Informații de la agenții imobiliare, din presa locală și regională, precum și baza de date proprie a evaluatorului privind piața imobiliară locală, informații culese de la persoane fizice ți juridice care au încheiat tranzacții imobiliare cu proprietăți comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 24.06.2025.
- Verificările și constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcțiilor și situația terenului, precum și concordanța informațiilor prezentate de proprietar cu situația reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietatea imobiliară: Copie Carte funciară nr.34493, Gălănești, Copie Carte funciară nr.33680, Gălănești, Plan de situație.

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

CAPITOLUL 2
Prezentarea datelor

2.1 Situația juridică a proprietăților imobiliare

Conform documentelor puse la dispoziție de reprezentanții clientului, proprietățile imobiliare *Teren intravilan 560 mp. situată în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280, și Teren intravilan 560 mp. situată în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280* aparțin lui Șorodoc Ionel - Mircea și Șorodoc Ancuța - Cosmina. Proprietățile imobiliare se evaluează ca fiind libere de sarcini. În documentația cadastrală CF nr.34493 avem întabulat primul teren cu aria măsurată de 560 mp. și în CF nr. 33680 avem intabulat al doilea teren cu aria din acte de 1.300 mp. și aria măsurată de 740 mp.

ANCPI CARTE FUNCIARĂ NR. 34493
COPIE

A. Partea I. Descrierea imobilului

Observații

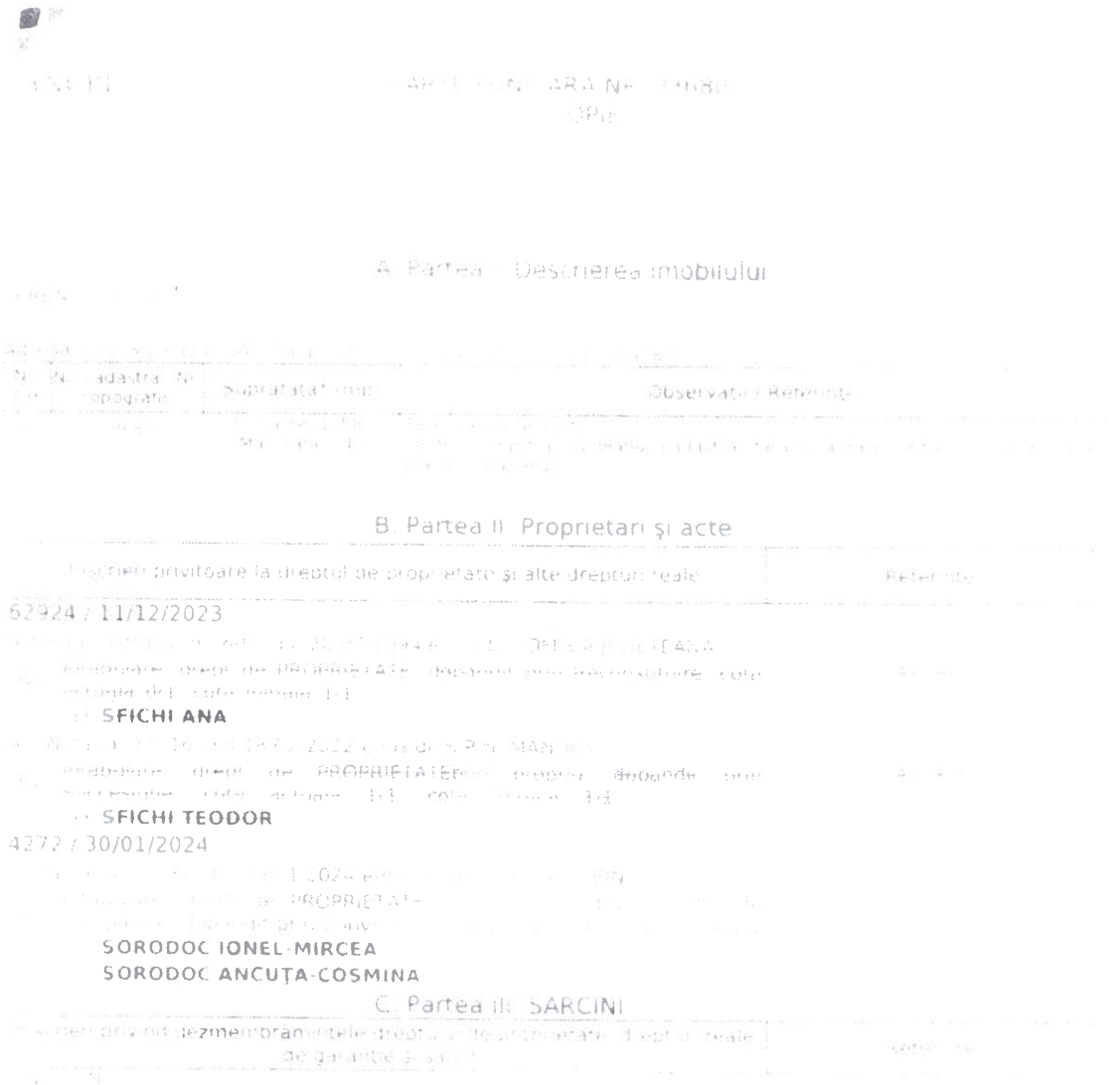
B. Partea II. Proprietari și acte

03.10.2024

SORODOC IONEL MIRCEA
SORODOC ANCUTA COSMINA

C. Partea III. SARCINI

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. crt.	Adresa / Nr. topografic	Suprafață* mp	Observații / Referințe

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
62924 / 11/12/2023	
DOBÂNDA (ANA)	
SFICHI ANA	
DOBÂNDA (TEODOR)	
SFICHI TEODOR	
4272 / 30/01/2024	
PROPRIETATE	
SORODOC IONEL-MIRCEA SORODOC ANCUȚA-COSMINA	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privitoare la ipoteze, rezervele dreptului de proprietate, alte drepturi reale de garanție	Referințe

2.2 Descrierea proprietăților imobiliare

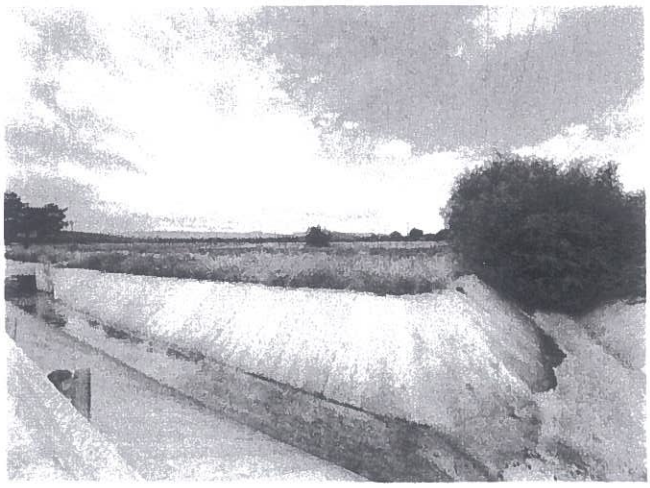
2.2.1 Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan 560 mp.

- Terenul este intravilan, încadrat la categoria de folosință – arabil și este situat în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280.
- Terenul are suprafața totală măsurată de 560 mp.
- Terenul are o formă relativ regulată
- Terenul este relativ plat și adecvat pentru construcții cu caracter utilitar sau rezidențial, în funcție de reglementările urbanistice aplicabile

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

- Utilitățile existente – curent electric, apă curentă și canalizare în zonă (conform adresei primită de la client și anexată la raportul de evaluare)
- Terenul are acces direct la drum
- Terenul nu este împrejmuit
- Accesul pietonal și auto se face din drum asfaltat
- Terenul are deschidere la 24 ml.
- Vecinătăți: drum de acces, canal de scurgere a apei pluviale, terenuri libere, construcții izolate de tip gospodăresc.



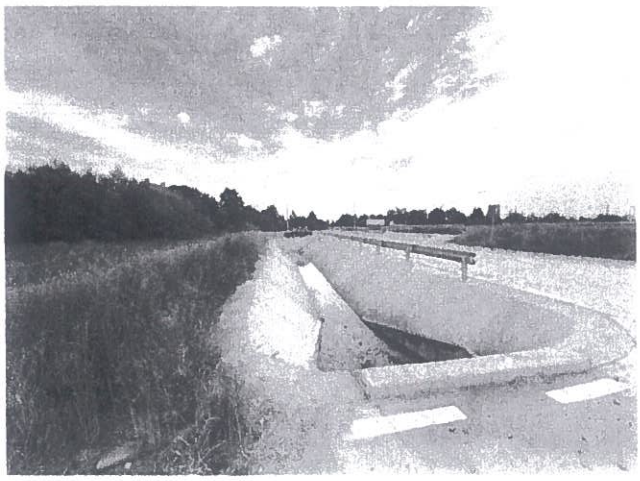






Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com



2.2.2 *Descrierea proprietății imobiliare Teren intravilan 740 mp.*

- Terenul este intravilan, încadrat la categoria de folosință – arabil și este situat în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280.
- Terenul are suprafața totală măsurată de 740 mp.
- Terenul are o formă relativ regulată
- Terenul este relativ plat și adecvat pentru construcții cu caracter utilitar sau rezidențial, în funcție de reglementările urbanistice aplicabile
- Utilitățile existente – curent electric, apă curentă și canalizare în zonă (conform adresei primită de la client și anexată la raportul de evaluare)
- Terenul are acces direct la drum
- Terenul nu este împrejmuit
- Accesul pietonal și auto se face din drum asfaltat
- Terenul are deschidere la 42 ml.

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

- Vecinătăți: drum de acces, canal de scurgere a apei pluviale, terenuri libere, construcții izolate de tip gospodăresc.
- Pe teren se află un puț de apă care aparține Primăriei Gălănești.








Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Proprietățile de evaluat se găsesc situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava, cod poștal 727280. Comuna Gălănești este situată în partea de nord-vest a județului Suceava, în apropierea granitei cu Ucraina, în cadrul Depresiunii Rădăuți, beneficiind de un relief colinar domol, favorabil activităților agricole și zootehnice. Teritoriul administrativ al comunei este compus din două localități: Gălănești, sat reședință de comună, și Hurjuieni. Accesul către comuna Gălănești se realizează pe drumul național DN2H, care facilitează conexiunea cu municipiul Rădăuți, situat la aproximativ 10 km sud-est, și cu alte centre urbane importante din județ.

Relieful comunei este caracterizat de terenuri joase, traversate de râul Suceava și afluenții săi (râul Voitinel sau Pietroasa), asigurând un cadru natural pitoresc și favorabil dezvoltării agriculturii. Clima este de tip temperat-continental, cu veri blânde și ierni reci, media anuală a temperaturii fiind de aproximativ 7-8°C, iar regimul pluviometric anual se situează în jurul valorii de 700 mm.

Din punct de vedere economic, comuna Gălănești are un profil preponderent agricol, axat pe cultivarea plantelor și creșterea animalelor, activități desfășurate în gospodării familiale sau exploatații de dimensiuni mici. Activitățile economice sunt completate de exploatarea resurselor forestiere și de servicii comerciale locale, iar în ultimii ani se constată o orientare timidă către dezvoltarea turismului rural, valorificând cadrul natural și patrimoniul cultural specific zonei Bucovina.

Populația comunei este de aproximativ 3.291 de locuitori, fiind alcătuită în majoritate din etnici români, alături de o comunitate restrânsă de ucraineni. Infrastructura locală este parțial modernizată, comuna beneficiind de rețea de alimentare cu apă, electricitate și acces la rețele de comunicații electronice, însă lipsesc rețelele de gaze naturale și canalizare centralizată (rețeaua de canalizare este in curs de extindereă).



Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.neuoancia@gmail.com

2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează nu este mare, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizare, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi impărțite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

2.4.1 Definirea pieței, analiza cererii și a ofertei, echilibrul pieței

Analiza pieței - contextul general al pieței imobiliare românești

Piața imobiliară din România în 2024 traversează o perioadă de transformare, marcată de adaptarea la noile realități economice și sociale. Contextul macroeconomic actual, caracterizat de o inflație în scădere dar încă semnificativă și rate ale dobânzilor ridicate, influențează semnificativ dinamica pieței.

În sectorul rezidențial, observăm o stabilizare a prețurilor în majoritatea marilor orașe, cu București înregistrând creșteri moderate de 2-5%. Cluj-Napoca își menține poziția de

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

lider al pieței ca nivel al prețurilor, în timp ce Timișoara și Iași cunosc ajustări ușoare ascendente. Cererea s-a temperat, în principal din cauza costului ridicat al finanțării, orientându-se către proprietăți mai mici și eficiente energetic, cu un interes crescut pentru zonele periurbane. Dezvoltatorii au devenit mai precauți, reducând numărul proiectelor noi și concentrându-se pe finalizarea celor existente. Această abordare este influențată și de creșterea costurilor de construcție și de noile cerințe de eficiență energetică. Se remarcă o adaptare a ofertei la noile cerințe ale pieței, cu accent pe sustenabilitate și soluții smart home.

Segmentul comercial cunoaște o evoluție interesantă, cu retail-ul de proximitate în expansiune și o adaptare continuă la creșterea comerțului online. Sectorul de birouri traversează o perioadă de transformare, adaptându-se la modelul de lucru hibrid și punând accent pe eficiența energetică și flexibilitatea spațiilor.

Piața industrială și logistică rămâne dinamică, susținută de dezvoltarea comerțului electronic și necesitatea optimizării lanțurilor de aprovizionare. Se observă o expansiune în orașe secundare și o atenție crescută acordată locației și accesibilității. Un trend major îl reprezintă sustenabilitatea, cu implementarea standardelor nZEB și creșterea numărului de certificări verzi. Tehnologia joacă un rol tot mai important, de la procesele de tranzacționare până la managementul clădirilor.

Provocările actuale includ adaptarea la modificările legislative, gestionarea costurilor crescute de construcție și incertitudinea economică. Cu toate acestea, piața oferă oportunități interesante, mai ales în zonele de reconversie urbană și dezvoltări mixed-use.

Pentru investitori, momentul actual necesită o analiză atentă a oportunităților, cu focus pe proiecte sustenabile și locații cu potențial pe termen lung. Este esențială monitorizarea evoluției ratelor dobânzii, a modificărilor legislative și a tendințelor demografice.

Prognoze pentru 2025

Piața imobiliară din România în 2025 continuă să fie marcată de o serie de provocări și tendințe care influențează evoluția prețurilor și a tranzacțiilor. Tendințe principale:

• Scăderea numărului de tranzacții – În ianuarie 2025, s-au înregistrat cu 17% mai puține tranzacții față de aceeași perioadă a anului trecut. Această tendință poate indica o încetinire a pieței, pe fondul ratelor dobânzilor ridicate și al accesului mai dificil la finanțare.

• Creșterea prețurilor – Deși volumul vânzărilor scade, prețurile continuă să urce. Cererea ridicată și oferta insuficientă mențin presiunea pe piață, iar prețurile apartamentelor sunt în creștere, în special în marile orașe.

• Oferta limitată de locuințe noi – Numărul de autorizații de construire rămâne redus, ceea ce înseamnă că ritmul livrărilor de locuințe noi nu reușește să acopere cererea. Acest fenomen contribuie la menținerea prețurilor la un nivel ridicat.

• Chiriile în creștere – Pe fondul ofertei reduse și al costurilor tot mai mari pentru achiziționarea unei locuințe, tot mai mulți oameni aleg să închirieze, ceea ce determină creșteri semnificative ale chiriilor, în special în orașele mari.

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicoloancia@gmail.com

• Factori economici și politici - Modificările legislative, inclusiv posibile schimbări fiscale pentru sectorul construcțiilor, ar putea duce la creșterea costurilor de dezvoltare, ceea ce s-ar reflecta în prețurile finale ale locuințelor.

În concluzie piața rămâne dinamică, însă presiunile economice și financiare își pun amprenta asupra evoluției acesteia. Dacă ratele dobânzilor nu scad semnificativ, accesul la creditare va rămâne dificil, ceea ce poate tempera cererea. În același timp, oferta redusă și creșterea costurilor de construcție vor continua să susțină prețurile la un nivel ridicat. Pentru investitori și cumpărători, 2025 se anunță un an de decizii strategice, în care analiza atentă a pieței va fi esențială pentru a profita de oportunități sau pentru a evita riscurile.

Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

Piața locală

Delimitarea pieței specifice

Analizând localizarea și caracteristicile activelor de evaluat observăm că piața pe care concurează este piața terenurilor intravilane construite situate în Comuna Gălănești, Localitatea Gălănești, Jud.Suceava. Piața terenurilor intravilane din zona rurală a județului Suceava, inclusiv în comune precum Gălănești, este caracterizată de o dinamică moderată, influențată în principal de factori locali: cererea din partea locuitorilor comunei, proximitatea față de localități urbane mai dezvoltate (Rădăuți, Suceava), nivelul investițiilor publice în infrastructură și migrația populației.

În ultimii ani, în contextul creșterii prețurilor locuințelor din mediul urban și al tendinței generale de relocare către zone mai liniștite, cu acces la curți și spații verzi, s-a observat o ușoară creștere a interesului pentru terenurile intravilane în comunele periurbane sau cu infrastructură în curs de modernizare. Cu toate acestea, Gălănești rămâne o piață rurală de dimensiuni mici, unde tranzacțiile sunt ocazionale și influențate puternic de nevoi punctuale sau de vecinătate.

Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății imobiliare respective, adică: cumpărătorii, chiriașii sau clienții pe care ii va atrage. În cazul fiecărui tip specific de proprietate imobiliară, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta îl oferă.

Analiza cererii, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, investighează mai ales: populația în aria pieței, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, compoziția și distribuția pe vârste, veniturile și salariile, tipologia locurilor de munca și rata șomajului, raportul intre spații locuite de proprietari și chiriași, considerații financiare (nivelul economiilor, cerințele de creditare), modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică, factorii ce afectează atractivitatea fizica a vecinătății adică geografia/geologia, structura taxelor locale și a administrației, disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Cererea pentru terenuri intravilane în Gălănești este relativ redusă, dar constantă, provenind în principal din următoarele categorii:

- Rezidențială locală – familii din comună sau din localități învecinate care doresc să construiască locuințe individuale pe terenuri proprii. Aceste cereri sunt de obicei limitate la loturi de 500–1000 mp, cu acces la utilități și drum public.
- Investiții publice – cazuri punctuale în care autoritățile locale achiziționează terenuri pentru extinderea serviciilor publice (cum este cazul puțului de apă din apropierea unuia dintre terenurile evaluate).
- Investitori de mică amploare – persoane fizice care achiziționează terenuri în scop speculativ sau pentru viitoare construcții, dar acest segment este slab reprezentat în Gălănești.

Cererea este condiționată de preț, de existența utilităților și de accesul la infrastructura de transport.

Analiza ofertei

Oferta se referă la producția și disponibilitatea unei proprietăți imobiliare. Pentru analiza ofertei, evaluatorul trebuie sa alcătuiască un inventar al proprietăților imobiliare care intră în competiție cu proprietatea evaluată. Proprietățile competitive cuprind unitățile cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate in stadiu de proiect. Evaluatorul trebuie - de asemenea, să aibă în vedere unitățile care vor fi demolate, adăugate sau înlăturate prin reconversie.

Analiza ofertei, în cazul prezentei evaluări - ținând cont de informațiile puse la dispoziție și de cele disponibile la data evaluării, consideră urmatorii factori cheie: cantitatea și calitatea concurenței disponibile, volumul construcțiilor noi, activele oferite curent (vechi și noi), gradul de ocupare de către proprietari și chiriași, cauzele și numărul de active vacante, disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării, impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări.

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Oferta de terenuri intravilane în Gălănești este relativ largă, reflectând o piață dominată de vânzători, cu numeroase loturi disponibile la vânzare, în special în zonele periferice sau la marginea satelor componente. Mulți proprietari oferă spre vânzare loturi moștenite sau dobândite prin retrocedare, care nu sunt utilizate activ.

Caracteristicile ofertei:

- Multe loturi sunt slab întreținute sau neîmprejmuite.
- Situațiile juridice sunt uneori neclare, ceea ce reduce atractivitatea lor.
- Accesul la utilități variază: loturile din zonele centrale sau apropiate de instituții publice (școli, primărie, dispensar) sunt mai căutate și mai scumpe.
- Prețurile de listare sunt uneori necorelate cu cererea reală.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Piața terenurilor intravilane din Gălănești este, în ansamblu, dezechilibrată, cu o ofertă excedentară față de cererea efectivă. Numărul proprietarilor dispuși să vândă depășește cu mult numărul real al cumpărătorilor activi, ceea ce conduce la:

- Timp mediu ridicat de expunere a ofertelor pe piață (luni sau chiar ani).
- Negocieri importante asupra prețului, uneori de peste 20-30% față de prețul cerut inițial.
- Stabilitate sau ușoară scădere a prețurilor în absența unei presiuni reale pe cerere.

Piața este susținută în special de tranzacții punctuale, iar intervențiile autorităților locale (prin achiziții directe) pot avea un impact temporar asupra prețurilor în zonele vizate.

.

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

CAPITOLUL 3
Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU) a proprietăților imobiliare

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format şi utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel

> *Utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a terenului liber sau a unei proprietăţi construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă si care determină cea mai mare valoare.*

Conform acestei definiții **CMBU** a unei proprietăți imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- Permisă legal
- Posibilă financiar
- Fezabilă financiar
- Maximum productivă - să conducă la cea mai mare valoare a terenul (considerat) liber sau a proprietății construite.

Succesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente si potențiale este in ordinea de mai sus, posibilitatea fizică şi permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

În cazul proprietăților imobiliare determinarea CMUB se face in doi paşi: prima data se determină CMBU a terenului considerat liber apoi CMBU a proprietății construite iar la final se trag concluziile.

3.1.1 Determinarea CMBU a terenului considerat liber

Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului de evaluat.
- Utilizărilor admise prin PUZ.
- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

Analizând destinația terenurilor învecinate, tendințele existente în zona analizată coraborat cu faptul că la momentul evaluării terenurile sunt libere estimăm că *CMBU a terenurilor considerate libere este cea rezidențială, dar poate fi și comercială.*

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

3.1.2 Determinarea CMBU a proprietăților construite

În analiza CMBU a proprietății construite trebuie să răspundem la următoarea întrebare: Construcțiile existente pe proprietate trebuie păstrate în starea lor actuală sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel încât să devină mai valoroase?

Analiza CMBU va avea două obiective:

1. Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit.
2. Identificarea proprietăților comparabile

Conceptul de *cea mai buna utilizare* poate reprezenta utilizarea existentă sau alternative de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului.

Deoarece terenurile sunt libere nu este necesară această analiză.

3.4 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață sau prin comparația directă este procesul în care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței în urma căreia proprietăți similare identificate sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării. O premisă majoră a metodelor de abordare prin piață este aceea că, valoarea de piață a proprietății imobiliare este legată direct de prețurile competitive ale proprietăților comparabile.

Analiza comparativă, folosită în cadrul abordării, se concentrează pe similitudinile şi diferențele dintre proprietățile şi tranzacțiile sau ofertele care afectează valoarea. Acestea pot include diferențele în drepturile de proprietate evaluate, condițiile pieței la momentul vânzării, dimensiunea, amplasamentul, caracteristicile fizice şi, dacă proprietățile produc venituri, caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt testate față de datele pieței, pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare şi cum afectează acestea valoarea.

Abordarea prin piață este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. **Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă şi sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață**.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale şi corecte şi că tranzacțiile au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii comparative relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație şi ajustarea adecvată a prețului de vânzare a proprietăților comparabile sau dacă nu este posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.

Oancia I. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

3.4.1. Abordarea prin piață a proprietății imobiliare Teren intravilan 560 mp.

Se aplică ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare si parțial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii. A fost aleasă ca unitate de comparație prețul de vânzare pe mp.

Au fost alese drept comparabile 3 terenuri relativ asemănătoare cu terenul de evaluat. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.

Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localtatea Frătăuții Noi, jud.Suceava
Pret €		23,000	46,000	63,000
Arie mp.	560	1,400	5,775	6,400
Pret unitar €/mp.		16.4	8.0	9.8
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-1.6	-0.8	-1.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).*			
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări*			
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări*			
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.*			
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.*			

Ouncia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuouncia@gmail.com

Arie mp.	560	1,400	5,775	6,400
Ajustare unitara procentuala		10.0%	30.0%	30.0%
Ajustare totala		1.5	2.2	2.7
Pret de vanzare ajustat €/mp.		16.3	9.3	11.5
Justificare ajustare	*Comparabila 1, deşi are aria mai mare decât aria terenului de evaluat, nu se ajustează (suprafaţa de 1400 mp. se încadrează în suprafaţa medie a unei gospodării rurale. Comparabilele 2 şi 3, care au aria mult mai mare decât aria terenului de evaluat, se ajustează pozitiv cu 30% (Ajustările au fost făcute pentru a ilustra faptul că se pot obţine preţuri unitare mai mari pentru suprafeţe mai mici).*			
Localizare	Localitatea Gălăneşti, jud.Suceava	Localitatea Gălăneşti, jud.Suceava	Localitatea Gălăneşti, jud.Suceava	Localtatea Frătăuţii Noi, jud.Suceava
		superior	inferior	superior
Ajustare unitara procentuala		-20%	10%	-10%
Ajustare totala		-3.3	0.9	-1.2
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1 are o localizare superioară localizării terenului de evaluat (are o poziţie centrală în cadrul localităţii) deci se ajustează negativ cu 20%. Comparabila 2, care este situată la distaţă faţă de strada principală , are localizarea inferioară localizării terenului de evaluat, deci se va ajusta pozitiv cu 10%, (inferiore din punct de vedere al fluxului de pietoni şi al potentialului comercial). Comparabila 3, care este situată în Localitatea Frătăuţii Noi, se ajustează negativ cu 10% (Frătăuţii Noi este situată la DN2H, cu acces direct şi rapid spre Rădăuţi şi cu o cerere rezidenţială bună, în dezvoltare).*			
Topografie	relativ plan	plan - similar	plan - similar	plan - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Raport laturi		deschidere 20 ml./raport laturi 0,5	deschidere 50 ml./raport laturi 0,9	deschidere 60 ml./raport laturi 1,1
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au deschideri la strada principală care le permite optimzarea construcţiilor, similar cu terenul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.*			
Formă	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaze)	En.el./apă/canalizare - în zonă	En.el./apă/canalizare - la marginea terenului	En.el./apă/canalizare - în zonă	En.el./apă/canalizare - în zonă
Ajustare unitara procentuala		-10%	0%	0%
Ajustare totala		-1.3	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1, care are utilităţile la marginea terenului, se ajustează negativ cu 10% (ajustarea reprezintă costul atragerii retelelor de utilităţi la marginea proprietăţii).*			
Acces proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au acces pe un drum asfaltat deci nu sunt necesare ajustări*			
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Risc de afectare naturala	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			

Ouncia L. Nicolae - Evaluator
Legitimaţie ANEVAR: 17969
Tel: 07722762S
E-mail: evaluator.nicuouncia@gmail.com

Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	mixta	rezidentiala - inferior	mixta - similar	mixta - similar
Ajustare unitara procentuala		10.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala		1.2	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		12.9	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1 are o utilizare strict rezidentială spre deosebire de terenul de evaluat care are o destinație mixtă (rezidențială și comercială), deci comparabila 1 se ajustează pozitiv cu 10%.*			
Numar total de ajustari		4	2	2
Ajustare totala neta		-1.9	3.1	1.5
Ajustare totala neta (%)		-12.9%	43.0%	17.0%
Ajustare totala bruta		7.3	3.1	3.9
Ajustare totala bruta (%)		49.4%	43.0%	44.0%

Opinie	10.3	euro /mp.	5.262
	5,768	euro	28.06.2025
	29,141	lei	

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 2. Deoarece comparabila 2 are perfomanțe mai apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan obținută prin abordarea prin piață este:

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 5.768 €

Vt = 29.141 lei

3.4.2. Abordarea prin piață a proprietății imobiliare Teren intravilan 560 mp.

Se aplică ca metodă analiza calitativă prin exprimarea unor corecții cantitative pentru fiecare element de comparație. Evaluatorul a analizat astfel vânzările si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Corecțiile au fost exprimate procentual sau în valoare absolută. Criteriul de selecție a valorii a fost corecția totală brută cea mai mică ca procent din prețul de vânzare

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare si parțial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii. A fost aleasă ca unitate de comparație prețul de vânzare pe mp.

Au fost alese drept comparabile 3 terenuri relativ asemănătoare cu terenul de evaluat. Unitatea de măsură a fost aleasă €/mp.

Grila de piață împreună cu descrierea comparabilelor alese se prezintă astfel:

Element de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Localitatea Galanești, jud.Suceava	Localitatea Galanești, jud.Suceava	Localitatea Galanești, jud.Suceava	Localitatea Fratautii Noi, jud.Suceava
Pret €		23,000	46,000	63,000
Arie mp	740	1,400	5,775	6,400
Pret unitar €/mp.		16.4	8.0	9.8

Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 0772227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala		-1.6	-0.8	-1.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele sunt oferte deci vor fi ajustate negativ cu 10% (10% reprezintă marja de negociere recunoscută de piață).*			
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au drepturi de proprietate depline deci nu sunt necesare ajustări*			
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele se vând cu cash deci nu sunt necesare ajustări*			
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au condiții normale de vânzare deci nu sunt necesare ajustări.*			
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025	Iunie 2025
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0	0	0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		14.8	7.2	8.9
Justificare ajustare.	*Toate comparabilele sunt de dată recentă deci nu sunt necesare ajustări.*			
Arie mp.	740	1,400	5,775	6,400
Ajustare unitara procentuala		10.0%	30.0%	30.0%
Ajustare totala		1.5	2.2	2.7
Pret de vanzare ajustat €/mp.		16.3	9.3	11.5
Justificare ajustare	*Comparabila 1, deși are aria mai mare decât aria terenului de evaluat, nu se ajustează (suprafața de 1400 mp. se încadrează în suprafața medie a unei gospodării rurale. Comparabilele 2 și 3, care au aria mult mai mare decât aria terenului de evaluat, se ajustează pozitiv cu 30% (Ajustările au fost făcute pentru a ilustra faptul că se pot obține prețuri unitare mai mari pentru suprafețe mai mici).*			
Localizare	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localitatea Gălănești, jud.Suceava	Localtatea Frătăuții Noi, jud.Suceava
		superior	inferior	superior
Ajustare unitara procentuala		-20%	10%	-10%
Ajustare totala		-3.3	0.9	-1.2
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1 are o localizare superioară localizării terenului de evaluat (are o poziție centrală în cadrul localității) deci se ajustează negativ cu 20%. Comparabila 2, care este situată la distață față de strada principală , are localizarea inferioară localizării terenului de evaluat, deci se va ajusta pozitiv cu 10%, (inferiore din punct de vedere al fluxului de pietoni și al potentialului comercial). Comparaabila 3, care este situată în Localitatea Frătăuții Noi, se ajustează negativ cu 10% (Frătăuții Noi este situată la DN2H, cu acces direct și rapid spre Rădăuți și cu o cerere rezidențială bună, in dezvoltare).*			
Topografie	relativ plan	plan - similar	plan - similar	plan - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Raport laturi		deschidere 20 ml./raport laturi 0,5	deschidere 50 ml./raport laturi 0,9	deschidere 60 ml./raport laturi 1,1
Ajustare unitara procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au deschideri la strada principală care le permite optimizarea construcțiilor, similar cu terenul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.*			
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp		13.0	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			

Ouncia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuouncia@gmail.com

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaze)	En.el./apă/canalizare - în zonă	En.el./apă/canalizare - la marginea terenului	En.el./apă/canalizare - în zonă	En.el./apă/canalizare - în zonă
Ajustare unitara procentuala		-10%	0%	0%
Ajustare totala		-1.3	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1, care are utilitățile la marginea terenului, se ajustează negativ cu 10% (ajustarea reprezintă costul atragerii retelelor de utilități la marginea proprietății).*			
Acces proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar	drum asfaltat - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Toate comparabilele au acces pe un drum asfaltat deci nu sunt necesare ajustări*			
Alte caracteristici	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Risc de afectare naturala	nu	nu - similar	nu - similar	nu - similar
Ajustare totala		0.0	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		11.7	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Nu sunt necesare ajustări.*			
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	mixtă	rezidențială - inferior	mixtă - similar	mixtă - similar
Ajustare unitara procentuala		10.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala		1.2	0.0	0.0
Pret de vanzare ajustat €/mp.		12.9	10.3	10.4
Justificare ajustare	*Comparabila 1 are o utilizare strict rezidențială spre deosebire de terenul de evaluat care are o destinație mixtă (rezidențială și comercială), deci comparabila 1 se ajustează pozitiv cu 10%.*			
Numar total de ajustări		4	2	2
Ajustare totală netă		-1.9	3.1	1.5
Ajustare totala neta (%)		-12.9%	43.0%	17.0%
Ajustare totala bruta		7.3	3.1	3.9
Ajustare totala bruta (%)		49.4%	43.0%	44.0%

Opinie	10.3	euro /mp.	5.0522
	7,622	euro	28.06.2025
	38,508	lei	

Comparabila cu cele mai puține ajustări și cea mai mică ajustare absolută este comparabila 2. Deoarece comparabila 2 are perfomanțe mai apropiate de performanțele proprietății de evaluat, estimăm că indicația asupra valorii de piață a terenului intravilan obținută prin abordarea prin piață este:

Vt = 10,3 €/mp.

Vt = 7.622 €

Vt = 38.508 lei

3.6 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor si concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Ouncia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuouncia@gmail.com

Având în vedere considerațiile de mai sus, faptul că am utilizat numai o abordare precum și scopul evaluării, considerăm că abordarea prin cost reflectă cel mai bine valoarea acestui tip de proprietate imobiliară.

Indicația asupra valorii de piață a proprietăților imobiliare *Teren intravilan 560 mp. și teren intravilan 740 mp.* este:

- ***Teren intravilan 560 mp***
  Vt = 10,3 €/mp.
  Vt = 5.768 €
  Vt = 29.141 lei
- ***Teren intravilan 740 mp***
  Vt = 10,3 €/mp.
  Vt = 7.622 €
  Vt = 38.508 lei

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicoaancia@gmail.com

ANEXE

Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicoancia@gmail.com

COMPARABILE TEREN INTRAVILAN

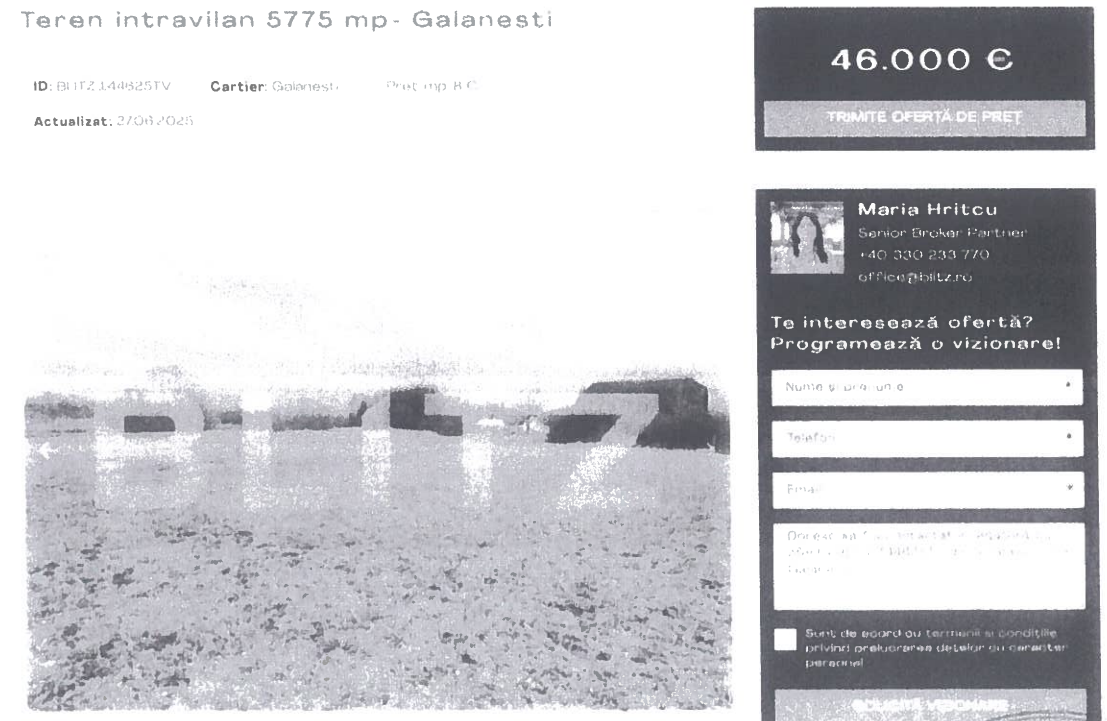
Comparabila 1

https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz171593tv



Comparabila 2

https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz144625tv



Oancia E. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-fratautii-noi-64-ari-IDC3zb?_gl=1*gg4lxe*_gcl_au*MjA4MDU1NTU5Mi4xNzQ2NjIzNzQ4*_ga*MTM3ODAyNDQ1MC4xNzQ2NjIzNzQ4*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDczMDU5ODAkbzYkZzEkd



Oancia L. Nicolae - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 17969
Tel: 077227628
E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com

NEMO Estate



Toate imaginile (1)

n intravilan | Fratautii Noi | 64 Ari

5 000 € 10 €/m²

Fratautii Noi, Fratautii Noi, Suceava



Daniel Vataman

NEMO Estate

0747 532 559

en de vânzare

ata utila	6400 m²
ren	intravilan
ie	
ntum	
	agentie

.criere

+40

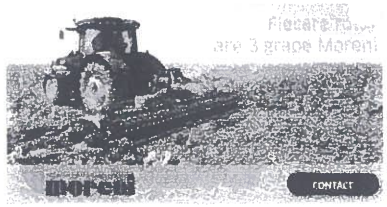
Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

mai mult

Trimite mesajul



Utilaje agricole Guttler



Expert în agricol de 30 de ani

Güttler

Deschideți >

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

ric și statistici

a actualizare: 17.06.2025

Modificare	Pret

vizualizari

salvari

nectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunțurilor, inclusiv modificările de preț

Autentifică-te și verifică detaliile

ta

Teren intravilan 5775 mp- Galanesti

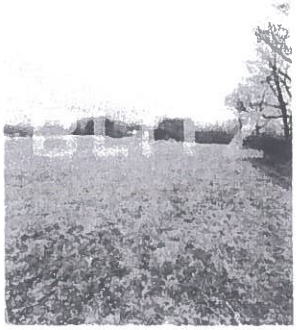
): 144625TV
Ultima actualizare: 27.06.2025

Cartier:
Zona:

Pret.mp: 8€
Rata lunara: 234.17 €









Persoana de contact

Maria Hritcu
Senior Broker Partner

+40 330 233 770
office@blitz.ro

Contact agentie

Fix: +4 0330 233 770
Email: office@blitz.ro
Adresa:
- Suceava, str. Unirii, nr.20H, et 2, jud. Suceava
- Radauti, Str. Stefan cel Mare nr. 34, jud. Suceava

Caracteristici

Suprafata: 5775.00 mp
Front: peste 50ml m

Utilitati:
Destinatie:

Acte/avize:
Material constructie:
Alte criterii:

Descriere oferta

LITZ Imobiliare ofera spre vanzare - Teren Intravilan Ideal pentru Construcții Diverse Detalii Principale: - Suprafața eren Intravilan: 5775 mp - Localizare: Galanesti - Utilități Disponibile: la frontul terenului se afla toate utilitatile - eschidere Teren: 50 ml Caracteristici Teren: - Localizat într-o zonă foarte liniștită. - Potrivit pentru diferite tipuri d onstrucții - Toate utilitățile disponibile la stradă pentru comoditate Detalii Deschidere Teren: - Deschidere 50 metri entru acces facil Preț Ușor Negociabil: - Posibilitatea de a negocia prețul pentru un acord avantajos. Oportunitate leala pentru Construcții: - Terenul oferă flexibilitate pentru proiecte diverse - Potențial de dezvoltare într-o zonă onvenabilă Pentru mai multe detalii, asteptam sa ne contactati! Va asteptam la vizionare!! Cod ofertă / ID BLITZ: 101055

Ratingul ofertei 0.0

ocatie	0.0
Raport calitate/preț	0.0
acilitati zona	0.0
Spatii verzi	0.0
onfort	0.0

Parerea Agentului

Observatii

BLITZ Agentie Imobiliara Suceava.
oate drepturile rezervate

Orar : Luni - Vineri: 09:00 - 17:30

Adresa:
- Suceava, str. Unirii, nr.20H, et 2, jud. Suceava
- Radauti, Str. Stefan cel Mare nr. 34, jud. Suceava

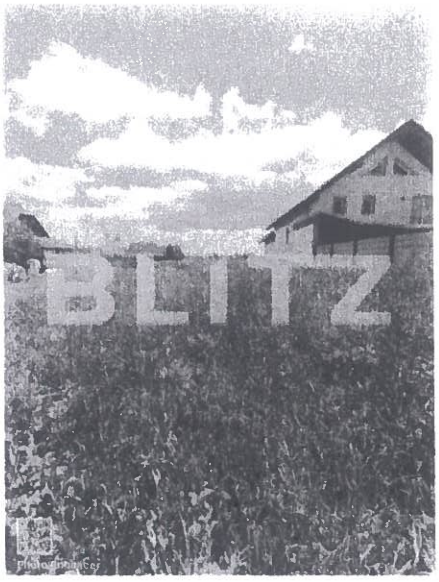
esponsabilitatea pentru corectitudinea si integralitatea informatiilor continute in ofertele agentiei apartine in exclusivitate proprietari au semnatarilor contractelor de intermediere, in calitate de furnizori ai datelor respective, SC Blitz Network SA neasumandu-si nici o aspundere in acest sens, inclusiv cu privire la verificarea veridicitatii acestor informatii.

Teren intravilan, 1400mp, zona Galanesti, Radauti

): 171593TV
ltima actualizare: 29.06.2025

Cartier:
Zona:

Pret.mp: 16€
Rata lunara: 117,09 €









Persoana de contact

Andi Boboc
Broker Partner

+40 330 233 770
office@blitz.ro

Contact agentie

Fix: +4 0330 233 770
Email: office@blitz.ro
Adresa:
- Suceava, str. Unirii, nr.20H, et 2, jud. Suceava
- Radauti, Str. Stefan cel Mare nr. 34, jud. Suceava

Caracteristici

Suprafata: 1400.00 mp
Front: m

Utilitati:
Destinatie:

Acte/avize:
Material constructie:
Alte criterii:

Descriere oferta

Blitz vă oferă spre vanzare un teren intravilan de 1400 mp situat într-o zonă liniștită din Gălănești. Acest teren eneros, ideal pentru construirea casei visurilor tale, beneficiază de curent electric la frontul proprietății, facilitând stfel demararea rapidă a proiectului. Cu un front stradal de 15 ml, accesul este facil și permite o bună integrare în eisajul local. Amplasarea într-o zonă liniștită asigură intimitate și relaxare, departe de agitația urbană, dar suficient e aproape de necesarul cotidian. Pentru mai multe detalii va invitam la o vizionare!!! Cod ofertă / ID BLITZ: P146533

Ratingul ofertei	0.0
Locatie	0.0
Raport calitate/preț	0.0
Facilitati zona	0.0
Spatii verzi	0.0
Confort	0.0

Parerea Agentului

Observatii

© BLITZ Agentie Imobiliara Suceava.
Toate drepturile rezervate

Orar : Luni - Vineri: 09:00 - 17:30

Adresa:
- Suceava, str. Unirii, nr.20H, et 2, jud. Suceava
- Radauti, Str. Stefan cel Mare nr. 34, jud. Suceava

Responsabilitatea pentru corectitudinea si integralitatea informatiilor continute in ofertele agentiei apartine in exclusivitate proprietarilor sau semnatarilor contractelor de intermediere, in calitate de furnizori ai datelor respective, SC Blitz Network SA neasumandu-si nici o raspundere in acest sens, inclusiv cu privire la verificarea veridicitatii acestor informatii.

EXTRAS

CARTE FUNCIARA NR. 3449
Copie

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. crt.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
1	3449	186	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
51754 / 03/10/2024	

Act Notarial nr. 82 din 29/01/2024 emis de SEHLANEC ANA BIN.

Dreptul de PROPRIETATE cota 1/1

1) SORODOC IONEL-MIRCEA
SORODOC ANCUTA COSMINA

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinte

Date referitoare la teren

	Suprafata
	m/p²
	5[illegible]

Date referitoare la construcție

Nr. Segmente
[illegible]

EXTRAS

[illegible] NR. 33680
COPIE

A. Partea I. Descrierea imobilului

TERAN [illegible]

Adresa: [illegible] București

Nr. Crt.	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
1	33680	Măsurată: 413	Teren intravilan. Teren neîngrădit și pretabil construcții. Teren [illegible]

B. Partea II. Proprietari și acte

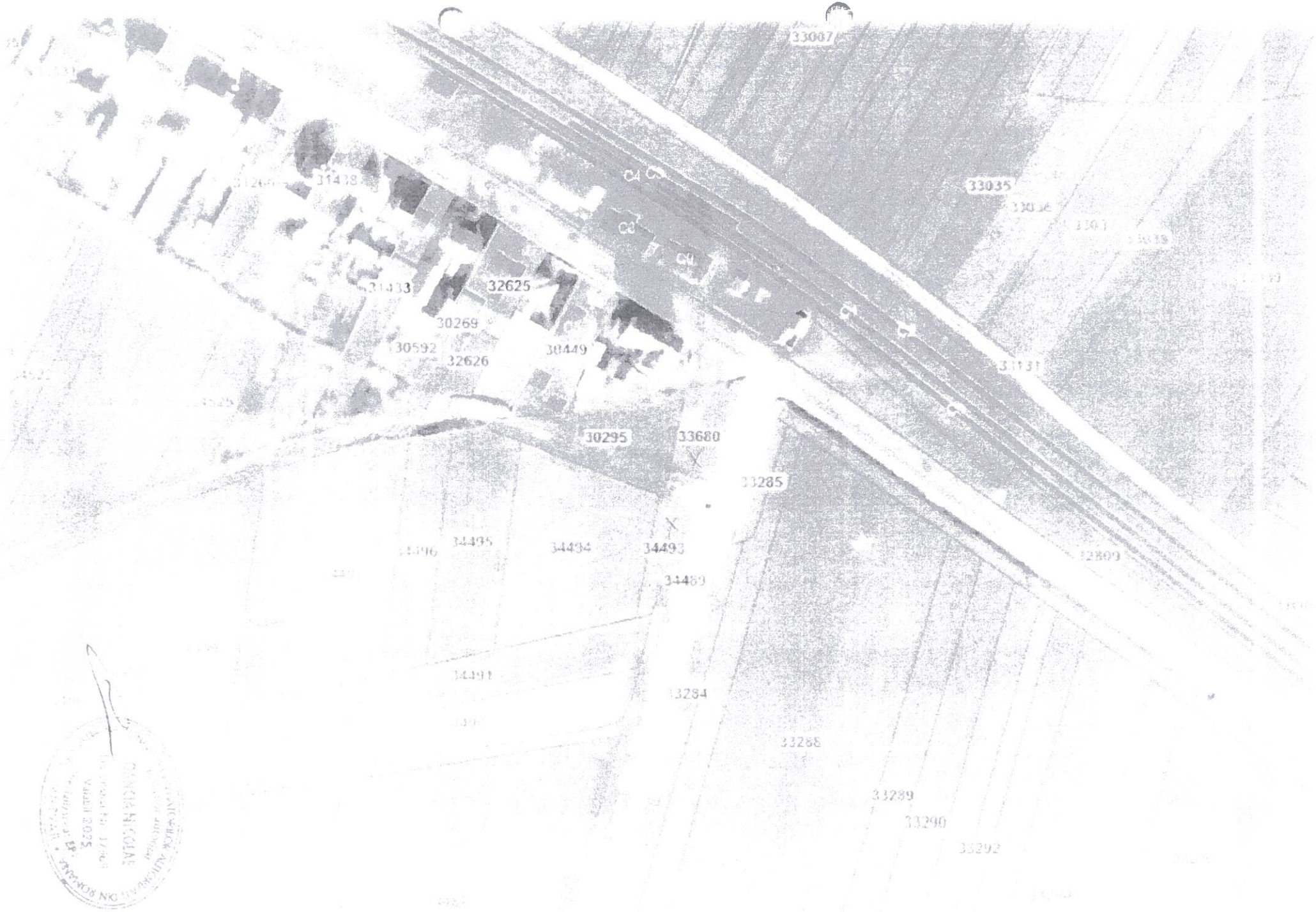
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
62924 / 11/12/2023	
A1 [illegible] emisă de COMISIA JUDETEANA	
B1 Înscriere drept de PROPRIETATE dobândit prin Reconstituire, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SFICHI ANA	A1
A1 [illegible] nr. 16 din 18/02/2022 emisă de S.P.N. MANDRA	
B2 Înscriere drept de PROPRIETATE dobândit prin [illegible] succesiune, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SFICHI TEODOR	A1
4272 / 30/01/2024	
C1 [illegible] 2024 emisă de [illegible] BIN [illegible]	
B3 Înscriere drept de PROPRIETATE [illegible] dobândit prin [illegible] cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SORODOC IONEL-MIRCEA 2) SORODOC ANCUȚA-COSMINA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
[illegible]	

Date referitoare la teren

Date referitoare la construcții


33067
33035
31438
31433
32625
30269
30592
32626
38449
30295
33680
33285
34495
34434
34493
34489
34491
33284
33288
33289
33290
33292


ANEVAR
VALABIL 2025
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator Autorizat ANEVAR
OANCIA NICOLAE
Legitimația nr. 17969
Membru Titular
SPECIALIZAREA EPI

Allianz Țiriac

48762

CERTIFICAT Nr. 52910 10.02.2025

pentru asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza Contractului de asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR, încheiat între Societatea de Asigurare-Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC (ASR) S.A. și Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), Societatea de Asigurare-Reasigurare ALLIANZ-ȚIRIAC (ASR) S.A. emite prezentul certificat care atestă faptul că persoana asigurată a încheiat o poliță de asigurare specifică pe verso, cu condiții speciale, pentru activitățile de evaluare, în conformitate cu termenii stabiliți de metodologia întocmită de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizica
OANCIA NICOLAE
B-DUL. BRAILEI, NR. 6, BL. 18, SC. 1, ET. 3, AP. 16, localitate FOCSANI, Vrancea
CNP/CUI: 1660610390727 Număr legitimație: 17969 Telefon fax: 0772 276 278
(nume, prenume, adresa, telefon, fax, CNP/CUI, număr legitimație ANEVAR)

SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său

LIMITA GEOGRAFICĂ: În România

FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ANEVAR

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (unice în cursul stabilită de 515 Lei-Euro)	Prima de asigurare (primă de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire)
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul I	10.000 Lei	51.500 Lei	39 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	treizecisinoualei (în litere)		39 lei (în cifre)
Franșiză	150 EUR, echivalent în lei		772,50
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la 01.01.2025		la 31.12.2025

Prima integrală: 39 Lei s-a încasat la 15.12.2024
Rata I de primă (sumă) (data/luna/anul)

ESALONARE RATE (sume și scadențe) 39 lei pana la 31.01.2025;

Se anexează la prezenta polita următoarele documente:

- ☒ Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ANEVAR
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-21)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31)
- ☒ Clauze suplimentare
  - Cheltuieli de apărare (în limita poliței).
  - Clauza specială privind riscurile cibernetice și costuri cu privire la date
    - Sanțiuni cibernetice (limită intimatului (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR - eveniment și în agregat).
    - Încălcarea obligațiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR - eveniment și în agregat).
    - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max. 50.000 EUR - eveniment și în agregat).
  - Pierdută și daune (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR - eveniment și în agregat).
  - Răspunderea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR - eveniment și în agregat).

Alte CLAUZE SPECIALE: * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca optiune achitata separat

- Prezentul certificat face parte integrantă din polița de asigurare
- Prezentul certificat este valabil numai însoțit de polița de asigurare
- Prezentul certificat este valabil numai însoțit de dovada plății primei de asigurare

10.02.2025 ASIGURĂTOR