*- PROIECT-*

**ROMÂNIA**
**JUDEŢUL SUCEAVA**
**COMUNA GĂLĂNEŞTI**
**- CONSILIUL LOCAL -**

**Nr. 4843 din 21.08.2025**

**Hotărâre**
**privind aprobarea unui Raport de evaluare privind achiziționarea unor suprafețe de teren de utilitate publică situate în comuna Gălănești**

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) și ale art.1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;

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

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

**HOTĂRĂȘTE**

**Art. 1**. Se aprobă raportul de evaluare privind stabilirea prețului de piață pentru achiziționarea unor imobile - terenuri situate în comuna Gălănești, în suprafață totală de 1300 de mp, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2. (1)** Prețul de cumpărare al imobilelor se vor stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea din raportul de evaluare.

**(2)** În vederea negocierii prețului de cumpărare al imobilului prevăzut la art. 1 se constituie o comisie de evaluare și negociere în următoarea componență:

- _____- consilier local
- _____ - consilier local
- _____ - consilier local

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

***Inițiator***
**PRIMAR**
**Mironescu Liviu**
✍ .....

ROMÂNIA COMUNA GĂLĂNEȘTI JUDEȚUL SUCEAVA

*L.S.*

***Contrasemnează***
**SECRETAR GENERAL AL COMUNEI GĂLĂNEŞTI**
**Hrișcă Ilenuța**
✍ .....

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL SUCEAVA**

**PRIMĂRIA COMUNEI GĂLĂNEŞTI**

**PRIMAR**

**Nr. 4843 din 21.08.2025**

# Referat de aprobare

**La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui Raport de evaluare privind achiziționarea unor suprafețe de teren de utilitate publică situată în comuna Gălănești**

Suprafața terenurilor propusă a fi cumpărată este de 1300 mp şi aparţine familiei Șorodoc Ionel-Mircea și Șorodoc Ancuța-Cosmina, fiind compusă din două imobile: (1) teren intravilan în suprafață de 560 mp, identificat prin CF nr. 34493 şi (2) teren intravilan în suprafață de 740 mp, identificat prin CF nr. 33680.

Obiectivul general al achiziționării celor două imobile – terenuri îl constituie realizarea unor obiective de utilitate publică, și anume proiectul: „Canalizare și stație de epurare în comuna Gălănești, județul Suceava".

Achiziţia terenurilor este urgentă pentru că, în alt caz, cetăţenii Șorodoc Ionel-Mircea și Șorodoc Ancuța-Cosmina, care au scos la vânzare terenul vor vinde altor persoane care pot solicita construcţia de imobile şi astfel U.A.T. Comuna Galăneşti pierde o oportunitate uriaşă pentru realizarea acestui obiectiv de investiții.

Având în vedere cele prezentate mai sus considerăm oportună achiziționarea celor două suprafețe de teren şi propunem spre aprobare proiectul de hotărâre mai sus prezentat.

**Primar,**

**Mironescu Liviu**

ROMÂNIA COMUNA GĂLĂNEȘTI JUDEȚUL SUCEAVA

**ROMÂNIA**

**JUDEŢUL SUCEAVA**

**PRIMĂRIA COMUNEI GĂLĂNEŞTI**

**- Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului -**

**Nr. 4843 din 21.08.2025**

# RAPORT DE SPECIALITATE

**La proiectul de hotărâre referitor la aprobarea unui Raport de evaluare privind achiziționarea unor suprafețe de teren de utilitate publică situate în comuna Gălănești**

Suprafaţa terenurilor propusă a fi cumpărată este de 1300 mp şi aparţine familiei Șorodoc Ionel-Mircea şi Șorodoc Ancuța-Cosmina, fiind compusă din două imobile: (1) teren intravilan în suprafață de 560 mp, identificat prin CF nr. 34493 şi (2) teren intravilan în suprafață de 740 mp, identificat prin CF nr. 33680.

Obiectivul general al achiziționării celor două imobile – terenuri îl constituie realizarea unor obiective de utilitate publică, şi anume proiectul: „Canalizare şi staţie de epurare în comuna Gălănești, județul Suceava".

Achiziţia terenurilor este urgentă pentru că, în alt caz, cetăţenii Șorodoc Ionel-Mircea şi Șorodoc Ancuța-Cosmina, care au scos la vânzare terenul vor vinde altor persoane care pot solicita construcţia de imobile şi astfel U.A.T. Comuna Galăneşti pierde o oportunitate uriaşă pentru realizarea acestui obiectiv de investiţii.

Dat fiind cele arătate mai sus consider că proiectul de hotărâre privind aprobarea unui Raport de evaluare privind achiziționarea unor suprafețe de teren de utilitate publică situate în comuna Gălănești, întocmit de domnul primar respectă prevederile legislaţiei în vigoare şi îl propun spre dezbaterea şi aprobarea Consiliului Local Gălăneşti.

**Responsabil**

**Iacoviţă Iosif**

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EP1
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

## 1.10 Sursele de informaţii utilizate

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102 - Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţilor imobiliare
- Metode de evaluare a proprietăţilor imobiliare
- Informaţii de la agenţii imobiliare, din presa locală şi regională, precum şi baza de date proprie a evaluatorului privind piaţa imobiliară locală, informaţii culese de la persoane fizice ţi juridice care au încheiat tranzacţii imobiliare cu proprietăţi comparabile.
- Cursul de schimb al BNR din 24.06.2025.
- Verificările şi constatările făcute în teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, starea tehnică efectivă a construcţiilor şi situaţia terenului, precum şi concordanţa informaţiilor prezentate de proprietar cu situaţia reală, efectivă.
- Documente referitoare la proprietatea imobiliară: Copie Carte funciară nr.34493, Gălăneşti, Copie Carte funciară nr.33680, Gălăneşti, Plan de situaţie.

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

# 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.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

ANCPI

**CARTE FUNCIARĂ NR. 34493**
**COPIE**

*Carte Funciară Nr. 34493 Galanesti*

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Galanesti, Strada Gălănești

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 34493 | 560 | Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 33676; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| **51754 / 03/10/2024** | |
| Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Galanesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei. | |
| B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34493 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1869. | A1 |
| Act Notarial nr. 82, din 29/01/2024 emis de SEHLANEC ANA BIN: | |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) **ȘORODOC IONEL-MIRCEA**<br>2) **ȘORODOC ANCUȚA-COSMINA** | A1 |

### C. Partea III. SARCINI.

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |

Document cu caracter informativ

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauți

ANCPI

**CARTE FUNCIARĂ NR. 33680**
**COPIE**

*Carte Funciară Nr. 33680 Galanesti*

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Galanesti, Strada Gălănești

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 33680 | Din acte 1.300<br>Masurata 740 | Teren neimprejmuit;<br>Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar. |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| **62924 / 11/12/2023** | |
| Act Administrativ nr. 603, din 20/07/1994 emis de COMISIA JUDETEANA; | |
| B1 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~<br>~~1)~~ **~~SFICHI ANA~~** | ~~A1~~ / B-2 |
| Act Notarial nr. 16, din 18/02/2022 emis de S.P.N. MANDICI; | |
| B2 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEbun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~<br>~~1)~~ **~~SFICHI TEODOR~~** | ~~A1~~ / B-3 |
| **4272 / 30/01/2024** | |
| Act Notarial nr. 82, din 29/01/2024 emis de Sehlanec Ana BIN; | |
| B3 Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) **ȘORODOC IONEL-MIRCEA**<br>2) **ȘORODOC ANCUȚA-COSMINA** | A1 |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |

## 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*

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI BIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ASOCIAȚIA ANEVAR









### 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.

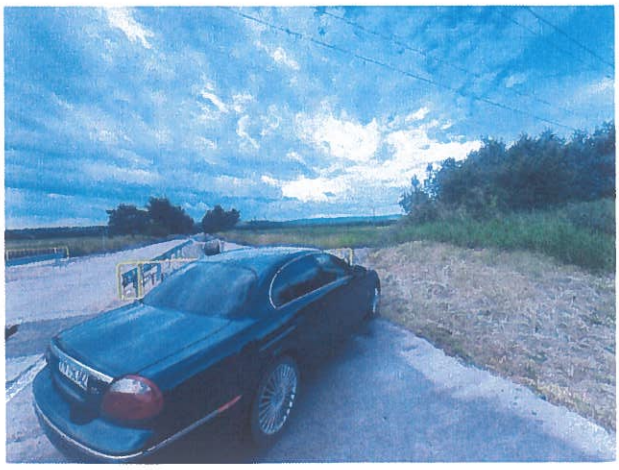
*Oancia E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com*

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

## 2.3 Date despre localizare şi vecinătăţi

Proprietăţile de evaluat se găsesc situate în Comuna Gălăneşti, Localitatea Gălăneşti, Jud.Suceava, cod poştal 727280. Comuna Gălăneşti este situată în partea de nord-vest a judeţului Suceava, în apropierea graniţei cu Ucraina, în cadrul Depresiunii Rădăuţi, beneficiind de un relief colinar domol, favorabil activităţilor agricole şi zootehnice. Teritoriul administrativ al comunei este compus din două localităţi: Gălăneşti, sat reşedinţă de comună, şi Hurjuieni. Accesul către comuna Gălăneşti se realizează pe drumul naţional DN2H, care facilitează conexiunea cu municipiul Rădăuţi, situat la aproximativ 10 km sud-est, şi cu alte centre urbane importante din judeţ.

Relieful comunei este caracterizat de terenuri joase, traversate de râul Suceava şi afluenţii săi (râul Voitinel sau Pietroasa), asigurând un cadru natural pitoresc şi favorabil dezvoltării agriculturii. Clima este de tip temperat-continental, cu veri blânde şi 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 Gălăneşti are un profil preponderent agricol, axat pe cultivarea plantelor şi creşterea animalelor, activităţi desfăşurate în gospodării familiale sau exploataţii de dimensiuni mici. Activităţile economice sunt completate de exploatarea resurselor forestiere şi de servicii comerciale locale, iar în ultimii ani se constată o orientare timidă către dezvoltarea turismului rural, valorificând cadrul natural şi patrimoniul cultural specific zonei Bucovina.

Populaţia 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 parţial modernizată, comuna beneficiind de reţea de alimentare cu apă, electricitate şi acces la reţele de comunicaţii electronice, însă lipsesc reţelele de gaze naturale şi canalizare centralizată (reţeaua de canalizare este in curs de extindereă).




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

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025

## 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 și 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 și tipul, amplasarea, design-ul și 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*

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimație Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

• Factori economici şi politici - Modificările legislative, inclusiv posibile schimbări fiscale pentru sectorul construcţiilor, ar putea duce la creşterea costurilor de dezvoltare, ceea ce s-ar reflecta în preţurile finale ale locuinţelor.

În concluzie piaţa rămâne dinamică, însă presiunile economice şi financiare îşi pun amprenta asupra evoluţiei acesteia. Dacă ratele dobânzilor nu scad semnificativ, accesul la creditare va rămâne dificil, ceea ce poate tempera cererea. În acelaşi timp, oferta redusă şi creşterea costurilor de construcţie vor continua să susţină preţurile la un nivel ridicat. Pentru investitori şi cumpărători, 2025 se anunţă un an de decizii strategice, în care analiza atentă a pieţei va fi esenţială pentru a profita de oportunităţi sau pentru a evita riscurile.

**Piaţa terenurilor**

Având în vedere scăderea apetitului spre investiţii în aproape toate domeniile pieţei imobiliare, piaţa terenurilor pentru construcţii va avea şi ea un nivel moderat al activităţii, cu posibile reduceri ale lichidităţii pentru terenuri de construcţii aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la reţelele de utilităţi.

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

Un subsegment în creştere al acestei pieţe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investiţiile publice aprobate prin Planul Naţional de Redresare şi Reziliență.

**Piaţa locală**

**Delimitarea pieţei specifice**

Analizând localizarea şi caracteristicile activelor de evaluat observăm că piaţa pe care concurează este piaţa terenurilor intravilane construite situate în Comuna Gălăneşti, Localitatea Gălăneşti, Jud.Suceava. Piaţa terenurilor intravilane din zona rurală a judeţului Suceava, inclusiv în comune precum Gălăneşti, este caracterizată de o dinamică moderată, influenţată în principal de factori locali: cererea din partea locuitorilor comunei, proximitatea faţă de localităţi urbane mai dezvoltate (Rădăuţi, Suceava), nivelul investiţiilor publice în infrastructură şi migraţia populaţiei.

În ultimii ani, în contextul creşterii preţurilor locuinţelor din mediul urban şi al tendinţei generale de relocare către zone mai liniştite, cu acces la curţi şi spaţii verzi, s-a observat o uşoară creştere a interesului pentru terenurile intravilane în comunele periurbane sau cu infrastructură în curs de modernizare. Cu toate acestea, Gălăneşti rămâne o piaţă rurală de dimensiuni mici, unde tranzacţiile sunt ocazionale şi influenţate puternic de nevoi punctuale sau de vecinătate.

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

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EP
ANEVAR

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 E. 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 şi probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului de evaluat.
- Utilizărilor admise prin PUZ.
- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență şi în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii şi 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 E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*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 E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com*

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

5. Analiza rezultatelor evaluării şi 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.*** | | | |

*Oancia E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*E-mail: evaluator.nicuoancia@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 suprafţa 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 pozitie 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). Comparaabila 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 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** | ***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 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** | ***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 unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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 unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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 naturală** | **nu** | **nu - similar** | **nu - similar** | **nu - similar** |
| Ajustare unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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.*** | | | |

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



| 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%:* | | | |
| | | | | |
| Număr 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 |
| | 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 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. | 740 | 1,400 | 5,775 | 6,400 |
| Pret unitar €/mp. | | 16.4 | 8.0 | 9.8 |

*Oancia E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*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 pozitie centrală în cadrul localității) deci se ajustează negativ cu 20%. Comparabila 2, care este situată la distață față de strada principală , are localizarea inferioareă 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, în dezvoltare).* | | | |
| **Topografie** | **relativ plan** | **plan - similar** | **plan - similar** | **plan - similar** |
| 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** | *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 construcțiilor, similar cu terenul de evaluat, deci nu sunt necesare ajustări.* | | | |
| **Formă** | **regulată** | **regulată** | **regulată** | **regulată** |
| 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** | *Nu sunt necesare ajustări.* | | | |

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

| 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 unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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 unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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 naturală | nu | nu - similar | nu - similar | nu - similar |
| Ajustare unitara procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| 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%:* | | | |
| Număr 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.

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



# ANEXE

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



COMPARABILE TEREN INTRravilan

Comparabila 1

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




Comparabila 2

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

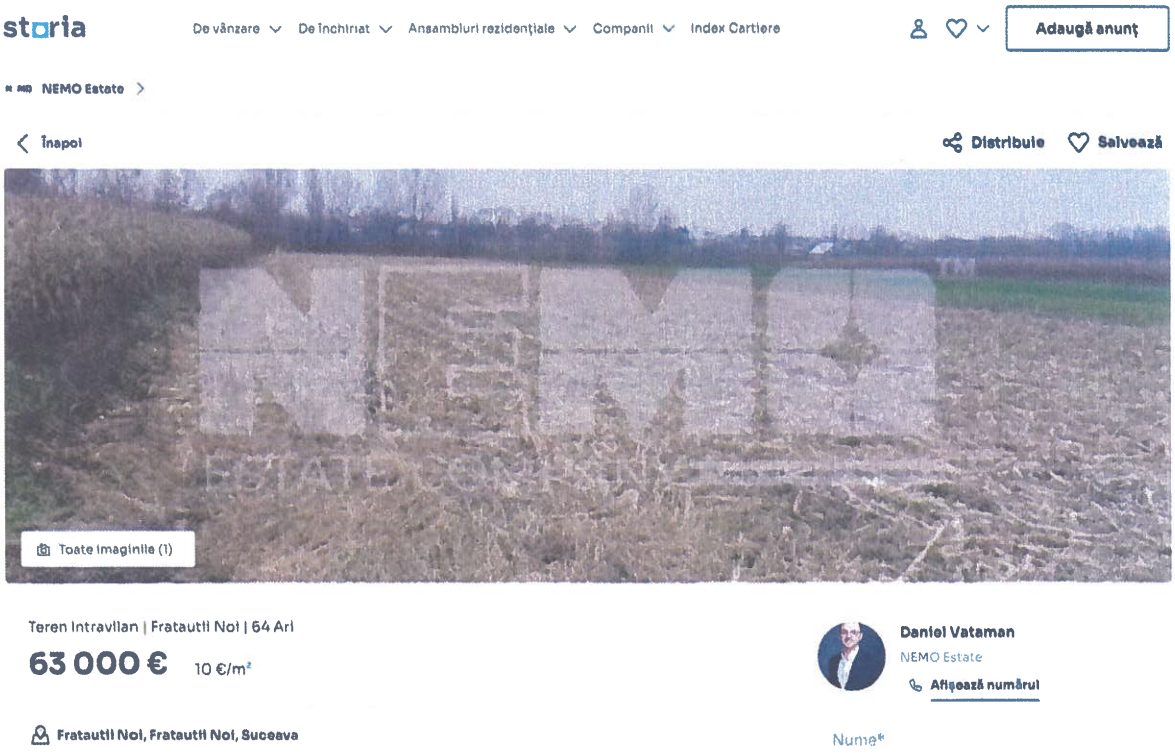



*Oancia E. Nicolae - Evaluator*
*Legitimație ANEVAR: 17969*
*Tel: 077227628*
*E-mail: evaluator.nicuoancia@gmail.com*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR




n Intravilan | Fratautii Noi | 64 Ari

**5 000 €** 10 €/m²

**Fratautii Noi, Fratautii Noi, Suceava**



**Daniel Vataman**
NEMO Estate
**0747 532 559**

## ren de vânzare

| | |
|---|---|
| afață utilă: | 6400 m² |
| eren: | intravilan |
| ire: | |
| nsiuni: | |
| : | |
| ces: | |
| ejurimi: | |
| a: | |
| ânzător: | agenție |

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

## scriere

ren intravilan de vânzare în zona Frătăuții Noi - 64 de ari, ideal pentru iple utilizări**

im spre vânzare un teren intravilan spațios, în suprafață de 64 de ari, t în zona Frătăuții Noi. Proprietatea se remarcă prin poziționarea

Publicitate

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

enţiale, construcţii comerciale sau industriale, până la proiecte de
ment sau agricultură.

cces facil la drum şi toate utilităţile în apropiere, acest teren reprezintă o
stiţie solidă şi versatilă, având un potenţial de dezvoltare pe termen lung.
le sunt în regulă şi proprietatea este gata pentru o tranzacţie rapidă. O
tunitate excelentă pentru investitorii care doresc să valorifice o locaţie
ultiple posibilităţi de utilizare în inima zonei Frătăuţii Noi.

actează-ne acum!

ntru mai multe detalii sau pentru vizionare, sunaţi la Contactează.

ormaţiile din anunţ au fost furnizate în prealabil de către proprietar.
ţia nu îşi asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări în ceea
iveşte preţul sau informaţiile prezentate."

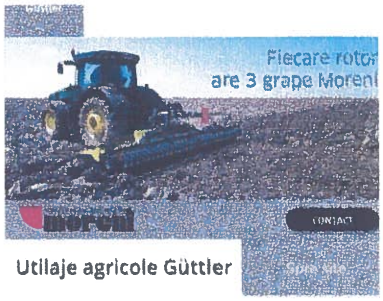
tern: CP2239494

i puţin

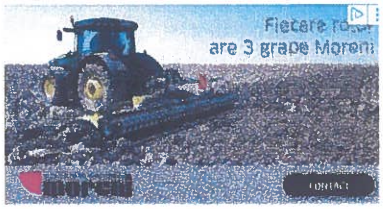
0177

birou: CP2239494

Raportează



Publicitate




Expert în agricol de 30 de ani

Încercaţi utilajul pe pământul dumneavoastră înainte de cumpărare. Contactaţi-ne.

Güttler

Deschideţi >

**Vrei să primeşti notificări cu anunţuri similare?**
Activează alertele şi nu pierde nicio ofertă.

Vreau notificări

## ric şi statistici

a actualizare: 17.06.2025

| Modificare | Preţ |
|---|---|
| | |

vizualizări salvări

Publicitate

onectează-te sau creează un cont pentru a accesa istoricul complet al anunţurilor, inclusiv modificările de preţ

Autentifică-te şi verifică detaliile

ta



# Teren intravilan 5775 mp- Galanesti

D: 144625TV
Ultima actualizare: 27.06.2025

Cartier:
Zona:

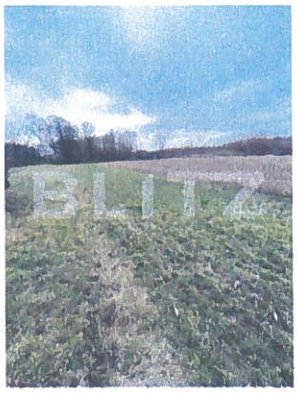
Pret.mp: 8€
Rata lunara: 234,17 €

46.000€









## 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:

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

# Descriere oferta

LITZ Imobiliare ofera spre vanzare - Teren Intravilan Ideal pentru Construcții Diverse Detalii Principale: - Suprafață 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 deală 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 |
| patii verzi | 0.0 |
| nfort | 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
Ultima actualizare: 29.06.2025

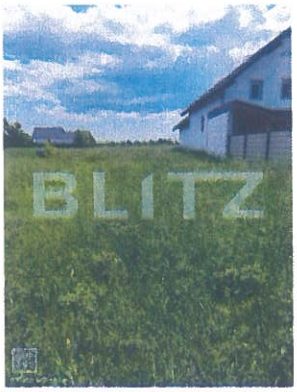
Cartier:
Zona:

Pret.mp: 16€
Rata lunara: 117,09 €

**23.000€**









## 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:**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

## Descriere oferta

Blitz vă oferă spre vânzare 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.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

ANCPI

# CARTE FUNCIARĂ NR. 34493
# COPIE

*Carte Funciară Nr. 34493 Galanesti*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Galanesti, Strada Gălănești

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|
| A1 | 34493 | 560 | Teren neimprejmuit;<br>imobil inscris in CF sporadic 33676; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar. |

## B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|---|
| **51754 / 03/10/2024** | |
| Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Galanesti); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei; | |
| B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 34493 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1869. | A1 |
| Act Notarial nr. 82, din 29/01/2024 emis de SEHLANEC ANA BIN; | |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) **SORODOC IONEL-MIRCEA**<br>2) **SORODOC ANCUȚA-COSMINA** | A1 |

## C. Partea III. SARCINI

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|---|
| NU SUNT | |

Document care contine date cu caracter personal protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

epay.ancpi.ro

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
ANEVAR

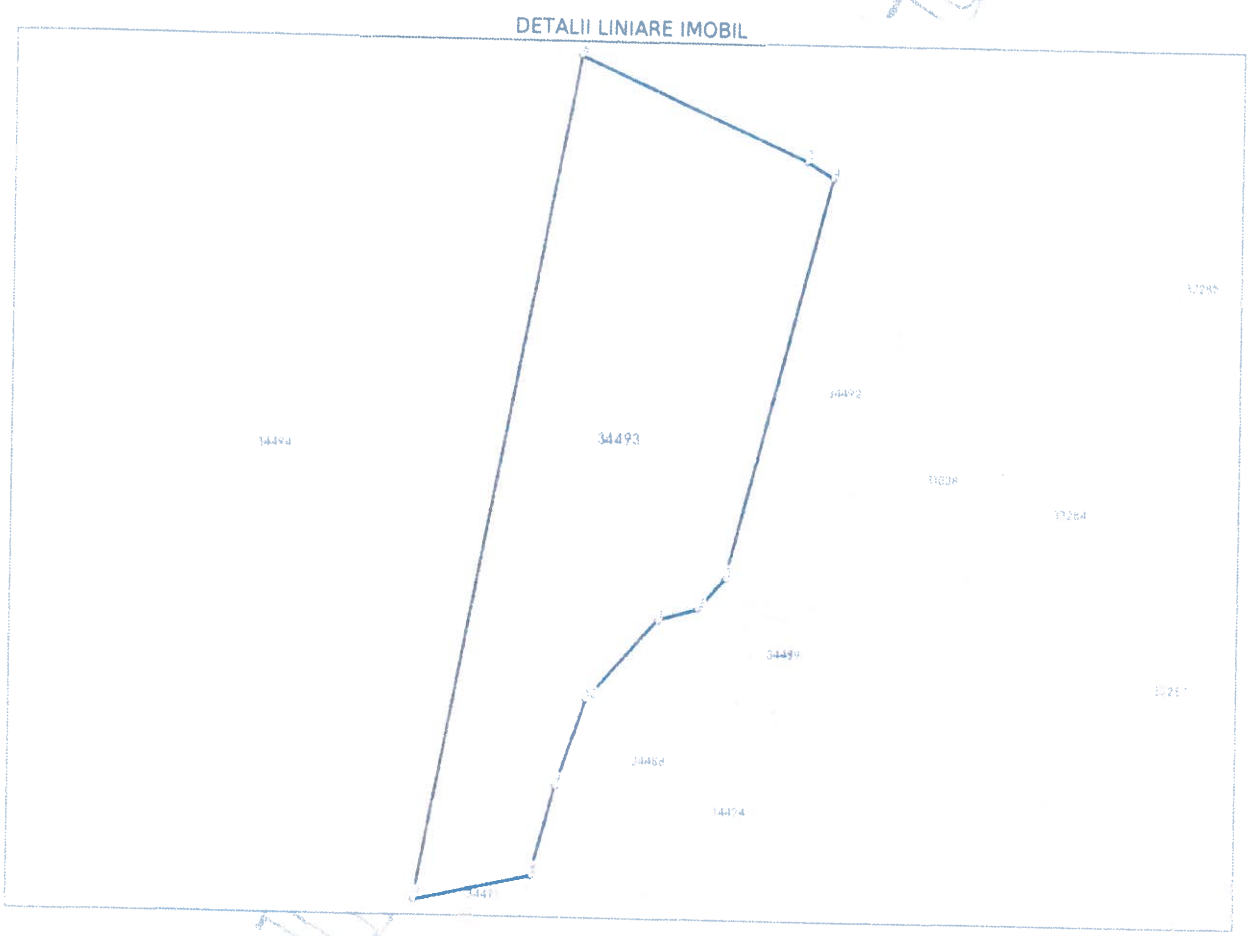
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 34493 | 560 | imobil inscris in CF sporadic 33676; Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar |

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra/ vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | 560 | 22 | 222/1 | - | |

### Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

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

| Punct început | X / Y | Punct sfârşit | X / Y | Lungime segment (m) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 560.039,321<br>712.032,303 | 2 | 560 041,635<br>712 033,021 | 2.423 |
| 2 | 560 041,635<br>712 033,021 | 3 | 560 043,209<br>712.034 81 | 2.383 |
| 3 | 560.043 209<br>712.034.81 | 4 | 560 049,102<br>712 058,239 | 24.159 |
| 4 | 560 049,102<br>712 058,239 | 5 | 560 047,589<br>712 059,183 | 1.783 |

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

| Punct început | X / Y | Punct sfârşit | X / Y | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 560.047,589<br>712.059,183 | 6 | 560.034,495<br>712.064,963 | 14.313 |
| 6 | 560.034,495<br>712.064,963 | 7 | 560.025,455<br>712.015,841 | 49.947 |
| 7 | 560.025,455<br>712.015,841 | 8 | 560.032,182<br>712.017,356 | 6.895 |
| 8 | 560.032,182<br>712.017,356 | 9 | 560.033,553<br>712.022,579 | 5.4 |
| 9 | 560.033,553<br>712.022,579 | 10 | 560.035,221<br>712.027,602 | 5.293 |
| 10 | 560.035,221<br>712.027,602 | 1 | 560.039,321<br>712.032,303 | 6.238 |

** 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.

Neutilizabil în circuitul civil

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specialitatea: EPI
ANEVAR

Document care conţine date cu caracter personal protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

# CARTE FUNCIARĂ NR. 33680
# COPIE

*Carte Funciară Nr. 33680 Galanesti*

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Galanesti, Strada Gălănești

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 33680 | Din acte: 1.300<br>Masurata: 740 | Teren neimprejmuit;<br>Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar. |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **62924 / 11/12/2023** | | |
| Act Administrativ nr. 603, din 20/07/1994 emis de COMISIA JUDETEANA; | | |
| B1 | ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1~~<br>~~1)~~ **~~SFICHI ANA~~** | ~~A1 / B 2~~ |
| Act Notarial nr. 16, din 18/02/2022 emis de S.P.N MANDICI; | | |
| B2 | ~~Intabulare, drept de PROPRIETATEbun propriu, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~<br>~~1)~~ **~~SFICHI TEODOR~~** | ~~A1 / B 3~~ |
| **4272 / 30/01/2024** | | |
| Act Notarial nr. 82, din 29/01/2024 emis de Sehlanec Ana BIN; | | |
| B3 | Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun in dev. cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) **ŞORODOC IONEL-MIRCEA**<br>2) **ŞORODOC ANCUŢA-COSMINA** | A1 |

## C. Partea III. SARCINI .

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

Document fără valoare juridică. Conform cu originalul.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018



epay.ancpi.ro

## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|---|---|---|
| 33680 | Din acte: 1.300<br>Masurata: 740 | Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa, din cauza lipsei planului parcelar. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra/ vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | Din acte: 1.300<br>Masurata: 740 | - | - | - | |

### Date referitoare la construcții

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 13.668 |
| 2 | 3 | 5.66 |
| 3 | 4 | 7.65 |
| 4 | 5 | 3.097 |

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018.

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 5 | 6 | 1.38 |
| 6 | 7 | 42.663 |
| 7 | 8 | 10.87 |
| 8 | 9 | 11.613 |
| 9 | 10 | 1.019 |
| 10 | 1 | 19.359 |

** 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.

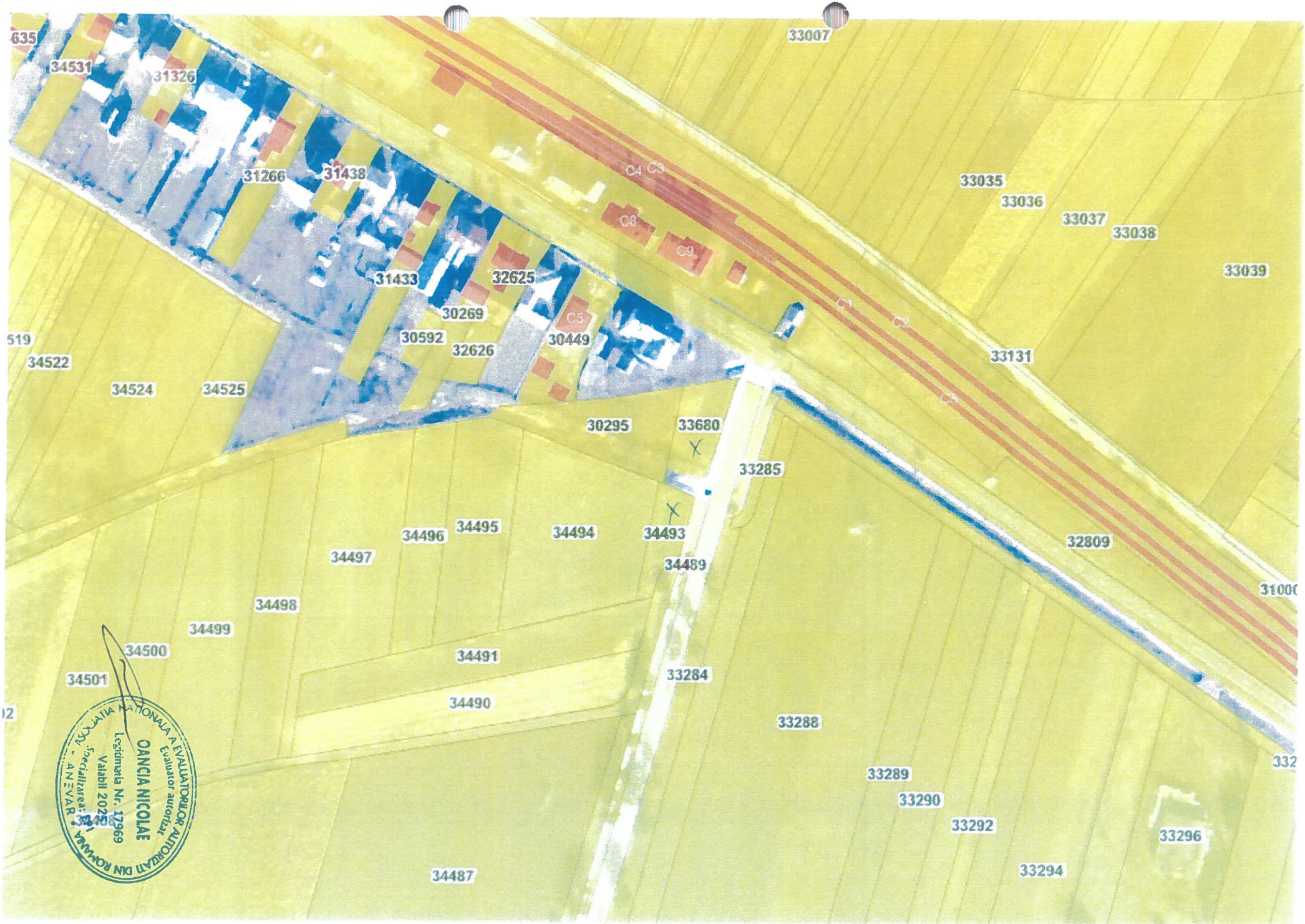
Neutilizabil în circuitul civil

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţia Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EVR 3
ANEVAR

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018



epay.ancpi.ro


635
34531
31326
33007
31266
31438
33035
33036
33037
33038
33039
31433
32625
30269
30592
32626
30449
519
34522
34524
34525
33131
30295
33680
33285
34496
34495
34494
34493
32809
34497
34489
34498
34499
34500
34491
34501
33284
34490
33288
33289
33290
33292
33296
34487
33294


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


ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimația Nr. 17969
Valabil 2025
Specializarea: EPI
ANEVAR

Allianz Ţiriac

Administratia Centrala
Departament Brokeri Globali

Înlocuieşte Certificatul nr.
Reînnoieşte **48762**

# CERTIFICAT Nr. 52910 / 10.02.2025

**privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România**

În baza poliţei nr. 571163718 /14.11.2024 emisă de Societatea ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România, Asigurătorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma şi cuantumul prevăzute în condiţiile de asigurare specificate pe verso, cu condiţia achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opţiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată 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 legitimaţie 17969 Telefon/Fax 0772 276 278
(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimaţie ANEVAR)

**SPECIFICUL ACTIVITĂŢII:** În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.

**LIMITA GEOGRAFICĂ:** În România

**FELUL ASIGURĂRII:** Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai ANEVAR

| Felul răspunderii asigurate | Nivel de acoperire din Programul ANEVAR | Limita de răspundere pe eveniment si agregat (în lei la cursul stabilit de 5,15 Lei/Eur) | Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I şi toate primele adiţionale pentru celelalte niveluri de acoperire |
|---|---|---|---|
| **Răspunderea profesională a Evaluatorilor şi Experţilor Tehnici** Nivelul I | **10.000** Eur | **51.500** Lei | **39** Lei |
| **TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE** | treizecisinoualei (în litere) | | **39 lei** (în cifre) |
| **Franşiză** | **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 (suma) (ziua, luna, anul)

**EŞALONARE RATE** (sume şi scadenţe): 39 lei pana la 31.01.2025;

**Se anexeaza la prezenta polita urmatoartele documente:**
- ■ Condiţiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor şi experţilor tehnici membri ai ANEVAR
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experţilor contabili şi a contabililor autorizaţi (14-14)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvenţă (14-25)
- □ Condiţii speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanţilor fiscali (14-31)
- ■ Clauze suplimentare:
  - ➢ Cheltuieli de apărare (în limita poliţei),
  - ➢ Clauza speciala privind riscurile cibernetice si riscuri cu privire la date :
    - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment şi în agregat);
    - Încălcarea obligatiilor de confidenţialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
    - Incalcarea drepturilor de proprietate intelectuala (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max.50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
  - ➢ Insultă şi calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);
  - ➢ Infidelitatea angajaţilor (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment şi în agregat);

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

- ◉ Cererea-chestionar face parte integrantă din polita de asigurare
- ◉ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeaşi valabilitate
- ◉ Prezentul certificat este parte integrantă din polita de asigurare nr. 571163718 /14.11.2024 contractată de către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România în numele şi pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor şi condiţiilor din aceasta poliţă.

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de **10.02.2025**

**ASIGURĂTOR,**

ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A. ADMINISTRAŢIA CENTRALĂ Allianz Ţiriac 22 BUCUREŞTI-SECTOR 1

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
OANCIA NICOLAE
Legitimaţie [redacted]969
Valabil 2025
Specializare EPI
ANEVAR

**ALLIANZ-ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.**

Strada Buzeşti, nr. 82-94, etajele 3, 4, 12
Sector 1, 011017, Bucureşti, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriac.ro

J40/15882/1994 | CUI 6120740
Capital social subscris şi vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritate de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asigurătorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015