ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA GĂLĂNEŞTI
- CONSILIUL LOCAL -

Hotărâre
privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a unui imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălăneşti, judeţul Suceava

Consiliul Local al comunei Gălăneşti, judeţul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Gălăneşti, domnul Liviu Mironescu, raportul de specialitate întocmit de Compartimentul urbanism şi amenajarea teritoriului, precum şi raportul Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanţe, administrarea domeniului public şi privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecţia mediului şi turism;;
- Prevederile art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Prevederile HCL nr. 11/2022 privind aprobarea Regulamentului privind vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Comunei Gălăneşti;

În conformitate cu prevederile art. 335 alin. (1) şi ale art. 363 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. „c", alin (6) lit. „b", ale art. 139 şi ale art.196 alin.(1) lit.a) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂŞTE

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate privind vânzarea prin licitaţie publică a unui imobil - teren, proprietate privată a comunei Gălăneşti, identificat conform *Anexei 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se însuşeşte Raportul de evaluare al imobilului – teren menţionat la art. 1, conform *Anexei nr. 2*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică, cu depunerea ofertelor în plicuri sigilate, a imobilului – teren, proprietate privată a comunei Gălăneşti, menţionat la art. 1.

Art. 4. Se aprobă preţul minim de pornire a licitaţiei în valoare de 54.834 lei pentru imobilul – teren identificat la art. 1, preţ stabilit în condiţiile art. 363 alin. (6) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, precum şi garanţia de participare la licitaţie, în cuantum de 3% din preţul de pornire, respectiv suma de 1.645 lei.

Art. 5. Se aprobă documentaţia de atribuire, care cuprinde caietul de sarcini, fişa de date a procedurii, contractul-cadru de vânzare-cumpărare şi modelele de formulare, aferentă vânzării imobilului – teren identificat la art. 1, conform *Anexei nr. 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 6. Preţul adjudecat pentru imobilul identificat la art. 1 se achită integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în termen de maximum 40 de zile calendaristice de la data adjudecării licitaţiei.

Art. 7. Se aprobă constituirea comisiei de adjudecare a ofertelor pentru organizarea şi desfăşurarea licitaţiei publice privind vânzarea imobilului – teren menţionat la art. 1, în următoarea componenţă:

Preşedinte: - Iacoviță Iosif-Gheorghe - viceprimar
Secretar: - Hrișcă Ilenuța - secretar
Membrii:
Cîrstean Dinu-Florin - consilier local
_____ - reprezentant ANAF

Horodnic Vasilică-Dănuț - consilier achiziții publice

Crăciun Constantin - referent

Membrii supleanţi:
Babalean Adrian-Constantin - consilier local
_____ - reprezentant ANAF
Dascăl Simona-Maria - consilier

Art. 8. Membrii comisiei de adjudecare nu beneficiază de remunerație pentru activitatea desfășurată în cadrul comisiei.

Art. 9. Se împuterniceşte primarul comunei Gălăneşti să semneze, în numele Comunei Gălăneşti, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 10. Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum şi cheltuielile aferente efectuării operațiunilor de publicitate imobiliară sunt suportate de către cumpărător.

Art. 11. Se aprobă taxa de participare la licitaţie în cuantum de 500 lei.

Art.12. Orice alte dispoziţii contrare se abrogă prin prezenta hotărâre.

Art.13. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Primarul comunei Gălăneşti.

Art.14. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Gălăneşti, în termenul prevăzut de lege, Primarului comunei Gălăneşti, Instituţiei Prefectului - Judeţul Suceava şi Compartimentului financiar contabil.

PREŞEDINTELE DE ŞEDINŢĂ,
Gheorghe Galan
..... L.S.

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI GĂLĂNEŞTI
Ilenuța Hrișcă
.....

Gălăneşti, 31 august 2026
Nr. 31

Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 31 din 31.08.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915

1. Date generale - premisele și scopul întocmirii studiului de oportunitate

Primăria comunei Gălănești a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea vânzării unui imobil compus din teren din domeniul privat al comunei Gălănești.

Potrivit dispozitiilor art. 129, alin. (2), lit. c din Ordonanta de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul admintrativ, cu modificările completările ulterioare *„Consiliul Local exercită atributii privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului"*, iar în exercitarea acestor atributii, potrivit art. 129, alin. (6), lit. b, din același act normativ Consiliul Local *„hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orasului sau municipiului, după caz, în condiliile legi"*.

Vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei se face cu respectarea regulilor special prevăzute prin art. 363, alin. (1) al Ordonantei de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare. Astfel, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitatie publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346 și cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu exceptia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Conform alin. (4) al art. 363 al Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările completările ulterioare, vânzarea prin licitatie publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului local al comunei Gălănești.

Unitatea Administrativ-Teritorială Gălănești împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă un imobil – teren intravilan, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915, în suprafață de 828 mp.

2. Descrierea și identificarea terenului ce urmează a fi vândut

Elemente juridice

- Denumirea si categoria din care face parte:

Imobilul este situat în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava și este compus dintr-un teren în suprafață de 828 mp, aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, identificat prin C.F. nr. 34915.

Categoria de folosință a terenului este teren arabil.

-Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care este propus a fi vândut aparține domeniului privat al comunei Gălănești, județul Suceava, conform actului administrativ nr. 3748 din 10.06.2026.

- Sarcini de care este grevat: proprietatea este liberă de sarcini.

Elemente tehnice

Imobilul este situat în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava și este compus dintr-un teren în suprafață de 828 mp, aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, identificat prin C.F. nr. 34915.

Vecinătăți:

- Nord - teren UAT Gălănești;
- Sud – imobil 30904;
- Vest – Capstrâmb Viorica;
- Est – imobil 30904.

- Plan de încadrare în zonă, plan de amplasament și delimitarea a corpului de proprietate care se scoate la licitatie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate, conform extras de carte funciară nr. 34915.

Date și condiții urbanistice:

Proprietatea imobiliară este situată în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava, în zona nord-estică a satului Hujuieni, la limita cu lunca râului Suceava.

Elemente economice

Functiunea dominantă: zonă preponderent rezidențială.

- Activitățile: Imobilul poate fi valorificat pentru funcțiuni rezidențiale și agricole.

- Dotarea cu utilități: apă, canalizare (în proximitate), energie electrică.

3. Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea în continuitate a bunului imobil scos la vânzare.

Din punctul de vedere al vânzătorului, identificăm patru componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a bunului imobil, după cum urmează:

Motivația pentru componenta tehnică

- terenul este situat în intravilanul satului Hurjuieni și beneficiază de condiții favorabile pentru valorificare, având acces la utilități în zonă;
- caracteristicile și amplasamentul terenului permit utilizarea acestuia în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile.

Motivația pentru componenta economică

- valorificarea eficientă a unui bun imobil aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, prin transformarea acestuia într-o sursă de venit pentru bugetul local;
- obținerea unor resurse financiare care pot fi utilizate pentru finanțarea unor obiective și activități de interes local;
- punerea în valoare a terenului și stimularea utilizării acestuia în concordanță cu potențialul și amplasarea sa;
- contribuirea la dezvoltarea economică a zonei prin valorificarea proprietății private și realizarea unor eventuale investiții.

Motivația pentru componenta financiară

- obținerea unui venit imediat la bugetul local, reprezentând prețul rezultat în urma procedurii de vânzare;

- reducerea obligațiilor administrative și a eventualelor cheltuieli necesare pentru gestionarea și întreținerea terenului;

- valorificarea patrimoniului privat al comunei în condiții de eficiență economică.

Motivația pentru componenta socială

- crearea premiselor pentru dezvoltarea zonei și pentru utilizarea terenului în scopuri compatibile cu caracterul preponderent rezidențial al zonei;

- încurajarea realizării unor investiții care pot contribui la dezvoltarea comunității locale;

- contribuirea, prin valorificarea terenului, la îmbunătățirea aspectului și funcționalității zonei în care este amplasat;

- crearea condițiilor pentru dezvoltarea fondului construit și creșterea atractivității localității.

Motivația pentru componenta de mediu

- valorificarea terenului cu respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și reglementările urbanistice aplicabile zonei;

- asigurarea unei utilizări corespunzătoare a terenului, în concordanță cu caracteristicile amplasamentului și cu condițiile urbanistice ale zonei;

- prevenirea degradării sau utilizării necorespunzătoare a terenului prin valorificarea și utilizarea acestuia în condițiile prevăzute de legislația aplicabilă;

- contribuirea la menținerea și, după caz, îmbunătățirea aspectului general al zonei.

4. Necesitatea și oportunitatea

Strategia locală de dezvoltare economico-socială a comunei Gălănești are ca principal obiectiv stimularea potențialului economic și crearea de condiții pentru diversificarea facilităților și a serviciilor oferite cetățenilor.

Vânzarea terenului poate contribui la dezvoltarea rezidențială sau la valorificarea acestuia în scopuri agricole, în conformitate cu reglementările aplicabile.

În general investitorii sunt direct interesati de cumpărarea terenului în comuna Gălănești motivați fiind și de facilitațile care li se oferă. Comuna are de câștigat prin înregistrarea unui impact pozitiv asupra întregii comunități locale și chiar asupra întregii zone, prin creșterea standardului de viață, a vânzărilor și contribuind în final la creșterea economică locală.

5. Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare

Licitația publică se va organiza în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311 ale Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, precum și în baza Regulamentului privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile - terenuri si construcții aparținând domeniului privat al Comunei Gălănești, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Gălănești nr. 11 din 14.03.2022.

Prețul minim de piață al terenului de la care pornește licitația este de 12,62 €/mp (66,22 lei/mp), valoarea minimă fiind de 10.445,00 euro, respectiv 54.834,00 lei, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator, membru titular ANEVAR, la cursul de schimb de 5,24970 lei/euro, valabil la data evaluării.

Garantia de participare la licitatie publică va fi de 3% din prețul de pornire Ia licitatie respectiv suma de 1.645 lei.

Perfectarea contractului de vânzare - cumpărare se va face în termen de 40 de zile de la data realizării comunicării rezultatului licitatiei.

Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Taxele notariale sau alte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpăărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

6. Termenele prognozate pentru desfășurarea procedurii de vânzare

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de vânzare şi a documentației de licitație sunt necesare 40 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației şi desfăşurarea primei şedințe.

Anunțul de participare se va publica în termen de cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți. În cazul în care la ședința de licitație nu s-au prezentat minimum doi ofertanți sau în cazul în care nici unul dintre ei nu a oferit cel puțin prețul minimal de pornire, licitația se va repeta după trecerea a cel puțin 14 zile de la data precedentei.

Calendarul propus pentru vânzare bunului imobil este următorul:

1) aprobarea studiului de oportunitate, a inițiativei de vânzare și a documentației de atribuire: august 2026;
2) organizarea licitației publice: septembrie 2026;
3) contractarea: octombrie-noiembrie 2026 – În baza H.C.L. Gălănești de aprobare a vânzării, a proceselor verbale de licitație și a raportului întocmit de comisia de licitație.
4) Încheierea contractului: în termen de 40 de zile de la data comunicării ofertantului câștigător rezultatul licitației se va încheia actul de vânzare-cumpărare la un Birou notarial acreditat.

ROMANIA JUD. SUCEAVA COM. GĂLĂNEȘTI CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

RAPORT DE EVALUARE – TEREN INTRAVILAN | CF 34915 | sat Hurjuieni , comuna Galanesti

Nr raport 27 / 10.08.2026

Raport de evaluare proprietatea imobiliara

Teren intravilan 828 mp

Situata in localitatea Hurjuieni , Comuna Galanesti , judet Suceava

Nr. cadastral 34915 , CF 34915 Galanesti



SOLICITANT : U.A.T. Comuna Galanesti

PROPRIETAR / Destinatar (utilizator) : Comuna Galanesti

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului Cilibiu M. Mihai – Daniel si al destinatarului COMUNA Galanesti

AUGUST 2026



Catre: COMUNA Galanesti

Vă înaintez prezentul raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, amplasat în localitatea Hurjuieni , comuna Galanesti , judet Suceava , Nr. cadastral 34915 , CF 34915 Galanesti , pe care l-am inspectat și l-am evaluat în urma solicitarii dumneavoastră. Structura proprietatii este urmatoarea:

Teren	*nr. Cad*	*CF*	*Suprafata real masurata mp*
Arabil	34915	34915/ Galanesti	828 mp
Total suprafata real masurata			**828 mp**

✓ Utilitatile : en el - bransament efectuat , apa si canalizare- la cca 60 ml langa drumul public

✓ Acces : nu are acces faptic sau scriptic la drum public ; se poate amenaja conform practicilor din zona

✓ terenul este imprejmuit partial doar pe latura nordica unde se invecineaza cu un canal colector ape meteorice , vegetatie – arbori si teren aferent domeniului public si/sau privat proprietatea Comunei Galanesti .

✓ Imbunatatirile terenului deoarece nu sunt intabulate se considera cu valoare zero : gard imprejmuitor pe latura nordica , bransamentul electric si cladirile casa + anexe ,

Proprietatea a fost inspectata in data de 31.07.2026 de catre evaluator autorizat Cilibiu Mihai Daniel in prezenta d-lui Primar , Mironescu Liviu , fotografiata, in aceeasi perioada s-a cercetat si piata imobiliara in care se incadreaza proprietatea analizata.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 828 mp, în vederea valorificării/vânzării proprietății de către U.A.T. Comuna Gălănești. În conformitate cu scopul declarat, baza de valoare este valoarea de piață.

Data inspectiei este 31.07.2026 .
Data evaluării: 05.08.2026.
Data raportului: 10.08.2026.
A fost evaluat dreptul deplin de proprietate al UAT Galanesti asupra amplasamentului.
Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini, pe baza documentelor furnizate evaluatorului. Titlul de proprietate este considerat valabil, liber și tranzacționabil, în limitele documentelor analizate.

În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în raport, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative prezentate, este:

CINCIZECI ȘI PATRU MII OPT SUTE TREIZECI ȘI PATRU LEI
54.834 lei
(10.445 EURO)
Valoare unitară 12,62 €/mp

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 5.24970 LEI, valabil la 05.08.2026.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Cu stima ,
Cilibiu Mihai-Daniel
Evaluator autorizat , sectiunile EPI si EBM , membru titular ANEVAR



1.1 Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, in limita cunoștintelor și informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate și sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte.

De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele internaționale de evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul autorizat , Cilibiu Mihai Daniel are incheiata polita de asigurare de raspundere civila la Allianz-Țiriac , certificat nr 56574/ 23.01.2026 , nivel I – 10.000 euro , valabilitate 01.01.2026 – 31.12.2026

Cu stima

Cilibiu Mihai – Daniel

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

Raport de evaluare – Teren intravilan, CF 34915, sat Hurjuieni, comuna Gălănești

Nr.	Denumirea capitolului / subcapitolului	Pag.
	Coperta	1
1.0	Introducere / Identificarea raportului	2
1.1	Certificarea evaluatorului	3
1.2	Cuprins	4-5
2.	IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	5
2.1.	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
2.2.1	Identificarea clientului	5
2.2.2	Identificarea oricarui utilizator desemnat	5
2.3	Scopul și utilizarea desemnată a evaluării	5
2.4	Drepturi de proprietate evaluate	6-7
2.5	Tipul de valoare si definitia acestuia	7
2.6	Data efectivă a opiniei asupra valorii	7
2.7	Moneda raportului	7
2.8.	Modalitati de plata	7
2.9.	Inspectia proprietatii	8
2.10	Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.10.1	Premisa evaluarii	8
2.10.2	Ipoteze fundamentale	8
2.10.3	Ipoteze de lucru speciale	8
2.11	Informatii utilizate	8-9
2.12	Clauza de nepublicare	9
2.13	Responsabilitatea fata de terti	9
3.	PREZENTAREA DATELOR	10
3.1	Tipul proprietatii si definirea pieteti	10
3.2	Date despre aria de piata , vecinatati si localizare	10-12
3.3	Descrierea proprietății	12
3.4	ANALIZA PIEȚEI	13
3.4.1	Fapte curente	14-15
3.4.2	Analiza ofertelor și a nivelului prețurilor unitare	16-17
3.4.3	Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate	18
3.4.4	Analiza cererii solvabile	18
3.4.5	Oferta competitivă	18
3.4.6	Analiza echilibrului	18-19
4.	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	19
4.1	Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare	19
4.2	Abordări și alegerea metodelor	20
4.2.1	Abordarea prin piață – metoda comparației directe	20-23
5.	CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
5.1	Rezultatele obținute și opinia evaluatorului	24

5.2.	Ajustarea pentru situatia reala a accesului	25
5.3,	Valoarea de piață estimată	25-26
6	ANEXE	
6.1	Anexa 1 – Analiza comparației directe	27-29
6.2	Anexa 2 – Documente cadastrale și juridice disponibile	30-43
6.3	Anexa 3 – Fotografii ale proprietății și vecinătăților	44-54
6.4	Anexa 4 – Hărți / planuri / localizare	54-57
6.5	Anexa 5 – Proprietati comparabile	58-63
6.6	Anexa 6 – Baza de date – Sursa celor 12 comparabile / Date de piață	64-75

2. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre evaluator autorizat Cilibiu Mihai Daniel care este membru titular ANEVAR, cu specializarile EPI si EBM , avand legitimatia nr. 11419 valabila pentru anul 2026 si, declara ca are competenta si calificarea necesara intocmirii prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul , a elaborat peste 50 rapoarte de evaluare pentru garantie bancara, impozitare , raportare financiara, vanzare de active, executare silita, studii de piata, etc.

2.2.1. Identificarea clientului

Raportul de evaluare a fost solicitat de COMUNA GĂLĂNEȘTI.

2.2.2 Identificarea oricarui utilizator desemnat

Destinatarul si utilizatorul prezentului raport de evaluare este COMUNA GALANESTI .

2.3 Scopul , utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

Scopul evaluării este estimarea unei valori adecvate in vederea tranzactionarii proprietății imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR Editia 2025 formate din:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 200 - Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 - Maşini, echipamente, instalaţii și infrastructură (IVS 300)
- SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
- SEV 400 - Verificarea evaluării



- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

GHIDURILE DE EVALUARE GEV, COMPUSE DIN:

- GEV 232 - Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
- GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor, instalaţiilor şi infrastructurii
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

LA CARE SE ADAUGĂ, FĂCÂND PARTE INTEGRANTĂ DIN SEV:

- Glosar
- Abrevieri

Cod de etică a profesiei de evaluator autorizat

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediţia 2025- Nu este cazul.

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100- Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara, formata din:

Teren	*nr. Cad*	*CF*	*Suprafata real masurata mp*
Arabil	34915	34915 / Galanesti	828 mp
Total suprafata real masurata			828, mp

- ✓ Terenul aparţine Comunei Galanesti .
- ✓ Terenul nu are acces direct la drum public , dar s-ar putea amenaja acces la drum public cu trecere prin terenul proprietatea UAT Galanesti , similar altor proprietati din vecinatate .

Imobilul este evaluat IN IPOTEZA liber de sarcini.

Prezenta lucrare se adreseaza COMUNEI GALANESTI in calitate de client si destinatar.

2.4 Drepturi de proprietate evaluate

Terenul aparţine Comunei Galanesti

Evaluatorul a mai avut la dispozitie urmatoarele documente:

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 29085 din 28.04.2026
- Incheiere de CF nr. 29085/ 28,04,2026
- Extras de Plan Cadastral de carte funciara pentru imobil cu numar cadastral 34915/ UAT Galanesti
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului-anexa 16 , intocmit de pfa ing. Rosca Niculai si receptionat de OCPI prin Ionela Pintilie cu nr. 29085/ 2026
- Inventarul de coordonate pentru imobilul cu nr. 34915 uat Galanesti
- HCL nr. 11 / 31,03,2026 , anexa la HCL
- Adeverinta nr. 2417 /08.04.2026 emisa de Primaria Comunei Galenesti

Conform actelor si informațiilor furnizate de utilizator, proprietatea evaluată este liberă de sarcini.

2.5 Tipul de valoare si definitia acesteia

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

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

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii , paragraf A10.1 „ Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

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

2.6 Data efectiva a opiniei asupra valorii

La baza efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare lunii august 2026 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluarii – 05 .08.2026).

2.7 Moneda raportului

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

Avand in vedere ca metodele utilizate conduc, partial, la exprimarea valorii finale in LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia in valuta este 1 EUR – 5,24970 LEI.

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

2.8 Modalitati de plata

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

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia si fotografierea proprietatilor a fost realizata de catre evaluator autorizat Cilibiu Mihai-Daniel , la data de 31.07.2026 .

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

Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari/infestari ale terenului subiect sau amplasamentelor invecinate.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau ipotezele și condițiile limitative prezentate în continuare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea și cu informațiile disponibile la data evaluării.

2.10.1 Premisa evaluării

Evaluarea are ca obiect estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de 828 mp, nr. cadastral 34915, CF nr. 34915 Gălănești, situat în sat Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava. Terenul este analizat, în scopul estimării valorii terenului, ca fiind liber de construcții și disponibil pentru vânzare. Construcția și anexele existente fizic pe amplasament nu sunt incluse în valoarea terenului.

- Pentru aplicarea comparației directe, proprietatea este analizată mai întâi în ipoteza unui acces asigurat și funcțional la drumul public, astfel încât să poată fi comparată cu terenuri care beneficiază de acces direct. Ulterior, situația reală a accesului este reflectată printr-o ajustare distinctă de piață.

2.10.2 Ipoteze fundamentale

- • Dreptul de proprietate asupra terenului este considerat deplin, valabil și transmisibil, în limitele documentelor puse la dispoziția evaluatorului.
  • Suprafața analizată este de 828 mp, conform documentelor cadastrale disponibile.
  • Terenul este considerat intravilan, conform informațiilor disponibile la data evaluării.
  • Se presupune că nu există sarcini, litigii sau drepturi ale terților care să afecteze valoarea, altele decât cele evidențiate și analizate în raport.
  • Se presupune o tranzacție între părți independente, prudente și informate, după o perioadă de marketing adecvată.
  • Valoarea estimată este valoare de piață și nu reflectă o valoare specială pentru proprietarul construcției sau pentru un proprietar învecinat.

2.10.3 Ipoteze de lucru speciale

- La inspecție au fost identificate o casă și anexe pe teren contruite fara documente . Deoarece din documentația juridică și cadastrala pusă la dispoziția evaluatorului , aceste contructii nu sunt intabulate , acestea nu au fost incluse în valoarea terenului ; terenul este evaluat ca și cum ar fi

liber de construcții. Aceasta este o ipoteză de evaluare și nu reprezintă o concluzie asupra legalității construcțiilor.

- A fost solicitat certificat de urbanism pentru informare, însă acesta nu a fost disponibil pana la data raportului. Eventualele condiții urbanistice, restricții sau indicatori care vor rezulta din documente oficiale ulterioare pot impune reanalizarea concluziei asupra valorii.
- La data evaluării, terenul nu beneficiază de acces faptic sau scriptic direct la drumul public. Există posibilitatea fizică de amenajare a unei soluții de acces similară celor întâlnite în vecinătate, însă dreptul juridic de acces nu a fost confirmat prin documentele disponibile.
- Pentru acces sunt necesare, după caz, demersuri juridice pentru reglementarea dreptului de trecere și lucrări de amenajare pe o lungime estimată de 50–60 m și o lățime de aproximativ 5 m, inclusiv curățarea vegetației, nivelare, balastare și realizarea unui podeț peste canalul colector.
- Ajustarea finală de-25% pentru acces este o ajustare de piață pentru inferioritatea și incertitudinea situației de acces. Ea nu reprezintă o despăgubire/sultă pentru constituirea unei servituți și nici exclusiv costul lucrărilor fizice.
- Informațiile privind un posibil risc de inundabilitate au fost comunicate evaluatorului, însă în lipsa unei documentații tehnice/urbanistice oficiale disponibile la data evaluării nu se formulează o concluzie independentă privind încadrarea exactă a terenului într-o zonă inundabilă.
- Nu au fost efectuate investigații pentru contaminarea terenului. Se presupune că nu există contaminări sau condiții ascunse care să influențeze valoarea, cu excepția celor identificate și descrise în raport.
- În cazul apariției unor documente oficiale ulterioare care să ateste o situație juridică sau urbanistică diferită de cea utilizată în evaluare, concluziile prezentului raport pot necesita reanalizare.

2,11 Informatii utilizate

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele imobilului;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- COMUNA Galanesti - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile www.olx.ro; google maps,etc.;



2.12 Clauza de nepublicare

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

2.13 Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat

scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara de tip teren intravilan , situat in localitatea Hurjuieni , comuna Galanesti , judetul Suceava , Nr. cadastral 34915 , CF 34915 / Galanesti , Judet Suceava . Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan :

nr. Cad	*CF*	*Suprafata real masurata mp*
34915	34915 / Galanesti	**828 mp**

- ✓ Utilitatile : en el - bransament efectuat , apa si canalizare- la cca 60 ml langa drumul public
- ✓ Acces : nu are acces faptic sau scriptic la drum public ; se poate amenaja conform practicilor din zona
- ✓ terenul este imprejmuit partial doar pe latura nordica unde se invecineaza cu un canal colector ape meteorice , vegetatie – arbori si teren aferent domeniului public si/sau privat proprietatea Comunei Galanesti .
- ✓ Imbunatatirile terenului deoarece nu sunt intabulate se considera cu valoare zero : gard imprejmuitor pe latura nordica , bransamentul electric si cladirile casa + anexe ,

Terenul aparține comunei Galanesti

3.1 Tipul proprietatii si definirea pietei

Proprietatea evaluată, compusă dintr-un lot de teren în suprafață de 828 mp, situat în localitatea Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava, înscris în CF nr. 34915 Gălănești, nr. cadastral 34915, categoria de folosință „arabil", este analizată ca teren intravilan, conform documentelor disponibile evaluatorului.

Piața acestui tip de proprietate este o ***piață zonala***, specifică subpieței terenurilor arabile, localizată geografic în COMUNA GALANESTI .



3.2 Date despre aria de piata , vecinatati si localizare

Date generale

Imobilul evaluat este situat în satul **Hurjuieni**, component al comunei **Gălănești**, județul **Suceava**, în partea de nord a județului, în regiunea istorică Bucovina. Comuna Gălănești este alcătuită din două sate – **Gălănești** și **Hurjuieni** – și este amplasată în proximitatea municipiului Rădăuți și a localităților Frătăuții Vechi, Bilca, Voitinel și Horodnic de Jos.

Satul Hurjuieni are rangul V conform clasificării administrative a localităților rurale și reprezintă o zonă cu caracter predominant rezidențial și agricol, dezvoltarea fiind formată în principal din locuințe individuale și gospodării. În ultimii ani se observă extinderea construcțiilor de locuințe în intravilan, inclusiv în zone anterior utilizate ca terenuri agricole, ceea ce indică existența unei cereri constante pentru loturi destinate construirii de locuințe.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă periferică a satului, caracterizată prin densitate redusă a construcțiilor și prezența unor terenuri libere, însă în vecinătatea imediată există locuințe edificate și proprietăți utilizate în scop rezidențial. Din observațiile efectuate în teren rezultă că accesul către mai multe proprietăți din zonă se realizează prin drumuri de acces amenajate peste terenuri aparținând domeniului public al UAT Gălănești, această soluție fiind utilizată în mod curent de proprietarii din vecinătate.

Accesul la terenul evaluat necesită amenajarea unui drum de acces cu o lungime estimată de aproximativ 50 m, realizarea unui podeț peste canalul de colectare a apelor pluviale și defrișarea

vegetației tinere existente pe traseul accesului. Aceste lucrări reprezintă investiții inițiale necesare pentru punerea în valoare a terenului, însă nu constituie o situație singulară în cadrul zonei analizate.

În ceea ce privește utilitățile, energia electrică este disponibilă la limita proprietății, iar rețelele publice de alimentare cu apă și canalizare sunt amplasate la aproximativ 50–60 m de teren, de-a lungul drumului public. În comună au fost derulate investiții pentru extinderea sistemului public de alimentare cu apă în satele Gălănești și Hurjuieni, fapt ce contribuie la creșterea atractivității zonei pentru dezvoltări rezidențiale.

Din punct de vedere al cadrului natural, proprietatea este situată în apropierea luncii râului Suceava. În zonă au fost semnalate evenimente de inundații în trecut, însă în vecinătatea terenului există numeroase locuințe construite și utilizate permanent. Din observațiile efectuate rezultă că terenul evaluat este amplasat la o cotă aproximativ cu 1 m superioară nivelului drumului public, aspect ce poate reduce vulnerabilitatea față de acumulările locale de apă. Încadrarea exactă în zonele de hazard și eventualele condiții de construire urmează a fi confirmate prin Certificatul de Urbanism și documentațiile urbanistice aplicabile.

Per ansamblu, aria de piață este specifică unei localități rurale din zona municipiului Rădăuți, în care tranzacțiile cu terenuri intravilane sunt relativ reduse ca număr, iar valoarea proprietăților este influențată în principal de existența accesului, disponibilitatea utilităților, posibilitatea edificării construcțiilor și poziționarea în raport cu zonele deja dezvoltate rezidențial.

Terenul subiect se afla fata de obiectivele generale din zona la urmatoarele distante :

- 1.22 km de DJ 178 F
- 1.29 km de Biserica Penticostala
- 2.28 km pana la Supermarket Penny Fratautii Vechi
- 3.3 km de Scoala Gimnaziala Samson Bodnarescu
- 5.7 km de DN 2H
- 6.20 km de Primaria Galanesti
- 8.40 km de Centura Radauti

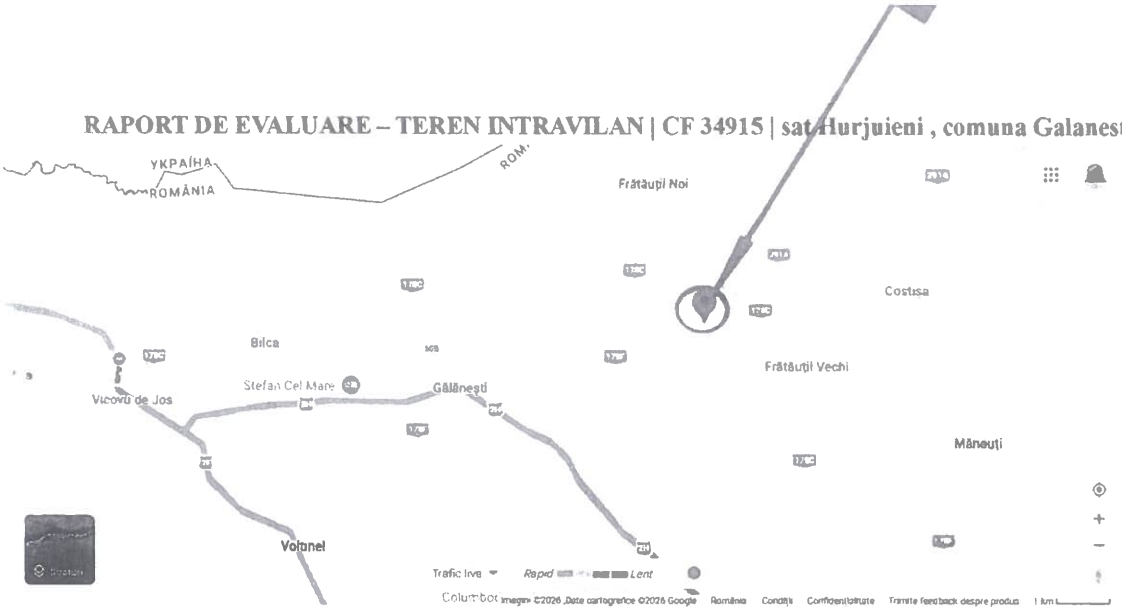
- 10km de zona centrala a municipiului Radauti

În analiza datelor specifice se studiază o serie de proprietăți asemănătoare cu subiectul, din aceeași zonă și cu aceleași caracteristici cu proprietatea evaluată, cele selectate le găsim la capitolul Abordarea prin piață.

Fragment de hartă cu proprietatea analizată:

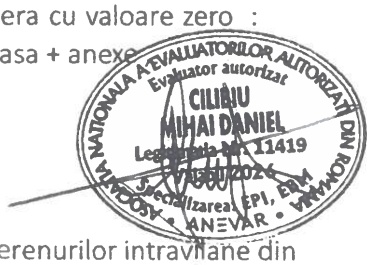
Teren





3.3. Descrierea proprietatii

- ✓ Teren intravilan situat in localitatea Hurjuieni , Comuna Galanesti , judet Suceava inscris in Cartea funciara nr. 34915 / Galanesti , cu Nr. Cadastral 34915 , in suprafata de 828 mp.
- ✓ Utilitatile : en el - bransament efectuat , apa si canalizare- la cca 60 ml langa drumul public
- ✓ Acces : nu are acces faptic sau scriptic la drum public ; se poate amenaja conform practicilor din zona
- ✓ terenul este imprejmuit partial doar pe latura nordica unde se invecineaza cu un canal colector ape meteorice , vegetatie – arbori si teren aferent domeniului public si/sau privat proprietatea Comunei Galanesti .
- ✓ Imbunatatirile terenului , deoarece nu sunt intabulate , se considera cu valoare zero : gard imprejmuitor pe latura nordica , bransamentul electric si cladirile casa + anexe



3.4. ANALIZA PIEȚEI

Piața relevantă pentru proprietatea analizată este reprezentată de piața terenurilor intravilane din zona rurală a comunelor **Gălănești și Frătăuții Vechi**, precum și din localitățile limitrofe, cu acces rezonabil către municipiul Rădăuți.

Analiza pieței are ca scop identificarea nivelului general al prețurilor practicate pentru terenuri cu caracteristici similare și identificarea principalilor factori care influențează prețul terenurilor din zona analizată.

Piața terenurilor din această zonă are un caracter predominant **local și relativ restrâns**, iar proprietățile disponibile diferă semnificativ sub aspectul suprafeței, localizării, accesului, configurației, utilităților și posibilităților de utilizare. În consecință, diferențele dintre prețurile unitare observate în ofertele de piață pot fi importante chiar și între proprietăți situate în aceeași localitate.

În vederea fundamentării estimării valorii au fost analizate **12 oferte de terenuri** identificate în zona Gălănești – Hurjuieni – Frătăuții Vechi – Horodnic de Jos – Voitinel. Acestea au fost utilizate pentru:

- identificarea nivelului general al prețurilor unitare;
- verificarea relației dintre suprafața terenului și prețul unitar;
- identificarea diferențelor de preț determinate de localizare;
- verificarea influenței accesului, configurației și utilităților;
- fundamentarea selectării proprietăților comparabile utilizate în analiza prin comparație directă.

Întrucât informațiile disponibile provin în principal din **oferte de vânzare**, iar nu din tranzacții efectiv încheiate, prețurile solicitate nu au fost considerate automat ca reprezentând nivelul valorilor de tranzacționare. Pentru analiza ofertelor a fost avută în vedere o marjă de negociere specifică pieței, iar în cazul ofertelor pentru care au fost disponibile informații directe privind disponibilitatea la negociere, acestea au fost utilizate pentru verificarea nivelului ajustării.

Analiza pieței a evidențiat faptul că **suprafața terenului constituie un factor important de influență asupra prețului unitar**, terenurile de dimensiuni mai mici prezentând, în general, prețuri unitare mai ridicate decât terenurile cu suprafețe mai mari. Relația nu este însă una perfect liniară, deoarece prețul este influențat simultan de localizare, acces, configurație, utilități și caracteristicile individuale ale fiecărei proprietăți.

Un factor deosebit de important în cazul proprietății subiect îl reprezintă **accesul la proprietate**. În cazul terenurilor destinate utilizării rezidențiale, existența unui acces legal și funcțional la un drum public reprezintă un element esențial pentru utilitatea și vandabilitatea proprietății. În lipsa unui acces clar, legal și funcțional, interesul potențialilor cumpărători poate fi diminuat semnificativ, chiar dacă terenul prezintă caracteristici favorabile sub alte aspecte.

În cazul proprietății subiect, situația accesului existent la data evaluării nu a putut fi documentată ca fiind echivalentă unui acces direct și necondiționat la un drum public. Din acest motiv, în cadrul analizei prin comparație directă, impactul situației accesului este tratat distinct, pentru a evita includerea simultană a acestei diferențe în mai multe elemente de ajustare.

Pe baza analizei generale a pieței au fost selectate trei proprietăți comparabile considerate relevante pentru proprietatea subiect. Acestea sunt prezentate și analizate detaliat în **Anexa 1 – Analiza comparației directe**.



3.4.1. FAPTE CURENTE

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori care influențează prețul, precum și la propria percepție asupra utilității relative a bunurilor sau serviciilor, respectiv la nevoile și preferințele individuale.

Piața relevantă pentru proprietatea analizată este reprezentată de piața terenurilor intravilane din zona rurală a comunelor Gălănești și Frătăuții Vechi și din localitățile limitrofe cu acces rezonabil către municipiul Rădăuți.

Analiza ofertelor disponibile la data evaluării indică o piață locală caracterizată prin diferențe semnificative ale prețurilor unitare, determinate în principal de:

- localizare;
- suprafață;
- acces;
- configurația terenului;
- disponibilitatea și poziția utilităților;
- utilizarea posibilă a terenului;
- poziționarea față de zonele construite și față de căile de comunicație.

În cadrul analizei de piață au fost identificate **12 oferte de terenuri** din zona Gălănești – Hurjuieni – Frătăuții Vechi – Horodnic de Jos – Voitinel. Acestea au fost utilizate pentru verificarea nivelului general al prețurilor unitare și pentru analiza relației dintre suprafața terenului și prețul unitar.

Pentru ofertele analizate s-a avut în vedere caracterul acestora de **prețuri solicitate**, iar pentru verificarea nivelului probabil de tranzacționare a fost avută în vedere o marjă de negociere. În măsura în care au fost disponibile informații directe de la ofertanți, acestea au fost utilizate pentru fundamentarea ajustării.

Eșantionul analizat cuprinde terenuri cu suprafețe și caracteristici diferite, astfel încât indicatorii statistici rezultați au caracter **orientativ și de verificare a nivelului general al pieței**, nefiind utilizați în mod direct ca valoare a proprietății subiect.

În cazul proprietății subiect, amplasată în satul Hurjuieni, comuna Gălănești, analiza localizării indică o poziționare mai puțin favorabilă față de zonele centrale din Horodnic de Jos și anumite zone din Frătăuții Vechi, aspect reflectat ulterior prin ajustările aplicate comparabilelor.

În ceea ce privește accesul, acesta reprezintă un element distinct de analiză. Proprietatea subiect nu beneficiază, la data evaluării, de o situație de acces documentată și echivalentă cu accesul direct, legal și funcțional la drum public întâlnit în cazul comparabilelor. În consecință, impactul acestei situații asupra valorii este tratat distinct în analiza comparației directe.

Evoluția pieței este analizată prin informațiile disponibile la data evaluării. Nu au fost utilizate în mod automat prognoze sau indicatori macroeconomici aferenți unor perioade anterioare pentru determinarea valorii proprietății, accentul fiind pus pe **informațiile locale și zonale disponibile și relevante pentru data evaluării**.

Concluzia asupra valorii rezultă din coroborarea:

1. analizei generale a celor 12 oferte;
2. analizei relației dintre suprafață și prețul unitar;
3. analizei diferențelor de localizare;
4. analizei caracteristicilor fizice și a utilităților;



5. comparației directe a celor trei proprietăți comparabile selectate;
6. analizei distincte a situației accesului proprietății subiect.

3.4.2. ANALIZA OFERTELOR ȘI A NIVELULUI PREȚURILOR UNITARE

Pentru verificarea nivelului de preț existent pe piața locală au fost identificate 12 oferte de terenuri din zona analizată.

Tabelul de mai jos prezintă informațiile disponibile și prețurile unitare rezultate după aplicarea unei marje de negociere de 10%, utilizată ca ipoteză de lucru pentru transformarea prețului solicitat în preț indicativ negociat.

Nr.	Localizare	Preț ofertă (€)	Preț după negociere (€)	Suprafață (mp)	Preț după negociere (€/mp)	Observații
1	Frătăuții Vechi	22.000	19.800	1.000	19,80	—
2	Horodnic de Jos	35.000	31.500	1.877	16,78	—
3	Horodnic de Jos	43.105	38.794,50	2.330	16,65	—
4	Frătăuții Vechi	46.000	41.400	2.690	15,39	—
5	Frătăuții Vechi	35.000	31.500	3.014	10,45	—
6	Horodnic de Jos	23.000	20.700	780	26,54	—
7	Frătăuții Vechi	88.000	79.200	5.062	15,65	—
8	Gălănești	46.000	41.400	5.775	7,17	—
9	Gălănești	29.800	26.820	1.900	14,12	Extravilan, cu PUZ aprobat pentru trecerea în intravilan
10	Gălănești – ieșirea spre Bilca	140.000	126.000	4.594	27,43	—
11	Voitinel	80.910	72.819	9.000	8,09	—
12	Gălănești	57.672	51.904,80	7.200	7,21	—
Total		**581.838**	**452.838,30**	**45.222**		

Indicatori rezultați

Din analiza eșantionului de 12 oferte rezultă:

- număr oferte analizate: 12;
- suprafață totală: 45.222 mp;
- suprafață medie: cca. 3.768,5 mp;
- suprafață mediană: 3.014 mp;
- valoare totală a ofertelor: 581.838 €;
- valoare totală după aplicarea marjei de negociere de 10%: 452.838,30 €;
- preț unitar mediu ponderat după negociere: cca. 10,01 €/mp;
- mediana prețurilor unitare după negociere: cca. 15,52 €/mp.

Prețurile unitare rezultate după negociere se situează într-un interval larg, de la aproximativ 7,17 €/mp la 27,43 €/mp. Dispersia observată confirmă faptul că piața terenurilor analizate este una eterogenă și că prețul unitar nu poate fi determinat exclusiv pe baza suprafeței.

Se observă o tendință generală conform căreia terenurile cu suprafețe mai mici tind să prezinte prețuri unitare mai ridicate, în timp ce terenurile cu suprafețe mai mari tind să prezinte prețuri unitare mai reduse. Această relație este însă influențată de ceilalți factori specifici fiecărei proprietăți și nu trebuie interpretată ca o relație matematică strictă.

De exemplu, oferta din Horodnic de Jos cu suprafața de 780 mp prezintă un nivel de aproximativ 26,54 €/mp după negociere, în timp ce terenurile de 5.775 mp și 7.200 mp din Gălănești prezintă niveluri de aproximativ 7,17 €/mp, respectiv 7,21 €/mp. Diferențele observate sunt însă influențate și de localizare, acces și celelalte caracteristici ale proprietăților.

Pentru proprietatea subiect, cu suprafața de 828 mp, rezultatul analizei de piață indică faptul că, în condiții similare de localizare, acces și utilități, suprafața relativ redusă constituie un element care poate susține un preț unitar mai ridicat decât cel aferent unor terenuri de dimensiuni mari.

Pe de altă parte, acest avantaj trebuie analizat împreună cu localizarea periferică și situația accesului, care constituie elemente cu influență semnificativă asupra atractivității și vandabilității terenului.

Prin urmare, valorile medii și mediane rezultate din cele 12 oferte nu sunt utilizate ca valoare finală a proprietății, ci ca repere de piață pentru verificarea și fundamentarea nivelului valorii rezultate prin metoda comparației directe.

În urma acestei analize au fost selectate trei proprietăți comparabile, considerate cele mai relevante pentru proprietatea subiect. Selecția și ajustările aplicate acestora sunt prezentate în Anexa 1 – Analiza comparației directe.



3.4.3. IDENTIFICAREA PIEȚEI SPECIFICE ȘI A PROPRIETĂȚII EVALUATE

Piața imobiliară analizată va fi cea ***de tip teren intravilan categoria de folosinta arabil si curti constructii.***

3.4.4. ANALIZA CERERII SOLVABILE

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pe piața imobiliară, oferta se ajustează într-un ritm mai lent la nivelul și structura cererii, astfel încât valoarea proprietăților poate varia în funcție de modificările cererii curente și de caracteristicile proprietăților disponibile pe piață.

În zona analizată, cererea pentru terenuri intravilane este determinată în principal de interesul persoanelor fizice pentru construirea de locuințe, precum și de interesul unor cumpărători pentru terenuri destinate utilizării rezidențiale pe termen mediu sau pentru păstrarea acestora ca investiție.

Analiza ofertelor identificate indică existența unei **cereri solvabile pentru terenurile intravilane din localitățile analizate**, însă aceasta este diferențiată în funcție de caracteristicile proprietății. Terenurile cu acces legal și funcțional la drum public, cu o localizare favorabilă, configurație corespunzătoare și utilități disponibile prezintă, în general, un interes mai ridicat din partea cumpărătorilor.

În cazul proprietății subiect, **situația accesului reprezintă un factor important asupra cererii solvabile.** Un potențial cumpărător care nu beneficiază de un acces clar, legal și funcțional la teren va trebui să ia în considerare riscurile, costurile și timpul necesar pentru asigurarea accesului. Acest aspect restrânge baza potențialilor cumpărători și poate conduce la o perioadă de expunere mai mare și/sau la un nivel mai redus al prețului acceptat de piață.

În consecință, deși suprafața de 828 mp și caracterul intravilan al proprietății pot susține interesul cumpărătorilor pentru utilizare rezidențială, **cererea solvabilă pentru proprietatea în situația existentă la data evaluării este mai restrânsă decât în cazul unui teren similar care beneficiază de acces legal și funcțional asigurat.**

Această particularitate a cererii este reflectată în analiza comparației directe și în ajustarea distinctă aplicată pentru situația accesului, fără a fi inclusă suplimentar în ajustările aferente localizării sau caracteristicilor fizice.



3.4.5. OFERTA COMPETITIVĂ

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data evaluării, piața terenurilor intravilane din zona analizată prezintă o ofertă competitivă mai largă decât cererea solvabilă, iar negocierea prețurilor de ofertă reprezintă o practică uzuală. Prețurile unitare observate diferă în funcție de localizare, suprafață, acces și disponibilitatea utilităților.

Comparabilă	Localizare	Suprafață (mp)	Preț ofertă (€)	Preț ofertă (€/mp)	Observații
A	Frătăuții Vechi	1.000	22.000	22,00	Teren intravilan; ofertă; acces la drum public
B	Horodnic de Jos	1.877	35.000	18,65	Teren intravilan; ofertă; acces la drum public
C	Horodnic de Jos	2.330	43.105	18,50	Teren intravilan; ofertă; ofertantul a confirmat negociere până la 40.000 €

3.4.6. ANALIZA ECHILIBRULUI

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În cadrul analizei generale, prețurile unitare observate pentru terenurile intravilane din zona analizată se situează într-un interval larg, aproximativ 7–27 €/mp, cu o concentrare relevantă în jurul valorilor de 12–16 €/mp pentru terenurile cu caracteristici apropiate de subiect. Acest interval este utilizat exclusiv ca reper de piață și nu înlocuiește comparația directă.

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

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

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

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

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

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

3.Fezabilă financiar – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4.Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:-

cea mai buna utilizare a terenului liber

- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Ca urmare a analizei pieței, proprietatea este analizată ca teren liber, cu utilizare rezidențială, respectiv utilizare agricolă complementară, în măsura permisă de reglementările urbanistice aplicabile. Întrucât certificatul de urbanism pentru informare solicitat de evaluator nu era disponibil la data raportului, concluzia privind utilizarea este formulată în limita informațiilor disponibile și nu reprezintă o confirmare a indicatorilor urbanistici.

4.2 Abordări și alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

1. Abordarea prin piață: a fost întocmită o analiză comparativă a ofertelor de terenuri similare cu proprietatea subiect. Prețurile de ofertă au fost ajustate pentru negociere și pentru diferențele identificate la elementele de comparație. Într-o primă etapă, proprietatea subiect este analizată în ipoteza unui acces asigurat la drumul public, pentru a permite compararea cu proprietăți care beneficiază de acces direct. Ulterior, situația reală a accesului este reflectată printr-o ajustare distinctă de piață.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile, care pot influența valoarea. Au fost analizate drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, accesul, suprafața, configurația, utilitățile și utilizarea terenului. Ajustările au fost aplicate în funcție de diferențele observate și de informațiile disponibile la data evaluării.

4.2.1 Abordarea prin piață – metoda comparației directe

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului liber au fost selectate trei proprietăți comparabile considerate cele mai relevante. Comparabilele A–C sunt oferte de teren intravilan din Frătăuții Vechi și Horodnic de Jos. Caracteristicile, datele de comparație și ajustările sunt prezentate în grila de mai jos.

Aplicând metoda comparației directe, comparabila C prezintă cele mai mici corecții brute dintre cele trei comparabile analizate și este selectată pentru indicarea valorii în ipoteza accesului legal și funcțional asigurat.

Valoarea unitară indicată înainte de ajustarea distinctă pentru situația accesului = 16,82 €/mp.

Etapa	Calcul	Rezultat
Valoare în ipoteza accesului asigurat	16,82 €/mp × 828 mp	13.927 €
Ajustare pentru acces real	16,82 × (1 − 25%)	12,62 €/mp
Valoare finală – situația reală	12,62 €/mp × 828 mp	10.445 €
Echivalent în lei	10.445 € × 5,24970 lei/€	54.834 lei

Element de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Justificarea ajustării
Preț ofertă (€/mp)	—	22,00	19,00	19,00	Prețuri de ofertă; se ajustează pentru negociere.
Ajustare ofertă	—	-8,00%	-8,00%	-8,00%	Marja de negociere aplicată uniform, pe baza analizei pieței ofertelor similare.
Preț după negociere	—	20,24	17,48	17,48	Preț ofertă × (1 − 8%).
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	Nu se efectuează ajustări; drepturi comparabile.
Ajustare drepturi	—	0%	0%	0%	Caracteristici similare.
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață	Nu se efectuează ajustări.
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	Nu au fost identificate condiții speciale.
Condiții de piață	05.08.2026	recente	recente	recente	Nu se efectuează ajustări distincte pentru timp.
Localizare	Hurjuieni	Frătăuții Vechi	Horodnic de Jos	Horodnic de Jos	Subiectul este într-o poziție periferică; A este mai favorabilă, iar B și C sunt mai favorabile ca poziționare și accesibilitate.
Ajustare localizare	—	-10%	-5%	-5%	Diferențe de atractivitate și poziționare în microzona analizată.
Acces – ipoteza grilei	acces legal și funcțional asigurat	drum pietruit	drum public asfaltat	drum public asfaltat, acces dublu	Subiectul este comparat în ipoteza accesului asigurat; impactul situației reale este tratat separat la final.
Ajustare acces în grilă	—	0%	0%	-5%	A nu primește ajustare; C are



Raport laturi / deschidere	16,65 m; cca. 1:3	25 m; cca. 1:1,60	30 m; cca. 1:2	24 m; cca. 1:4	avantajul suplimentar al accesului dublu. Ajustarea reflectă utilitatea relativă a configurației pentru utilizarea rezidențială.
Ajustare formă/configurație	—	-5%	-7%	+2%	A și B au configurații apreciate mai favorabile; C este ușor mai puțin favorabilă.
Utilități	electricitate la limită; apă/canal cca. 50–60 m	electricitate la limită	electricitate; apă prin puț	electricitate	Diferențele nu sunt suficient de bine cuantificabile pentru o ajustare separată în grila finală.
Ajustare utilități	—	0,00 €/mp	0,00 €/mp	0,00 €/mp	Se evită cuantificarea artificială a unor costuri tehnice care nu pot fi demonstrate ca reflectate integral în preț.
Suprafață	828 mp	1.000 mp	1.877 mp	2.330 mp	Relație inversă între suprafață și prețul unitar; se aplică 3% pentru fiecare 1.000 mp diferență.
Ajustare suprafață	—	+0,52%	+3,15%	+4,51%	Calcul raportat la diferența de suprafață față de subiect.
Utilizare	rezidențială/agricolă	rezidențială/agricolă	rezidențială/agricolă	rezidențială/agricolă	Nu se efectuează ajustări.
Condiții speciale	construcții existente neincluse în valoare	teren liber	teren liber	teren liber	Terenul este analizat ca teren liber; construcțiile neintabulate nu sunt incluse în valoarea terenului.
Preț unitar final ajustat – acces asigurat	—	17,83 €/mp	15,91 €/mp	16,82 €/mp	Rezultatul după aplicarea succesivă a ajustărilor.
Ajustări brute	—	4,17 €/mp	3,09 €/mp	1,76 €/mp	Totalul în valori absolute al ajustărilor aplicate.

Ajustări brute (% din preţul iniţial)	—	18,95%	16,26%	9,26%	C prezintă cea mai mică ajustare brută.
Selectare	—	—	—	SELECTATĂ	C este cea mai apropiată comparabilă după criteriul ajustării brute şi conduce la 16,82 €/mp în ipoteza accesului asigurat.

JUSTIFICAREA AJUSTĂRII PENTRU ACCES – 25%

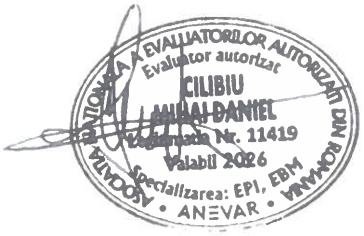
La data evaluării, proprietatea subiect nu beneficiază de un acces direct la drumul public care să poată fi considerat, pe baza documentelor disponibile evaluatorului, legal, cert şi funcţional. Din observaţia efectuată la amplasament rezultă existenţa unui drum amenajat de un alt proprietar, destinat în principal deservirii propriei proprietăţi; existenţa unei înţelegeri verbale privind utilizarea acestuia nu a fost documentată prin acte puse la dispoziţia evaluatorului. Certificatul de urbanism solicitat pentru informare nu a fost disponibil la data întocmirii raportului.

În consecinţă, în analiza valorii în ipoteza accesului asigurat, terenul subiect a fost comparat cu proprietăţi care beneficiază de acces la drum public. Pentru aducerea valorii din această ipoteză la situaţia existentă la data evaluării s-a aplicat o ajustare de-25%, reprezentând impactul de piaţă estimat al lipsei unui acces direct, cert şi documentat, precum şi al incertitudinii privind modalitatea prin care accesul ar putea fi asigurat.

Ajustarea de-25% NU reprezintă costul unei eventuale servituţi, cuantumul unei sulte, despăgubirea datorată proprietarului terenului pe care s-ar constitui accesul şi nici costul fizic al amenajării unui drum. Ea reprezintă o ajustare de piaţă, aplicată pentru diferenţa de utilitate, vandabilitate şi risc dintre un teren cu acces legal şi funcţional asigurat şi terenul subiect în situaţia constatată la data evaluării.

Alegerea unui procent de 25% trebuie interpretată în contextul analizei comparative şi al caracteristicilor concrete ale proprietăţii. Lipsa accesului este considerată un element semnificativ, deoarece un potenţial cumpărător care nu este proprietarul construcţiei existente ar trebui să clarifice şi să securizeze juridic accesul înainte de a putea valorifica în condiţii normale terenul. În acelaşi timp, ajustarea nu presupune că accesul este imposibil de obţinut, ci reflectă incertitudinea şi costurile/răspunsurile juridice şi tehnice care trebuie clarificate pentru transformarea situaţiei actuale într-un acces cert şi funcţional.

Pe baza grilei de comparaţie directă, valoarea indicată în ipoteza accesului legal şi funcţional asigurat este de 16,82 €/mp. Aplicarea ajustării de-25% conduce la o valoare indicată de aproximativ 12,62 €/mp, respectiv aproximativ 10.445 euro pentru suprafaţa de 828 mp.



5. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele obținute și opinia evaluatorului

Având în vedere informațiile disponibile la data evaluării și relevanța acestora pentru proprietatea analizată, **abordarea prin piață – metoda comparației directe** este considerată cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a proprietății subiect.

În cadrul analizei au fost selectate trei proprietăți comparabile, pentru care au fost efectuate ajustări în funcție de diferențele relevante față de proprietatea subiect.

Comparabila C a fost selectată ca fiind cea mai relevantă pentru concluzia asupra valorii, întrucât prezintă **cel mai mic nivel al ajustărilor brute în valoare absolută** dintre cele trei comparabile analizate.

Determinarea valorii a fost realizată în două etape:

1. determinarea valorii indicate prin comparație directă, **în ipoteza în care proprietatea beneficiază de acces legal și funcțional asigurat la drumul public;**
2. reflectarea distinctă a situației reale a accesului constatate/documentate la data evaluării.

În prima etapă, analiza comparației directe indică o valoare unitară de:

16,82 €/mp

5.2 Ajustarea pentru situația reală a accesului

În cadrul analizei a fost făcută o distincție între valoarea proprietății în ipoteza în care accesul legal și funcțional la drumul public este asigurat și valoarea proprietății în situația constatată la data evaluării.

Această abordare urmărește să evite includerea implicită în valoarea de bază a unei situații de acces care, la data evaluării, nu era documentată ca fiind asigurată în mod neechivoc.

Valoarea indicată prin comparația directă, în ipoteza accesului legal și funcțional asigurat, este de **16,82 €/mp**.

Pentru suprafața de 828 mp rezultă:

828 mp × 16,82 €/mp = 13.927 €

Situația accesului existent la data evaluării are un impact asupra atractivității comerciale, vandabilității și riscului perceput de un participant tipic la piață. În consecință, impactul acestei situații a fost reflectat distinct printr-o ajustare de **-25%**.

Calculul este:

16,82 €/mp × 75% = 12,62 €/mp

respectiv:

828 mp × 12,62 €/mp = 10.445 €

Ajustarea de -25% nu reprezintă deducerea mecanică a unor costuri ipotetice de amenajare a unui drum sau de constituire a unui drept de acces. Eventualele costuri necesare pentru remedierea situației accesului au fost avute în vedere numai ca elemente de verificare a ordinului de mărime al impactului, fără a fi considerate automat echivalente cu ajustarea de piață.

În mod similar, ajustarea nu a fost determinată în funcție de interesul sau situația particulară a unui anumit cumpărător și nu urmărește să favorizeze sau să dezavantajeze una dintre părțile interesate de proprietate.

Evaluatorul a avut în vedere perspectiva unui **participant tipic la piață**, care analizează proprietatea în condițiile existente la data evaluării și ține seama de incertitudinea și eventualele demersuri necesare pentru asigurarea accesului.

5.3 Valoarea de piață estimată

Pe baza analizei efectuate, evaluatorul estimează **valoarea de piață a proprietății subiect la data de 05.08.2026** la:

10.445 EURO

echivalent 54.834 LEI

(CINCIZECI SI PATRU MII OPT SUTE TREIZECI SI PATRU LEI)

Valoare unitară finală: 12,62 €/mp

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în lei este:

1 EUR = 5,24970 LEI/EUR

Valoarea exprimată mai sus este o valoare globală, fără TVA.

Concluzia asupra valorii reprezintă opinia evaluatorului asupra **Valorii de Piață la data evaluării**, fundamentată pe informațiile disponibile la acea dată, pe caracteristicile proprietății și pe ipotezele, condițiile limitative și ipotezele de lucru speciale prezentate în raport.

Valoarea nu reprezintă și nu trebuie interpretată ca o predicție a prețului care va fi obținut în mod obligatoriu în cadrul unei tranzacții viitoare. O eventuală vânzare ulterioară, inclusiv prin negociere sau licitație, constituie un eveniment ulterior datei evaluării și nu modifică retroactiv opinia asupra valorii de piață la data de 05.08.2026.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea, sunt:

- valoarea este una globală, fără TVA;

- cursul de schimb utilizat pentru conversia în lei este 1 EUR = 5,24970 LEI/EUR, conform cursului utilizat în raport;
- valoarea este exprimată exclusiv în condițiile ipotezelor, condițiilor limitative și ipotezelor de lucru speciale prezentate în raport;
- valoarea este valabilă la **data evaluării de 05.08.2026**;
- valoarea nu ține seama de eventualele responsabilități de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale, în măsura în care acestea nu au fost identificate sau cuantificate în cadrul documentației puse la dispoziție;
- valoarea este o **opinie asupra valorii de piață la data evaluării**, fundamentată pe informațiile disponibile la acea dată;
- opinia asupra valorii nu reprezintă o valoare pentru asigurare.

Cu stima

Cilibiu Mihai Daniel

Evaluator Autorizat , membru titular Anevar ,

Nr legitimatie 11419 , EPI si EBM



ANEXE

Anexa 1 – Analiza comparației directe – comparabilele A, B și C

Anexa 2 – Documente cadastrale și juridice disponibile

Anexa 3 – Fotografii ale proprietății și vecinătăților

Anexa 4 – Hărți / planuri / localizare

Anexa 5 – Baza de date – Sursa celor 12 comparabile / Date de piață

Notă: anexele documentare sunt parte integrantă a lucrării și pot fi prezentate în volum separat, cu păstrarea numerotării din cuprins.

Notă privind trasabilitatea concluziei: Concluzia asupra valorii trebuie interpretată în raport cu informațiile disponibile la data evaluării, 05.08.2026. O eventuală tranzacție ulterioară constituie un fapt de piață ulterior și nu modifică retroactiv concluzia asupra valorii de piață la data evaluării.

ANEXA 1
ANALIZA COMPARAȚIEI DIRECTE

Proprietatea evaluată: teren intravilan în suprafață de 828 mp, CF 34915, sat Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava

1. Grila comparației directe

Elemente de comparație	Proprietatea evaluată	A – Frătăuții Vechi	B – Horodnic de Jos	C – Horodnic de Jos
Preț ofertă (€/mp)	—	22.00	19.00	19.00
Tip ofertă/tranzacție	vânzare	ofertă	ofertă	ofertă
Ajustare pentru condiția de ofertă	—	-8%	-8%	-8%
Ajustare (€/mp)	—	-1,76	-1,52	-1,52
Preț ajustat	—	20,24	17,48	17,48
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare	—	0%	0%	0%
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Ajustare	—	0%	0%	0%
Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare	—	0%	0%	0%
Condiții de piață	data evaluării	actuale	actuale	actuale
Ajustare	—	0%	0%	0%
Localizare	Hurjuieni	Frătăuții Vechi	Horodnic de Jos	Horodnic de Jos
Ajustare localizare	—	-10%	-5%	-5%
Ajustare (€/mp)	—	-2.02	-0.87	-0,87
Preț ajustat	—	18,22	16,61	16,61
Acces	ipoteză: acces legal și funcțional	drum pietruit, cca. 100 m până la drumul principal	drum public asfaltat	drum public asfaltat, acces dublu
Ajustare acces	—	0%	0%	-5%
Ajustare (€/mp)	—	0,00	0,00	-0,83
Preț ajustat	—	18.22	16,61	15,78
Deschidere / configurație	16,65 m; raport cca. 1:3	25 m; raport cca. 1:1,60	30 m; raport cca. 1:2	24 m; raport cca. 1:4
Ajustare configurație	—	-5%	-7%	+2%
Ajustare (€/mp)	—	-0.91	-1.16	+0,32
Preț ajustat	—	17,31	15,44	16,09
Destinație/utilizare	rezidențială, agricolă	agricolă, rezidențială	agricolă, rezidențială	rezidențială, agricolă
Ajustare destinație	—	0%	0%	0%
Utilități	electricitate la limită; apă/canalizare cca. 60 m	electricitate la limită	electricitate; apă prin puț	electricitate
Ajustare utilități	—	0%	0%	0%
Suprafață (mp)	828	1.000	1.877	2.330
Diferență față de subiect (mp)	—	172	1.049	1.502
Ajustare suprafață (3% / 1.000 mp)	—	+0,5%	+3,0%	+4.5%
Ajustare (€/mp)	—	+0,09	+0,46	+0,72
PREȚ UNITAR FINAL AJUSTAT (€/mp)	—	**17,83**	**15,91**	**16,82**
Ajustare brută (€/mp)	—	**4,17**	**3,09**	**1,76**
Ajustare brută (% din prețul de ofertă)	—	**18,95%**	**16,26%**	**9,26%**

2. Descrierea ajustărilor

Ajustarea pentru condiția de ofertă: Comparabilele analizate reprezintă prețuri de ofertă, nu prețuri rezultate din tranzacții efectiv încheiate. Pentru reflectarea diferenței dintre prețul solicitat și prețul probabil negociat la încheierea tranzacției s-a aplicat o ajustare uniformă de -8% asupra prețurilor de ofertă.

Drepturile de proprietate, finanțarea și condițiile de vânzare: Nu s-au efectuat ajustări pentru aceste elemente, întrucât, pe baza informațiilor disponibile, drepturile de proprietate sunt considerate depline, condițiile de finanțare sunt conforme pieței, iar ofertele sunt considerate independente, fără condiții speciale identificate.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EM, EBM
ANEVAR

Condiţiile de piaţă: Nu s-au efectuat ajustări pentru data ofertei, ofertele utilizate fiind considerate reprezentative pentru condiţiile de piaţă existente în perioada analizei şi apropiate de data evaluării.

Localizarea: Subiectul este situat în satul Hurjuieni, comuna Gălăneşti, într-o zonă cu caracter periferic faţă de principalele centre de interes ale microzonei. Comparabilele A, B şi C sunt situate în Frătăuţii Vechi, respectiv Horodnic de Jos, localităţi apreciate ca având o poziţionare mai favorabilă din perspectiva accesibilităţii şi atractivităţii pieţei locale. În consecinţă, s-au aplicat ajustări de -10% comparabilei A şi de -5% comparabilelor B şi C.

Accesul: În grila de comparaţie directă, proprietatea subiect este analizată în ipoteza unui acces legal şi funcţional asigurat. Pentru comparabila A, accesul existent pe drum pietruit, la circa 100 m de drumul principal, nu a fost considerat suficient de diferit faţă de ipoteza subiectului pentru a justifica o ajustare. Comparabila B dispune de acces la drum public asfaltat, însă nu s-a cuantificat o diferenţă distinctă. Comparabila C beneficiază de acces dublu, ceea ce reprezintă un avantaj funcţional suplimentar; pentru acesta s-a aplicat o ajustare de -5%. Situaţia efectivă a accesului subiectului este reflectată separat, după determinarea valorii în ipoteza accesului asigurat.

Deschiderea şi configuraţia: Ajustările au fost stabilite prin raportarea lăţimii frontului şi a raportului dintre laturile terenurilor, având în vedere utilitatea acestora pentru o potenţială utilizare rezidenţială. Comparabilele A şi B prezintă configuraţii apreciate ca mai favorabile, fiind ajustate cu -5%, respectiv -7%. Comparabila C are o configuraţie apreciată ca uşor mai puţin favorabilă subiectului, motiv pentru care s-a aplicat o ajustare pozitivă de +2%.

Destinaţia / utilizarea: Nu s-au efectuat ajustări, întrucât utilizarea potenţială a comparabilelor este considerată similară subiectului, respectiv utilizare rezidenţială şi/sau agricolă.

Utilităţile: Nu s-au efectuat ajustări cantitative pentru utilităţi în grila finală. Deşi există diferenţe privind amplasarea reţelelor şi modalitatea de alimentare cu apă, acestea nu au fost cuantificate separat deoarece nu există suficiente informaţii de piaţă pentru a demonstra că un anumit cost tehnic se reflectă integral şi direct în preţul de tranzacţionare.

Suprafaţa: Analiza pieţei indică o relaţie inversă între suprafaţa terenului şi preţul unitar: în condiţii comparabile, terenurile cu suprafeţe mai mici tind să prezinte preţuri unitare mai ridicate. Pentru uniformizarea comparabilelor s-a utilizat o ajustare de aproximativ 3% pentru fiecare 1.000 mp diferenţă de suprafaţă. Au rezultat ajustări de aproximativ +0,5% pentru A, +3% pentru B şi +4,5% pentru C.

Selectarea comparabilei: Comparabila C a fost selectată deoarece, după aplicarea tuturor ajustărilor, prezintă cea mai mică ajustare brută, respectiv aproximativ 1,76 €/mp sau 9,26% din preţul iniţial de ofertă. Preţurile unitare finale ajustate sunt de aproximativ 17,83 €/mp pentru A, 15,91 €/mp pentru B şi 16,82 €/mp pentru C. Rezultatul comparabilei C este considerat cel mai reprezentativ pentru proprietatea subiect în ipoteza accesului legal şi funcţional asigurat.

Ajustarea distinctă pentru situaţia reală a accesului: Valoarea rezultată prin comparaţia directă reprezintă valoarea terenului în ipoteza unui acces legal şi funcţional asigurat. În situaţia reală constatată la data evaluării, accesul direct la drumul public nu este documentat ca drept real şi funcţional clar asigurat. Impactul acestei incertitudini asupra marketabilităţii terenului este reflectat separat, printr-o ajustare de -25%, aplicată valorii determinate în ipoteza accesului asigurat. Ajustarea nu reprezintă costul de amenajare a unui drum, ci reflectă impactul de piaţă al riscului privind accesul şi necesitatea de clarificare/asigurare juridică şi funcţională a acestuia.

3. Concluzia analizei

Valoare unitară – acces legal şi funcţional asigurat: aproximativ 16,82 €/mp

Valoare pentru 828 mp – acces asigurat: aproximativ 13.927 €, rotunjit 13.900 €

Ajustare pentru situația reală a accesului: -25%

Valoare indicată – situația reală: aproximativ 10.445 €, respectiv aproximativ 12,61 €/mp

Notă metodologică: Ajustarea de -25% pentru acces este prezentată separat de grila comparației directe, pentru a evita dublarea efectului lipsei accesului în ajustările comparabilelor.



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34915 Galanesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Hurjuieni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	34915	828	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
29085 / 28/04/2026		
Act Administrativ nr. HCL nr. 11, din 31/03/2026 emis de Consiliul Local al Comunei Galanesti, anexa la HCL; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 2417, din 08/04/2026 emis de Primaria Galanesti; Act Administrativ nr. 3748, din 10/06/2026 emis de Primaria Galanesti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA GALANESTI**, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIUBIU MIHAI DANIEL
Legitimaţia Nr. 11419
Valabil 2024
Specializarea: EPI, EAM
ANEVAR

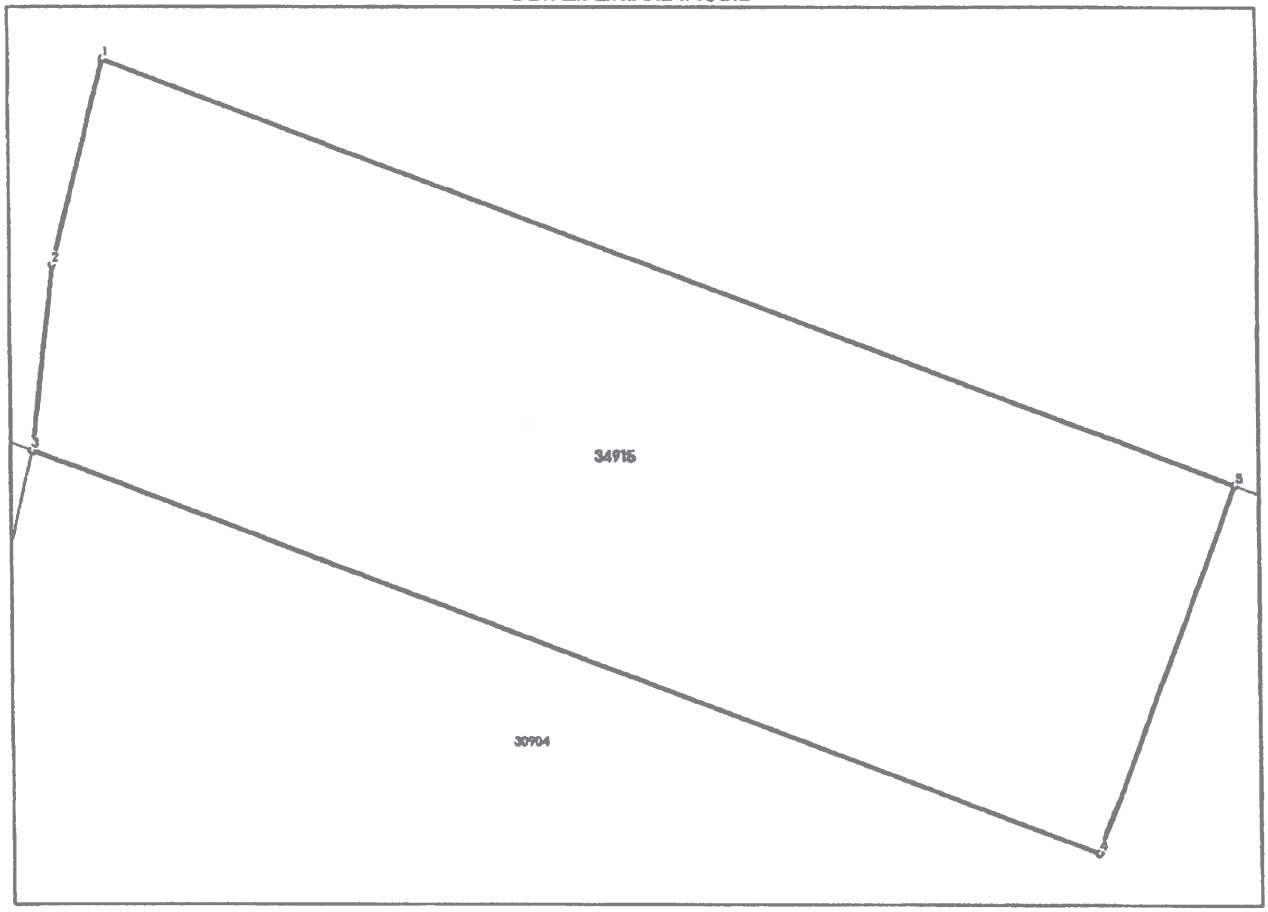
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34915	828	

* 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	828	-	-	-	Teren neimprejmuit.

Date referitoare la construcţii

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	8.943
2	3	7.916
3	4	48.084
4	5	16.656
5	1	51.038

** 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.

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU MIHAI DANIEL
Legitimaţia nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluţionării, 10-06-2026 Data eliberării, __/___/____	Asistent Registrator, IONELA VARTOLOMEI *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*



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

100207527382

ANCPI

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

Dosarul nr. 29085 / 28-04-2026

INCHEIERE Nr. 29085

Registrator: MIHAELA-CORINA ANDRIUC
Asistent: IONELA VARTOLOMEI

Asupra cererii introduse de COMUNA GALANESTI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.HCL nr. 11/31-03-2026 emis de Consiliul Local al Comunei Galanesti, anexa la HCL;
-Act Administrativ nr.3748/10-06-2026 emis de Primaria Galanesti;
-Act Administrativ nr.adeverinta nr. 2417/08-04-2026 emis de Primaria Galanesti;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:
-
pentru serviciul avand codul 214
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 34915
- imobilul cu nr. topografic 330/1-330/2, inscris in cartea funciara 34652 UAT Galanesti avand proprietarii: PRELIPCEAN NICOLAI in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. topografic 333, inscris in cartea funciara 34653 UAT Galanesti avand proprietarii: PRELIPCEAN IOAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 34915 s-a format din o parte a parcelei 330/1-330/2 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 34652 UAT Galanesti;
- imobilul cu nr. cadastral 34915 s-a format din o parte a parcelei 333 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 34653 UAT Galanesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA GALANESTI, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 34915 UAT Galanesti;

Prezenta se va comunica părţilor:
ROSCA NICULAI
COMUNA GALANESTI

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
10-06-2026	MIHAELA-CORINA ANDRIUC	IONELA VARTOLOMEI

CAMERA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI Evaluator Autorizat CIUBU MIHAI-DANIEL Legitimație nr. 11419 Valabil până la 2026

Document semnat digital cu excepcia cazurilor prevăzute de prevederile Regulamentului (UE) nr. 910/2014 privind identificarea electronică și serviciile de încredere pentru tranzacțiile electronice pe piața internă. Verificarea semnăturii digitale se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28^1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

****) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI***



ANCPI

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

Localitate: Radauti, Str. Volovatului nr.39, Sc. A si B

Nr.cerere	29085
Ziua	28
Luna	04
Anul	2026

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 34915 / UAT Galanesti

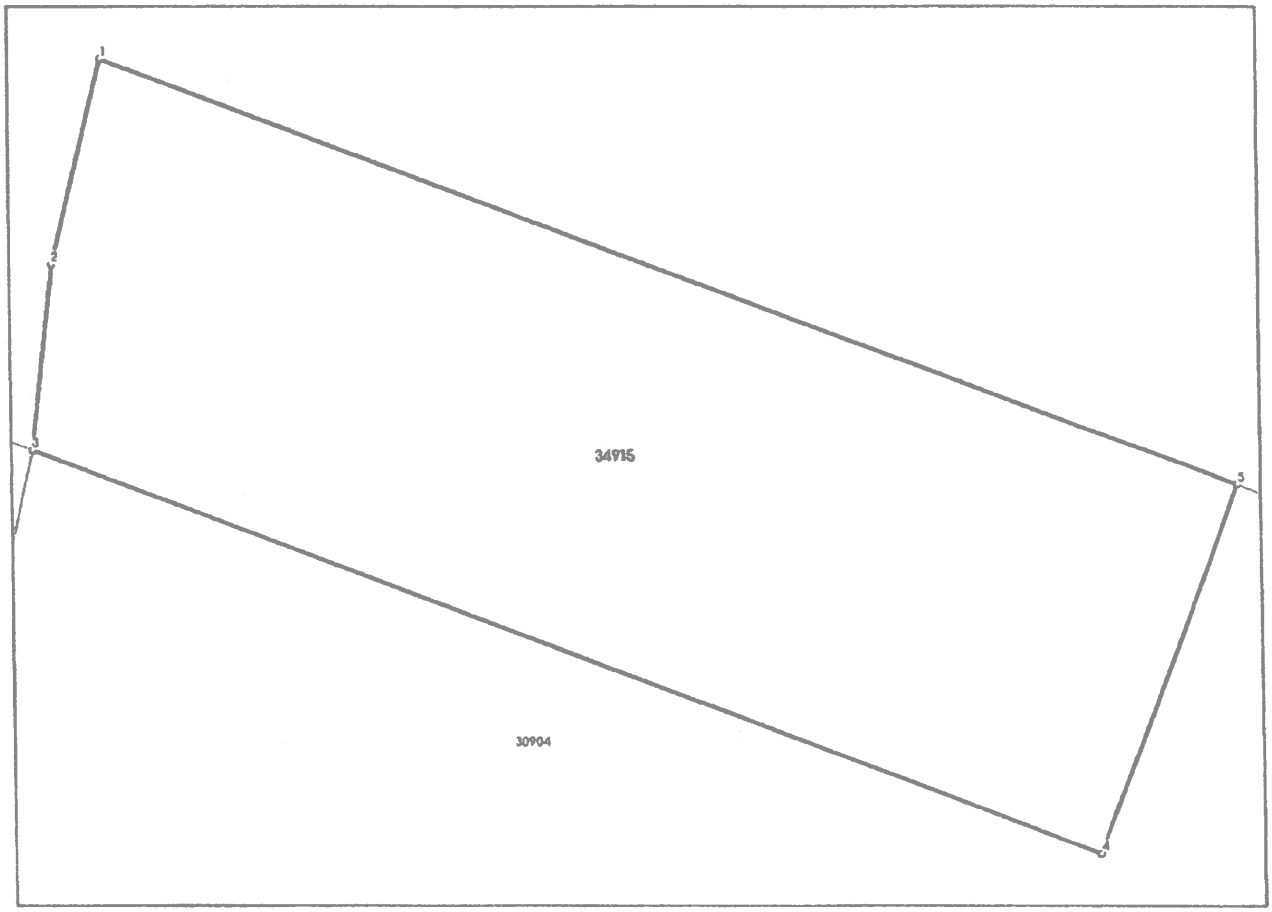
TEREN Intravilan
Adresa: Jud. Suceava, UAT Galanesti, Loc. Hurjuieni

Comuna/Oraş/Municipiu: Galanesti

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Observaţii / Referinţe
34915	828	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

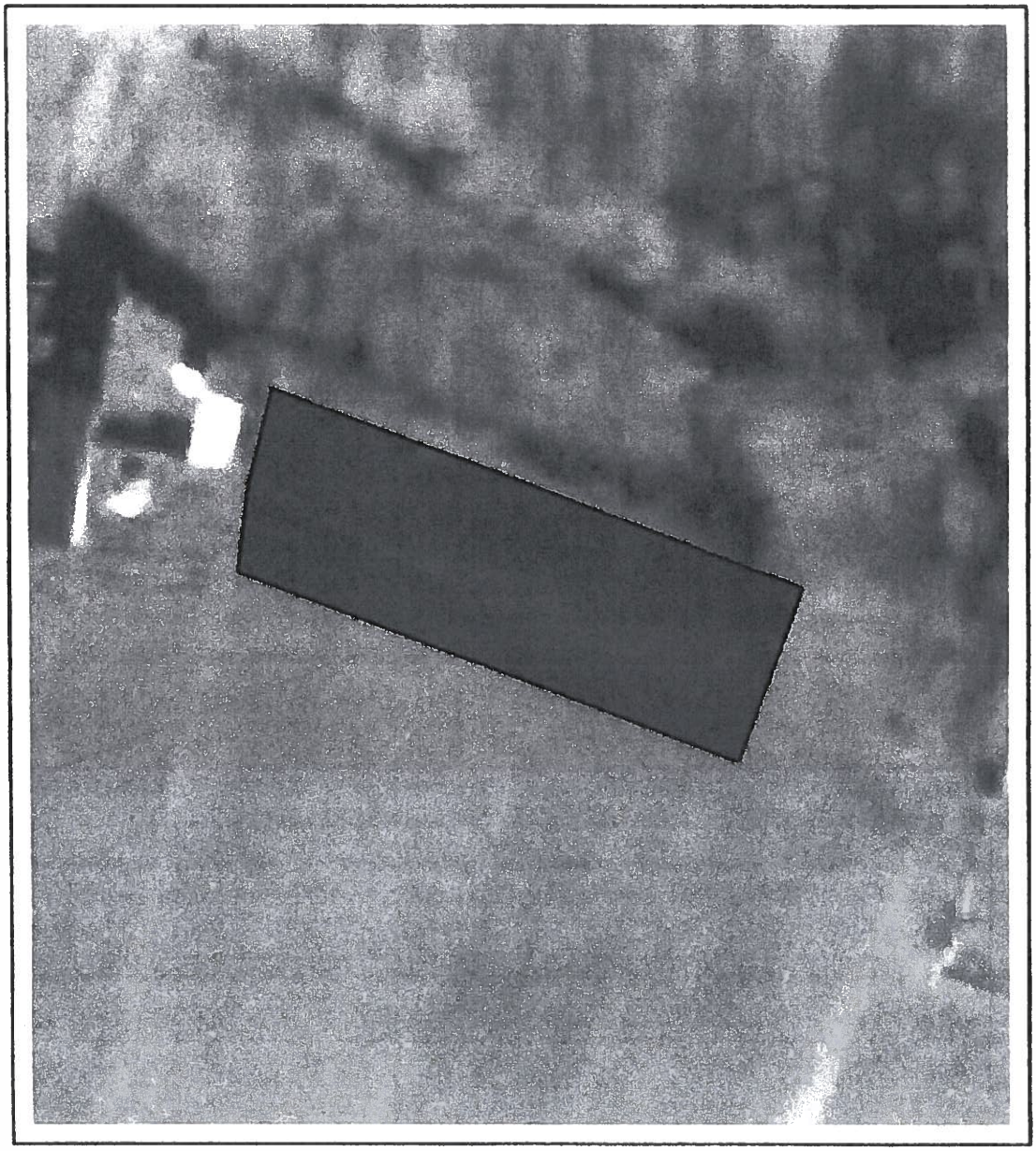
DETALII LINIARE IMOBIL



ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimaţia nr. 21419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

Incadrare in zonă
scara 1:500



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIUBIU MIHAI DANIEL
Legitimație Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	828			Teren neimprejmuit.
	TOTAL:		828			

Date referitoare la construcţii

Crt	Numar	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
Imobilul nu are în componenţă construcţii					

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment [*] (m)
1	2	8.943
2	3	7.916
3	4	48.084
4	5	16.656
5	1	51.038

[**] 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.

Certific că informaţiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 27-05-2026
Situaţia prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, in condiţiile Legii cadastrului şi publicităţii imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

IONELA PINTILIE

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU MIHAI DANIEL
Legitimaţia Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

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

Anexa nr. 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

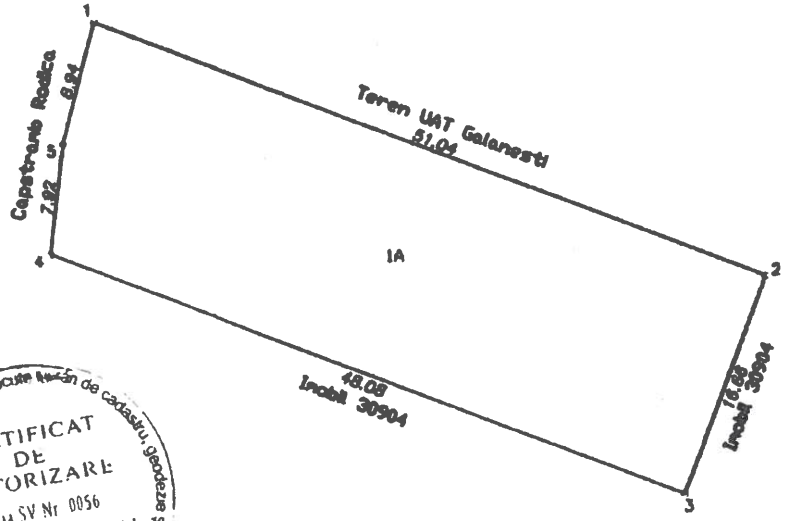
Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
34915	828	Intravilan Hurjuieni, UAT Galanesti, judet SUCEAVA
Carte funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galanesti

Niculai Rosca

Semnat digital de Niculai Rosca
Data: 2026.04.28 11:30:35 +03'00'

564100 564150

713800 713800



713750 713750

564100 564150

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	828	Teren neimprejmuit.
TOTAL		828	

Suprafata totala masurata a imobilului = 828 mp
Suprafata din act = 828 mp

Executant
pfa Ing. Rosca Niculai, certificat de autorizare seria SV nr. 0056, categoria B

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

Semnatura
Data: 27.04.2026

Ionela Pintilie

Digitally signed by Ionela Pintilie
Inspector
Date: 2026.05.27 15:24:05 +03'00'

Semnatura si parafa
Data _____

29085/2026

Anexa nr. 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

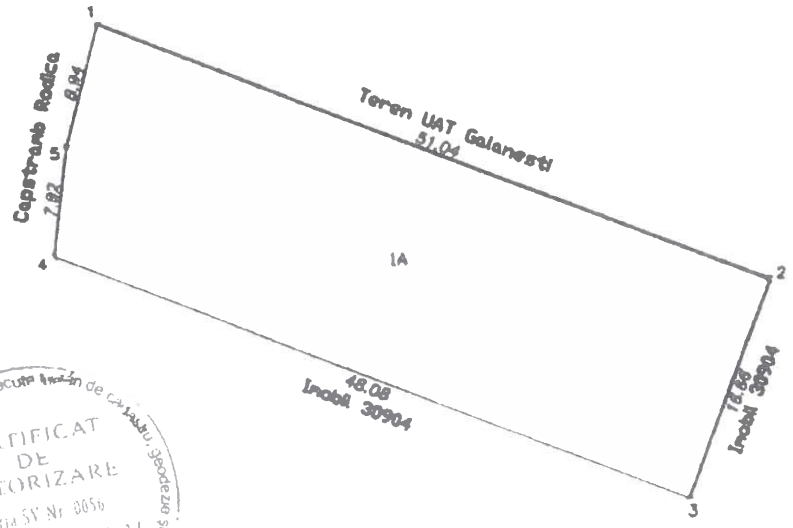
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
34915	828	Intravilan Hurjuieni, UAT Galanesti, judet SUCEAVA
Carte funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Galanesti

Niculai Rosca

Semnat digital de Niculai Rosca
Data: 2026.04.28 11:30:35 +03'00'

564100 564150

713800 713800



713750 713750

564100 564150

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	828	Teren neimprejmuit.
TOTAL		828	

Suprafata totala masurata a imobilului = 828 mp
Suprafata din act = 828 mp

Executant
pfa Ing. Rosca Niculai, certificat de autorizare seria SV nr. 0056 categoria B

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

Semnatura
Data: 27.04.2026

Ionela Pintilie

Digitally signed by Ionela Pintilie
Date: 2026.05.27 15:24:05 +03'00'

Confirm introducerea in baza de date integrate si atribuirea Administrativ cadastral.
Semnatura si parafa
Data

29085/2026

Inventar de coordonate imobil cu nr.34915 UAT Galanesti
Judet SUCEAVA

Nr.pct.	X	Y
1	564144.868	713776.708
2	564139.005	713761.118
3	564094.033	713778.135
4	564094.928	7137860000
5	564097.097	713794.676

Suprafata din masuratori = 828 mp





Coordonatele prezentate sunt in sistem de proiectie: Stereografic 1970

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA GĂLĂNEŞTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind apartenenţa unui bun imobil la domeniul privat al comunei Gălănești, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Gălăneşti

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de domnul Mironescu Liviu, Primar al comunei Gălăneşti, judeţul Suceava;
- Raportul compartimentului de specialitate;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico – socială, buget, finanţe, administrarea domeniului public şi privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecţia mediului şi turism;
- Prevederile art. 36, alin. 1 din Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, republicată cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul dispoziţiilor art. 129 alin. (2) lit. c) şi art. 354 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se atestă apartenenţa la domeniul privat al comunei Gălăneşti a unui bun imobil cu datele de identificare conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Suprafaţa de teren va fi intabulată în cartea funciară a comunei Gălăneşti, conform prevederilor legale.

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

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Elena Coroamă

Contrasemnează:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
Ilenuța Hrișcă

Gălăneşti, 31 martie 2026
Nr. 11

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI GĂLĂNEŞTI

Nr.2417 din 8.04.2026

ADEVERINŢĂ

Prin prezenta se adevereşte că **Entitatea cu personalitate juridică Comuna Gălăneşti,** cu sediul în comuna **Gălăneşti**, nr.**352**, CIF: **4441352**, figurează înscrisă în registrul agricol al satului **Gălăneşti,** comuna **Gălăneşti, vol. 1, tip 3,** poziţia **005** în calitatea de titulară al unui imobil tip teren arabil în suprafaţă de **828 mp**, situat în **intravilanul** satului **Hurjuieni,** comuna **Gălăneşti**, judeţul **Suceava**.

Eliberăm prezenta spre a-i servi la **B.C.P.I. Suceava.**

PRIMĂRIA

SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
Hrişcă Elenuţa

REFERENT,
Crăciun Constantin

ANEXĂ LA HCL

LISTA BUNURI

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafață	Valoare de inventar
1.	Teren	- Situat în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava, teren neîmprejmuit, categoria de folosință- arabil, învecinat cu: N: Teren UAT Gălănești S: Imobil 30904 E: Imobil 30904 V: Capstramb Rodica	828 mp	33120 lei

Anexa 3 : Fotografii ale proprietatii





Drum de acces amenajat pentru proprietatea vecina situata la est fata de subiect





Figura 2. _Fotografie din zona portii catre terenul subiect / drum de exploatare in camp cu vedere spre terenul subiect



Figura 3. Casa si anexe situate la vest de imobilul evaluat / fotografie pe limita de nord a propietatii spre fatada posterioara a anexei

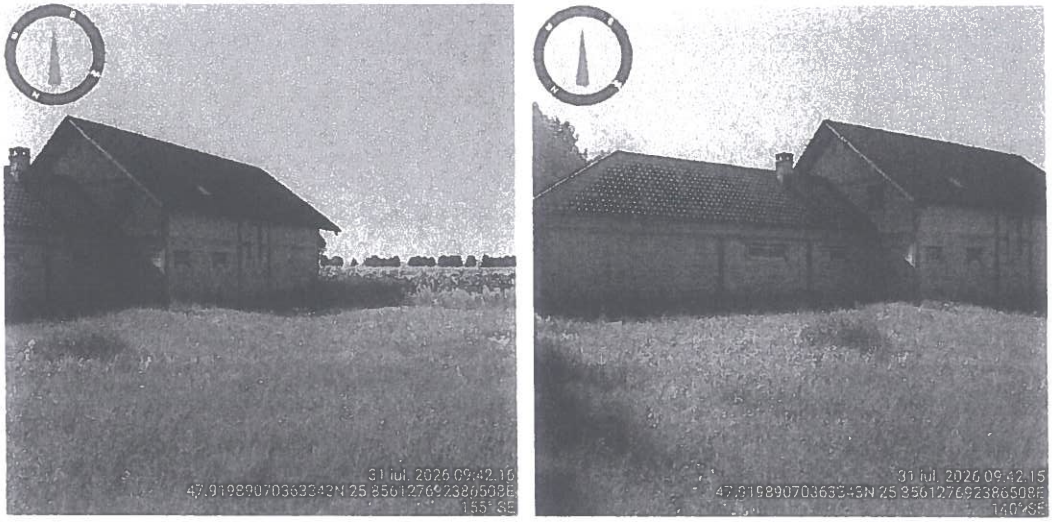


Figura 4. Fotografie de pe terenul subiect spre fatada posterioara a casei si anexei neintabulate



Figura 5. Tablou electric situat pe proprietate sau la limita proprietatii pe latura nordica

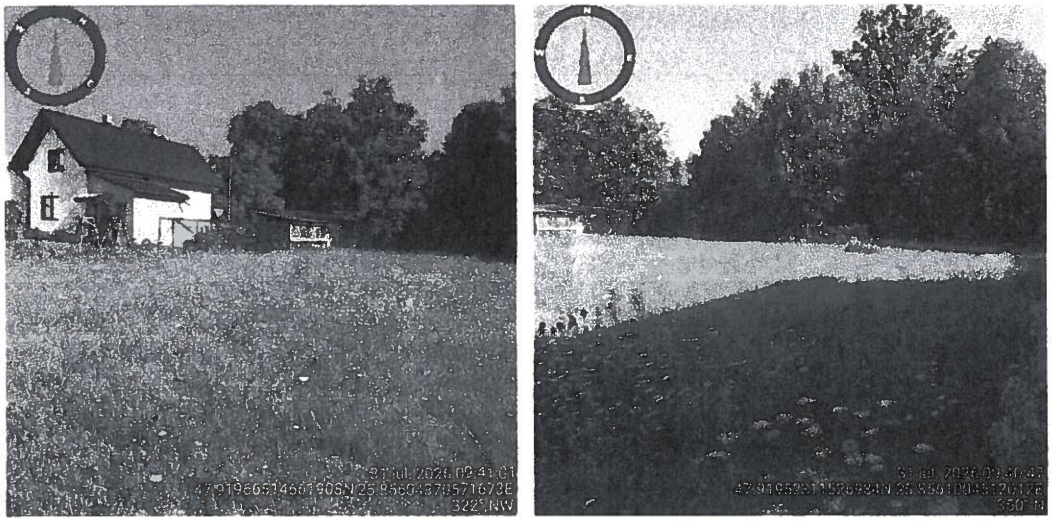


Figura 6. _ teren si proprietatea vecina situata la vest fata de subiect



Case si anexe la vest de imobilul subiect



Figura 7. Parte din terenul subiect si fatada principala a casei neintabulate



Figura 8. Contorul electric pus pe stalpul de la poarta din proximitate

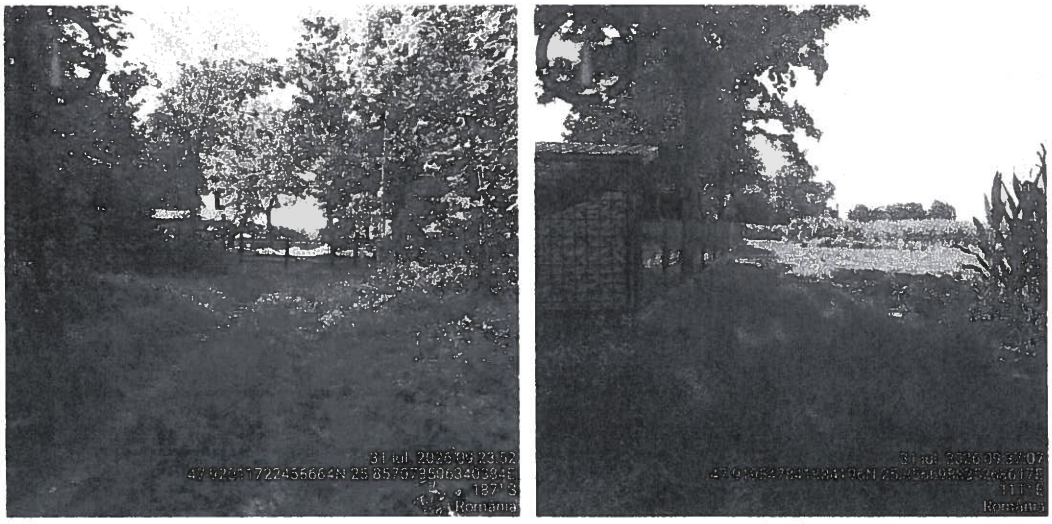


Figura 9. Drumul de acces amenajat in proximitate care vine din strada Nemteasca si merge in teren ogoare



Figura 10. _strada Nemteasca , drumul principal la care trebuie racordata proprietatea subiect

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimatia Nr. 11419
Valabil 2026
ANEVAR



Figura 11. _ canal colector din zona pentru apa meteorologica , marginit de arbori

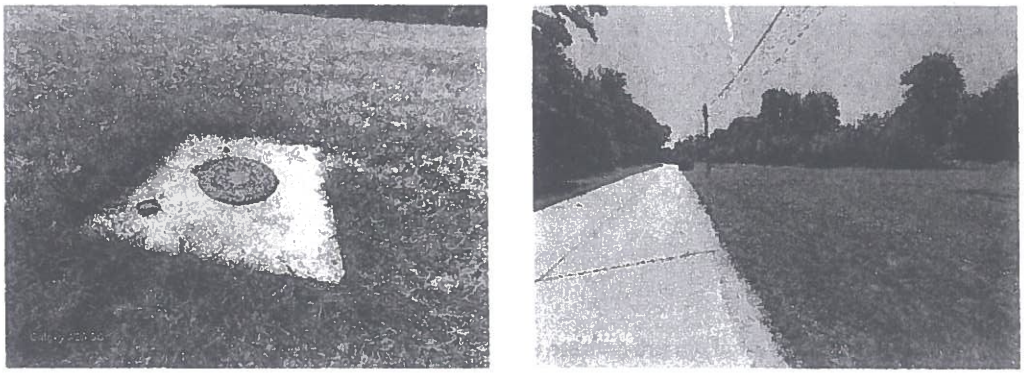


Figura 12. Camin de vizitare de la instalatia de apa / canalizare din proximitatea drumului public

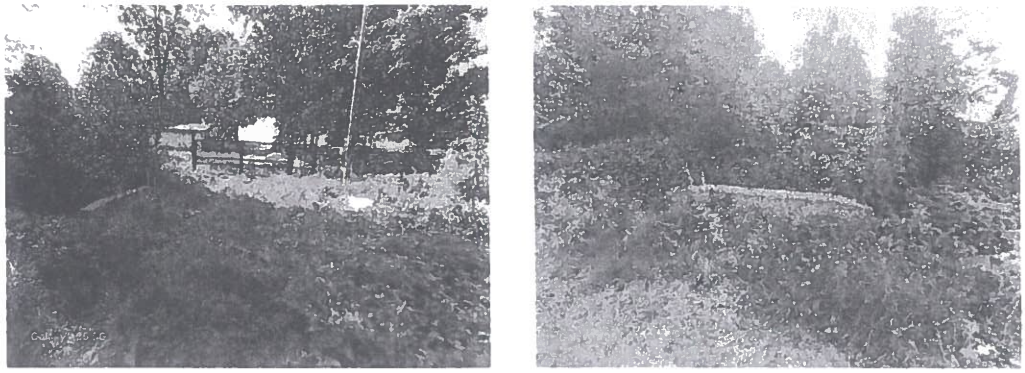


Figura 13. _podet amenajat din beton pentru accesul in proprietate ce desserveste imobilul situat la est fata de subiect

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIUBIU
MUNTAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

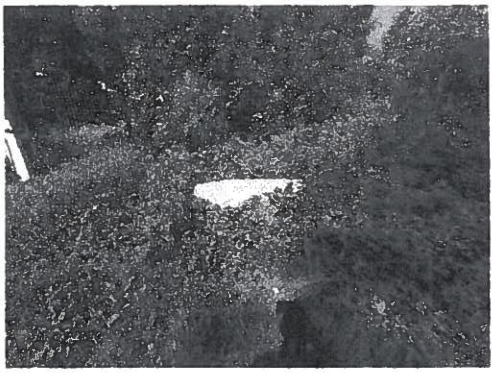




Figura 14. Podet si timpan ntru traversarea canalului colector / defrisare /taiere arbori pentru calea de acces



Figura 15. Drumul din proximitate amenajat pentru proprietatea vecina



Figura 16. _vedere din zona terenului extravilan /ogoare situat in partea sudica fata de subiect

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIUBU
MIHAI DANIEL
Legitimație Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR



Figura 17. Drum privat de exploatare pozitionat la sud fata de subiect



Figura 18. Fatada principala (estica) a casei si anexelor construite pe terenul subiect

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
DANIEL
Legitimație Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR



Figura 19.fatada principala a casei si anexelor construite pe terenul subiect

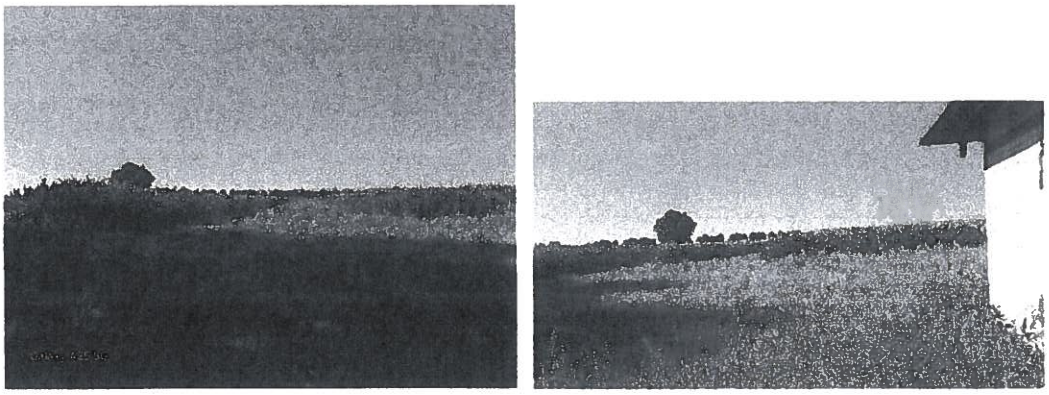


Figura 20. Parte din terenul subiect spre sud -ogoare / laterala sudica a casei si terenul din vecinatate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI-DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea EPI, EBM
ANEVAR

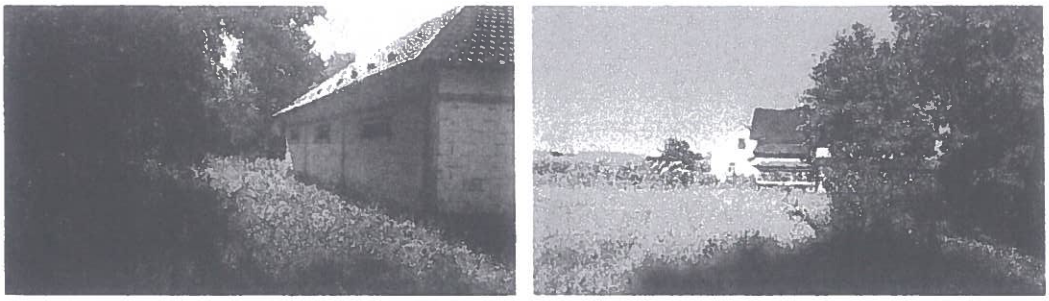


Figura 21. Fatada nordica a anexei construite pe terenul subiect / fotografie de pe terenul subiect spre casa si anexele situate vest de terenul subiect



Figura 22. Fotografie de pe terenul subiect spre ogoare – la sud fata de subiect / Fatada vestica a casei construite pe terenul subiect

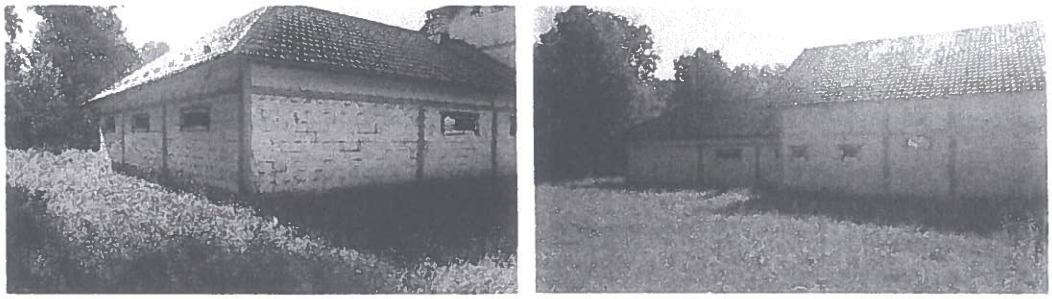


Figura 23. Fatada nord vestica a anexei / fatada vestica a casei

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

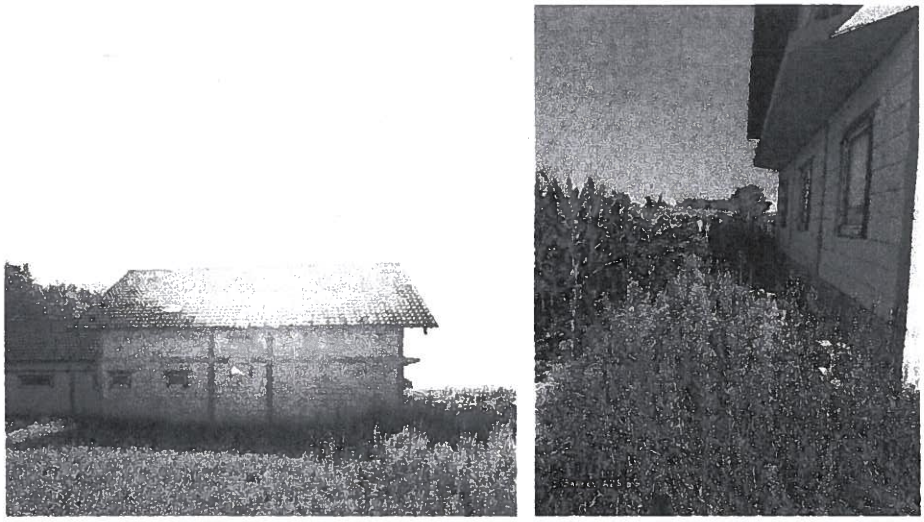


Figura 24. Fatada posterioara a casei / fatada sudica a casei



Figura 25. Fotografie de pe terenul subiect spre proprietatea vecina situata pe latura estica / fatada sudica anexa



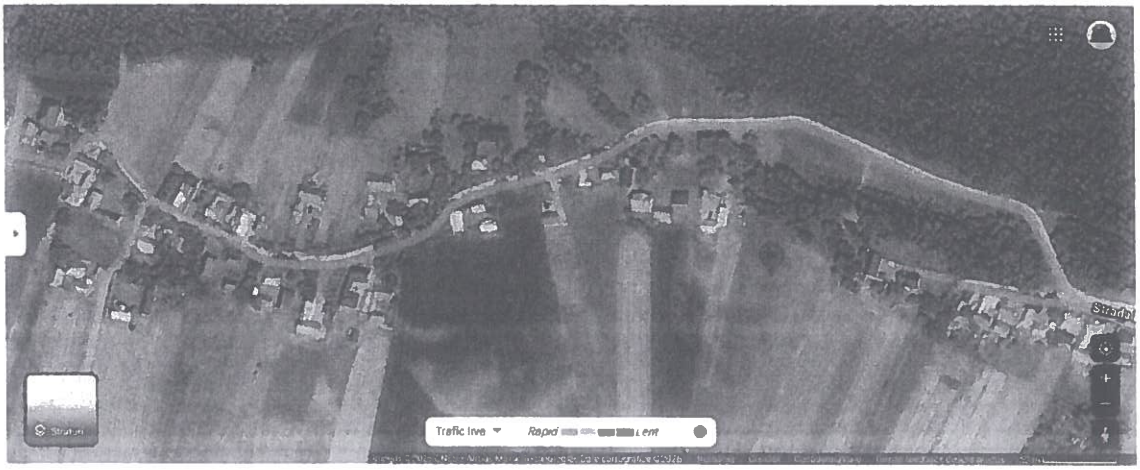
Figura 26. Cale de acces amenajata pentru proprietatea vecina

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAT DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

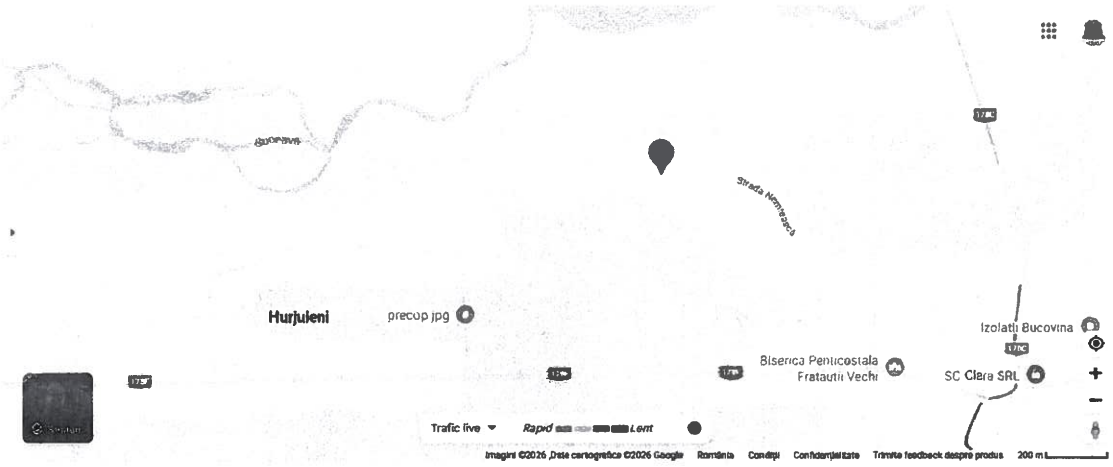
Anexa 4 : harta si localizare

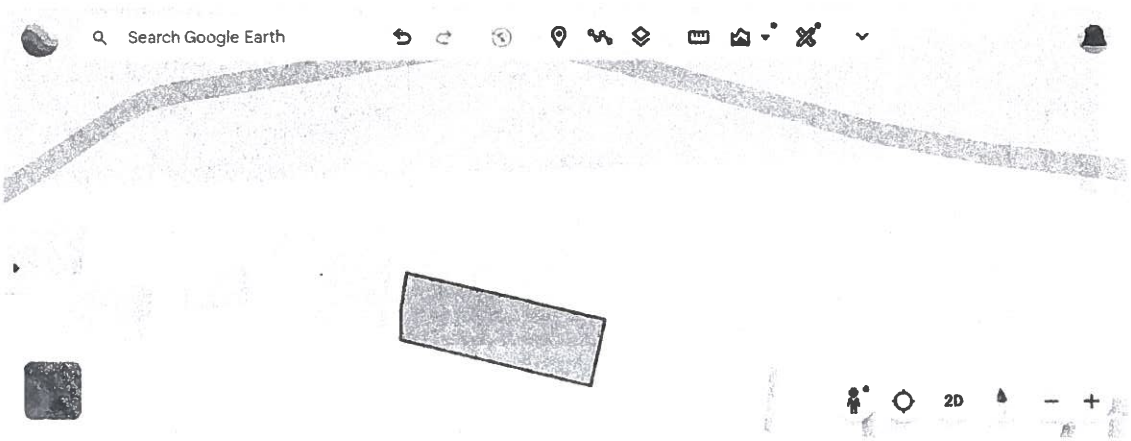






ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimație Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR


Hurjuleni
precop jpg
Izolatii Bucovina
Biserica Penticostala Fratautii Vechi
SC Clara SRL
Trafic live
Rapid
Lent
Imagini ©2026 Date cartografice ©2026 Google
Romania
Condiții
Confidențialitate
Trimite feedback despre produs
200 m


Search Google Earth
2D


Measure
Click points on the map to measure distances and area
Length
30.78 m
Heading
17.52°
Done
3D


CILIBIU
MIHAI DANIEL
ANEVAR


Measure
Click points on the map to measure distances and area
Length
66.67 m
Heading
18.9°
Done
3D

A – Frătăuţii Vechi, 1.000 mp, ofertă 22.000 € / 22 €/mp
Oferta Storia – teren Frătăuţii Vechi, Calea Bucovinei

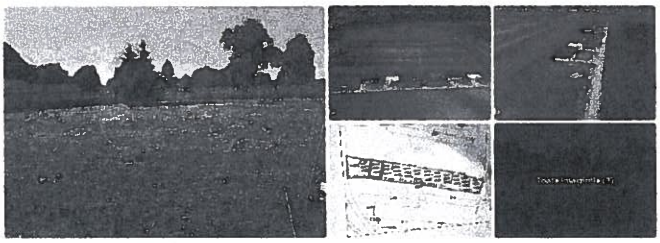
B – Horodnic de Jos, 1.877 mp, ofertă 35.000 € / cca. 18,65 €/mp
Oferta Storia – teren zona centrală Horodnic de Jos

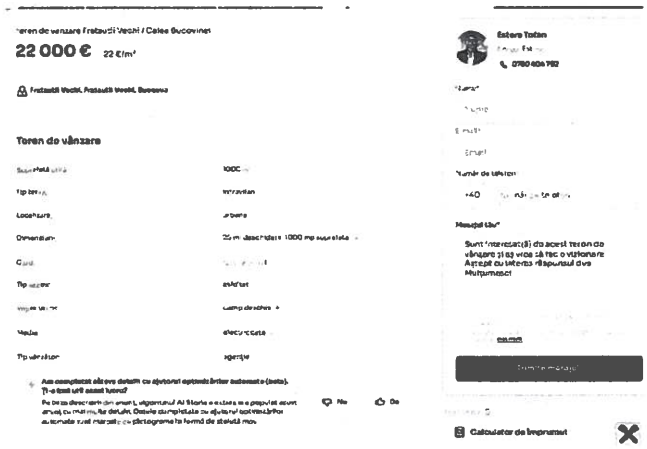
C – Horodnic de Jos, 2.330 mp, ofertă 43.105 € / 18,50 €/mp

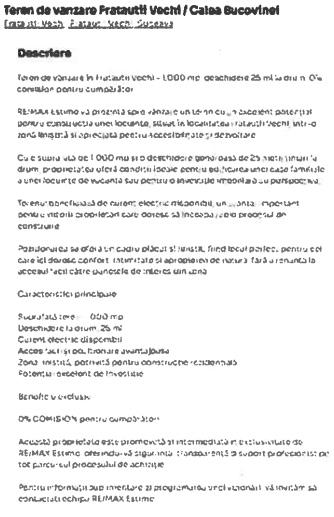
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vinzare-IDkJyC6.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

Comparabila A : teren parcelat 1000 mp , fs = 25 mp , acces din drum pietruit la cca 100 ml de drumul principal asfaltat , utilitati : en el – la limita proprietatii , drept , pretabil rezidential /agricol --- pret oferta 22.000 euro ~ 22 euro /mp --- tel agent imobiliar Estera Tofan 0750.404.792 Agentia imobiliara Remax Estimo https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-fratautii-vechi-calea-bucovinei-IDHyti

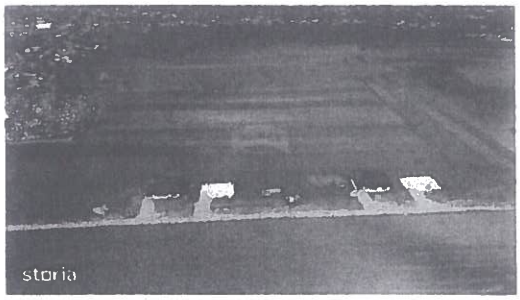
Contactata telefonic agenta imobiliara , D-na Estera Tofan 0750.404.792 a confirmat datele si pretul din anunt , si a mai adaugat urmatoarele in vecinatate se afla cimitirul localitatii , la 1.10 km distanta de Primarie , 5 km de Centura Radauti

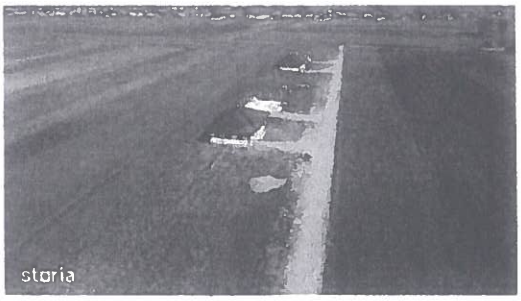


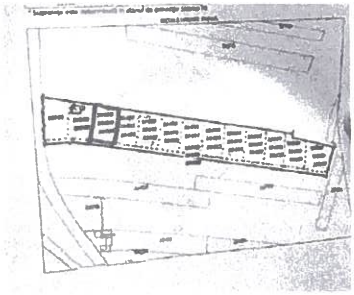




ROMÂNIA UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM

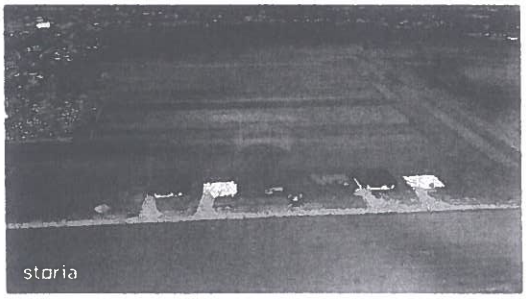






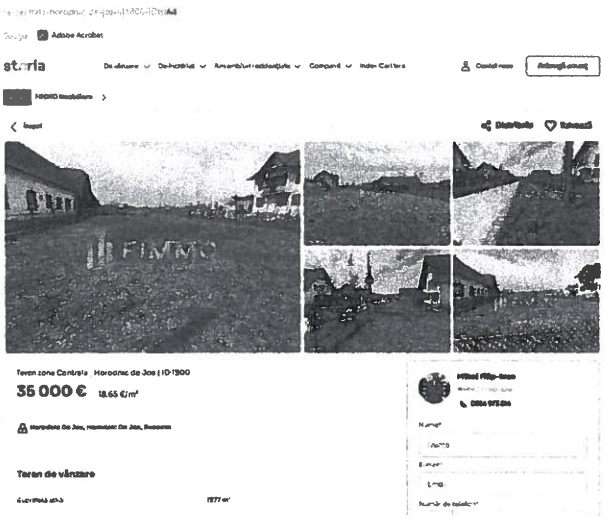






Comparabila B : teren intravilan 1877 mp , construibil , Horodnic de jos , fs = 30 ml , zona centrala , in apropiere de Primarie , Camin Cultural , Scoala gimnaziala IG Sbierea , Biserica ortodoxa , Magazin mixt , Cabinet medical , utilitati : en el , apa – put forat , --- pret de oferta 35.000 euro ~ 18.65 euro /mp --- tel agent imobiliar 0754-973.514 Mihai Filip Ivan , Agentia Imobiliara Fimmo Imobiliare https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centrala-horodnic-de-jos-id1800-IDHtA4

Contactat telefonic , agentul imobiliar Mihai Filip Ivan tel 0754 973 514 , a confirmat datele si pretul din anunt



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
ANEVAR

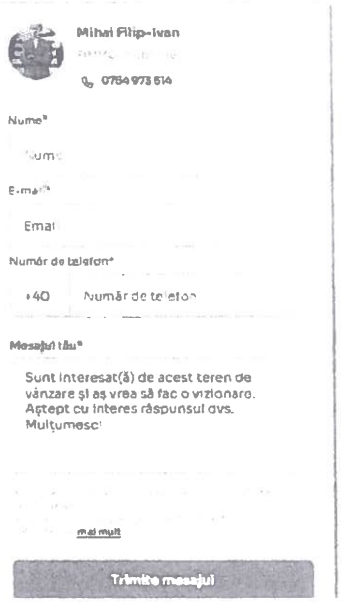
Teren zona Centrala | Horodnic de Jos | ID:1800

35 000 € 18,65 €/m²

Horodnic De Jos, Horodnic De Jos, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1877 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 30 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media	electricitate fosa septica
Tip vânzător	agentie



Descriere

Comision 0%!
Agentia imobiliara FIMMO va prezinta un teren intravilan de vanzare in
Comuna Horodnic de Jos, zona Centrala
Teren in suprafata de 1877 mp (18 77 ari)
Teren drept, perfect pretabil pentru construcție casă!
Ieșire de 30 metri la strada
Vecinatati:
Primarie;
Camin cultural;
Scoala gimnaziala I.G. Sbiera;
Biserica Ortodoxa Sf. Ap. si Ev. Ioan;
Magazin mixt;
Cabinet Medical;
Utilitati
Electricitate;
Put.
La asfaltat!
Iluminat public.
Pretul este afisat in euro si este negociabil in functie de modalitatea de plata!









Comparabila C : teren intravilan , 2330 mp , Horodnic de jos , aproape de centru , 2 intrari , una din drum betonat si una din drum pietruit , fs = 24 ml --- pret oferta 18.50 euro /mp ~ 43.105 euro --- tel proprietar Sorin 0755-222.922

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vinzare-IDkIyC6.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

Contactat telefonic proprietarul a confirmat datele din anunt si a mentionat ca la drumul din spate are tot 24 spre 25 ml deschidere , morfologic plat de forma dreptunghiulara , are plantati cca 20 de copacei , este imprejmuit , are en el – la limita , iar instalatia de apa a localitatii – este in curs de executie --- pret de oferta 18.50 euro /mp , dar conform declaratiei telefonice este dispus sa lase din pret pana la 40.000 euro ~ 17.17 euro /mp --- tel vanzator 0755- 222.922 Sorin





Teren de vinzare

1 850 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 2 330 m² Extravilan / intravilan, intravilan

DESCRIERE

Ofer spre vinzare teren intravilan in Horodnic de jos aproape de centru zona liniștită. Terenul are două intrări una la drum betonat și una la drum de piatră Este aproape de centru Magazin,primărie ,școala cabinet medical aproape. cu suprafața de 23,3 ari cu deschidere la drum de 24m. Terenul este împrejmuit are plantat si un pomat pe unul din capete. Actele sunt la zi Prețul este de 1850€ pe ar. Mai multe detalii la telefon. 07******22

ID: 306146210

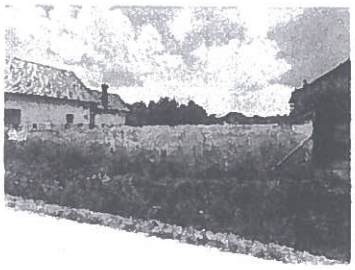
Raportează

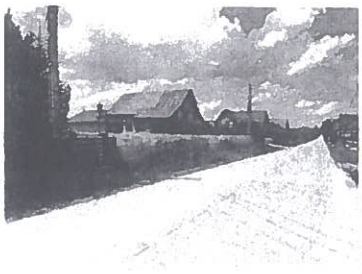
CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Sorin
Pe OLX din decembrie 2013
Activ pe 02 iulie 2025

Trimite mesaj

0755 222 922





CAMERA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ANEXA nr. 6 – BAZA DE DATE

Sursa celor 12 comparabile / Date de piață

Proprietate subiect: teren intravilan – sat Hurjuieni, comuna Gălănești
Suprafață: 828 mp | Data evaluării: 05 .08.2026

Prezenta anexă reunește într-un singur document sursele de piață utilizate în analiza proprietății subiect. Sunt prezentate cele 12 oferte identificate în zona analizată, informațiile cantitative utilizate pentru verificarea nivelului prețurilor unitare și materialul documentar disponibil privind ofertele analizate.

Datele de piață provin din anunțuri publice și/sau informații obținute de la ofertanți. Prețurile de ofertă nu sunt considerate automat prețuri de tranzacționare. Pentru analiza orientativă a nivelului de piață a fost utilizată o marjă de negociere de 10%, acolo unde nu au fost disponibile informații directe privind negocierea.

1. TABEL CENTRALIZATOR – CELE 12 OFERTE DE PIAȚĂ

Nr.	Localizare	Preț ofertă (€)	Preț după negociere (€)	Suprafață (mp)	Preț negociat (€/mp)	Observații	Sursa
1	Frătăuții Vechi	22.000	19.800	1.000	19,80	—	Oferta 1
2	Horodnic de Jos	35.000	31.500	1.877	16,78	—	Oferta 2
3	Horodnic de Jos	43.105	38.794,50	2.330	16,65	—	Oferta 3
4	Frătăuții Vechi	46.000	41.400	2.690	15,39	—	Oferta 4
5	Frătăuții Vechi	35.000	31.500	3.014	10,45	—	Oferta 5
6	Horodnic de Jos	23.000	20.700	780	26,54	—	Oferta 6
7	Frătăuții Vechi	88.000	79.200	5.062	15,65	—	Oferta 7
8	Gălănești	46.000	41.400	5.775	7,17	—	Oferta 8
9	Gălănești	29.800	26.820	1.900	14,12	Extravilan, cu PUZ aprobat pentru trecerea în intravilan	Oferta 9
10	Gălănești – ieșirea spre Bilca	140.000	126.000	4.594	27,43	—	Oferta 10
11	Voitinel	80.910	72.819	9.000	8,09	—	Oferta 11
12	Gălănești	57.672	51.904,80	7.200	7,21	—	Oferta 12

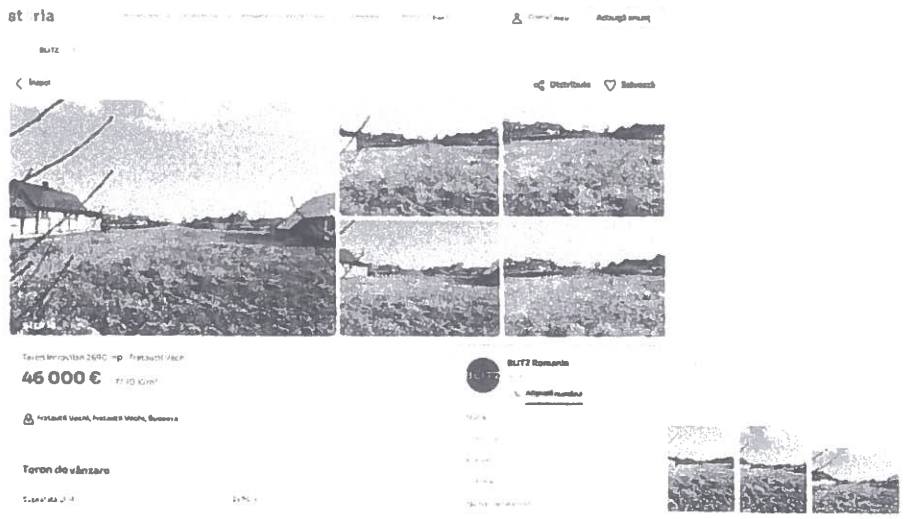
2. SURSELE ONLINE ALE OFERTELOR

1. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-fratautii-vechi-calea-bucovinei-IDHyti
2. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-centrala-horodnic-de-jos-id1800-IDHtA4
3. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vinzare-IDkIyC6.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0
4. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2690-mp-fratautii-vechi-IDAniN
5. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vnzare-frtuii-vechi-30-ari-dublu-acces-IDGJvY
6. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-horodnic-de-jos-parcelabil-IDHUnj
7. https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-btmeasc-cu-5-062-mp-teren-IDC3zn
8. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5775-mp-galanesti-IDzVod
9. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-galanesti-1900mp-IDGZ57
10. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-4594-mp-deschidere-66-ml-galanesti-radauti-IDHR08
11. https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-constructii-cabana-sau-casa-IDkMSAp.html?isPreviewActive=1&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=2
12. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-voitinel-central-IDqaBIR.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

3. MATERIAL DOCUMENTAR – CAPTURI ALE OFERTELOR

În continuare sunt inserate capturile disponibile în documentul-sursă „alte date de piață terenuri", păstrate ca material documentar și pentru trasabilitatea informațiilor utilizate în analiza de piață.

15.39 euro /mp



Teren intravilan 2690 mp -Fratautii Vechi

Fratautii Vechi, Fratautii Vechi, Suceava

Salvează Contact



Teren intravilan 2690 mp -Fratautii Vechi

46 000 € 17,10 €/m²

Fratautii Vechi, Fratautii Vechi, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă	2690 m²
Tip teren:	intravilan

BLITZ Romania

BLITZ

0264 333 777

Nume*

Nume

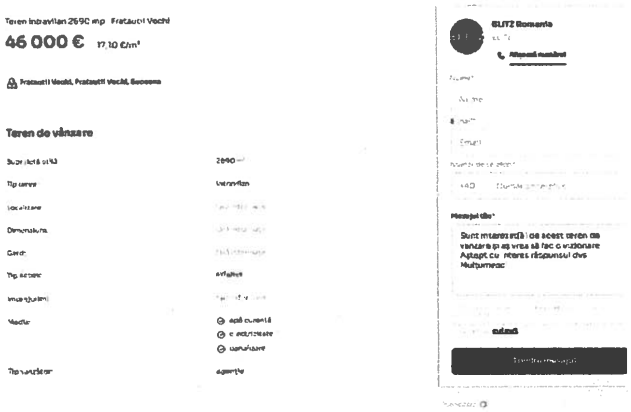
E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon





Descriere

Blitz va prezinta un teren intravilan de 2690 mp (plus 3 ari fata de masuratoarea cadastrala) in zona Fratautii Vechi ,reprezentand o oportunitate ideala pentru constructia de case. Parcela beneficiaza de un front generos de 17 ml. Utilitatile precum apa ,canalizare, curent sunt la frontul terenului. Terenul este o excelenta oportunitate pentru diferite tipuri de constructii(duplex-uri ,casa individuala, cabana ,etc!) Terenul are posibilitatea de a fi parcelat. Pentru mai multe detalii, sau vizionari nu ezitati sa ne contactati!!

Cod ofertă / ID BLITZ: P101061

Mai puțin

ID: 8669385

Raportează

Intern: P101061

10.45 euro /mp





35 000 €

Teren de vânzare

Descriere

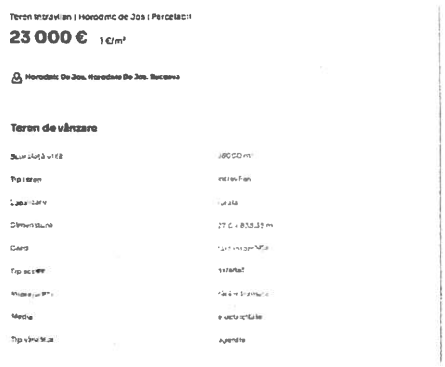


26.54 euro /mp



ANEVAR

Documentare foto 18



Teren intravilan | Horodnic de Jos | Parcelabil

23 000 € 1 €/m²

Horodnic De Jos, Horodnic De Jos, Bacau

Teren de vânzare

Suprafață utilă	23000 m²
Tip teren	intravilan
Destinație	[illegible]
Dimensiuni	27 C x 853.33 m
Curți	[illegible]
Tip acces	[illegible]
Utilități	[illegible]
Vecini	[illegible]
Tip vânzător	Agenție



Daniel Vatamanu

0747 632 699

+40

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să îmi trimiteți mai multe informații.

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să îmi trimiteți mai multe informații.
Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc

Descriere

Teren intravilan de vânzare | Horodnic de Jos | Parcelabil | Lotizare începând de la 7 € m²

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan situat în localitatea Horodnic de Jos, într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare, ideal pentru construirea unei locuințe sau pentru investiție.

Proprietatea este parcelată și oferă posibilitatea achiziționării de loturi cu suprafețe variate, potrivite pentru construcția unei case individuale.

Detalii despre lot:

* Teren intravilan
* Loturi disponibile cu suprafețe cuprinse între 7 € m² și 12 € m²
* Parcelabil
* Front stradal între 27 m și 36 m, în funcție de lot
* Drum pietruit, de acces cu lățimea de 7 m
* Cale de branșament la rețeaua de apă și la rețeaua electrică

Utilități:

* Infrastructură pentru alimentare cu energie electrică aflată în curs de realizare
* Curentul electric va fi disponibil la finalul lucrărilor

Avantaje:

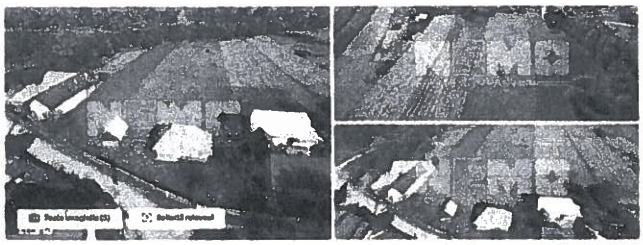
* Zonă liniștită, ideală pentru construcții rezidențiale
* Loturi regulate, cu front la stradă
* Acces ușor, de drum privat
* Posibilitatea alegerii mai multor loturi, în funcție de necesități
* Zonă cu potențial ridicat de dezvoltare
* Investiție cu potențial pe termen lung

Datorită amplasării și infrastructurii aferente de parcelare, disponibilitatea specială a loturilor este limitată. Vă invităm să ne contactați pentru detalii suplimentare și pentru programarea unei vizite la fața locului.

Preț: 23 000 Euro



15.64 euro /mp



Poză imagistică (5)

Solicită rotunjul

Casă țărănească cu 5.062 mp teren

88 000 € 1100 €/m²

Calculează rata lunară

Horodnic Vechi, Horodnic Vechi, Bacau



Eduard Răscău

0747 632 699



Case de vânzare

Descriere

Detalii clădiri

Parcelă și împrejmuiri

Raportează



7.17euro /mp



BLITZ Romania

0264 333 777

Numa*

Nume

E-mail*

E-mail

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Sunt interesat(ă) de acest teren de

storia De vanzare De inchiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă anunț

BLITZ

Înapoi Distribuie Salvează





Teren intravilan 5775 mp- Galanesti

46 000 € 7,97 €/m²

Galanesti, Galanesti, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5775 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	[illegible]
Dimensiuni:	[illegible]
Gard:	[illegible]
Tip acces:	asfaltat
Împrejmuiri:	[illegible]

Împrejmuiri:	[illegible]
Media:	[illegible]
Tip vânzător:	agenție

Descriere

BLITZ Imobiliare ofera spre vanzare - Teren intravilan ideal pentru Construcții Diverse

Detalii Principale:
- Suprafață Teren intravilan, 5775 mp
- Localizare: Galanesti
- Utilități Disponibile: la frontul terenului se afla toate utilitatile
- Deschidere Teren: 50 ml



BLITZ Romania

0264333777

Nume*

Nume

E-mail*

E-mail

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

[illegible]

Descriere

BLITZ Imobiliare ofera spre vanzare - Teren intravilan ideal pentru Construcții Diverse

Detalii Principale:
- Suprafață Teren intravilan, 5775 mp
- Localizare: Galanesti
- Utilități Disponibile: la frontul terenului se afla toate utilitatile
- Deschidere Teren: 50 ml

Caracteristici Teren:
- Localizat într-o zonă foarte liniștită
- Potrivit pentru diferite tipuri de construcții
- Toate utilitățile disponibile la stradă pentru comoditate

Detalii Deschidere Teren:
- Deschidere 50 metri pentru acces facil

Pret Ușor Negociabil
- Posibilitatea de a negocia prețul pentru un acord avantajos.

Oportunitate ideală pentru Construcții:
- Terenul oferă flexibilitate pentru proiecte diverse
- Potențial de dezvoltare într-o zonă convenabilă Pentru mai multe detalii asteptam sa ne contactati! Va asteptam la vizionare!!

14.11 euro /mp

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM, EVAR
ANEVAR

Teren Galanesti , 1900mp

29 800 € 15,68 €/m²

Galanesti, Galanesti, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1900 m²
Tip teren	de construit
Localizare:	
Dimensiuni:	
Gard:	
Tip acces:	
Împrejmuri:	

BLITZ Romania

0264 333 777

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

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

Descriere

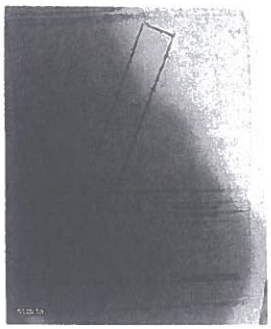
Blitz va prezinta un teren extravilan , cu PUZ aprobat pentru trecere in intravilan de vânzare, cu o suprafață generoasă de 1900mp si un front stradal de 20 ml, ideal pentru construcția unei locuințe individuale sau pentru investiție.

Situat într-o zonă în plină dezvoltare, terenul reprezintă o oportunitate excelentă atât pentru construcție rezidențială, cât și pentru investiție pe termen lung.
Zona este caracterizată de liniște, accesibilitate și un potențial ridicat de creștere a valorii imobiliare.

Accesul este facil, iar poziționarea oferă un echilibru ideal între confort și intimitate.

Cod ofertă / ID BLITZ: P169606

Mai puțin



27.42 euro /mp

Descriere

BLITZ vă propune spre vânzare un teren intravilan generos, în suprafață de 4.594 mp, poziționat la ieșirea din localitatea Gălănești către Bilca.

Proprietatea beneficiază de o locație excelentă, având acces direct din drumul principal (DJ178), unde dispune de o deschidere impresionantă de 66 de metri liniari. Pe lângă această deschidere principală, terenul oferă un avantaj major o a doua deschidere la un drum secundar, aspect care facilitează o segmentare viitoare și configurare flexibilă a accesului sau dezvoltarea unui proiect rezidențial ori comercial cu circuite separate.

Detalii cheie:
Suprafață: 4.594 mp (intravilan)
Deschidere principală: 66 m la drumul județean (DJ178)
Configurație: Dublă deschidere (la DJ178 și la un drum secundar)
Utilități: Stâlp de curent electric poziționat direct pe teren

Datorită formei și frontului stradal generos și a poziționării la artera principală, acest teren reprezintă o oportunitate excelentă pentru o investiție inteligentă (spălătorie, spațiu comercial, showroom sau activități de logistică/depozitare).

Vă așteptăm la vizionare pentru a descoperi potențialul complet al acestei proprietăți!

Cod ofertă / ID BLITZ: P177041



Galanesti, Galanesti, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4594 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție





Teren intravilan 4594 mp, deschidere 66 ml, Galanesti, Radauti

140 000 € 30,47 €/m²

Galanesti, Galanesti, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă	4594 m²
Tip teren	intravilan
Localizare:	fără informații

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Nume*
Nume

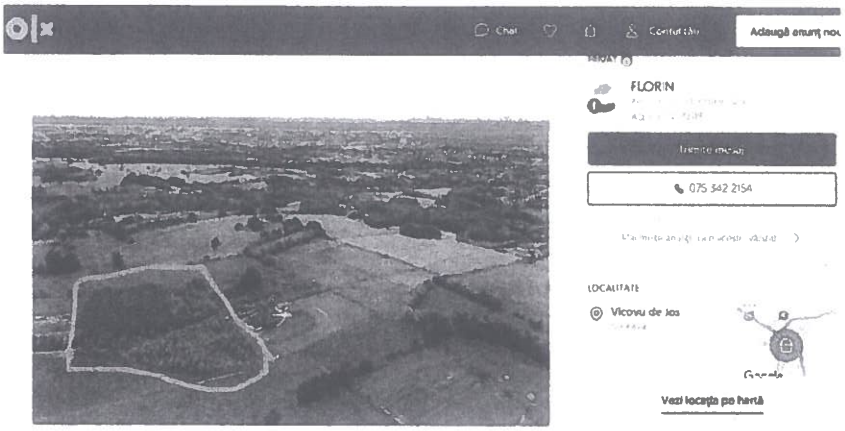
E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

ASOCIAȚIA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CIUBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

10.80 euro /mp



Vand teren constructii CABANA sau CASA

6 295,27 lei Preț fix negociabil

Vrei finanțare? O

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZA

DESCRIERE

Vând 2 parcele teren intravilan construcții cabana, împrejmuite de gard,o pădurice de 10 ani pe ambele parcele. Are acces la drum pietruit,apă potabilă prin cădere. Se vinde împreună sau separat pe parcele. Accept si variante cu mașini. Terenul se află în Vicovu de jos, strada Remezau pe lângă Căsuța, stâna lui Costel Ref Agatu Preț 1200 euro ari negociabil Nr tel 07******94



8.09 euro /mp

ASOCIAȚIA A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EDIA
ANEVAR

olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-voitinel-central-IDga8IR.html?isPreviewActive=0&reason=extended_sear

YouTube Maps Google Adobe Acrobat



PRIVAT

Cristi

Trimite mesaj

074 564 5969

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

LOCALITATE

Voitinel
Sucevița



Vezi locația pe hartă

Teren intravilan Voitinel central

47,21 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

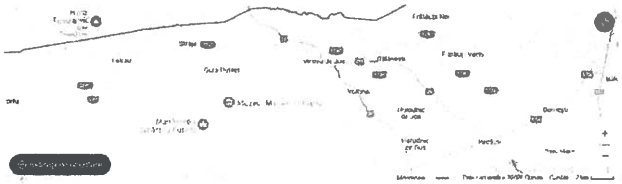
Persoană fizică Suprafață utilă 9 000 m² Extravilan, Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan 90 ari in Voitinel foarte aproape de centru. Mai multe detalii la telefon.
Se vinde doar intreg.
Preț negociabil

ID: 238949665

Raportează



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Cristi

Trimite mesaj

074 564 5969

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU
MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Imagini (1)

Imagini



Emilia Jurovschi

0747 532 659

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 Număr de telefon

Mesajul tău*

Teren de vânzare

Suprafață utilă	7244 m²
Tip teren	intravilan
Localizare	rurala
Dimensiuni	19.6 x 369.59 m
Gard	
Tip acces	asfaltat
Împrejurimi	lac
Media	apă curentă
Tip vânzător	agentie

TEREN INTRAVILAN GENEROS | 72 ARI | GALANESTI

Șovu De Sus, Suceava

Descriere

Vă propunem un teren perfect poziționat pentru cei care caută liniște accesibilitate și multiple posibilități de utilizare.

Localizare: Zonă retrasă, aproape de apa Suceve
Suprafață: 72 ari
Acces: Aproape de șoseaua principală
Utilități: În zonă, ușor accesibile

De ce merită văzut?

* Teren intravilan** - perfect pentru construirea unei case sau dezvoltări viitoare
* Acces facil la utilități** - economie de timp și bani în procesul de construcție
* Poziție retrasă** - intimitate și liniște departe de aglomerație
* Aproape de apă** - avantaj natural rar întâlnit
* Ideal și pentru activități industriale ușoare** - inclusiv **posibilitate de balastiera**, datorită amplasării strategice

Un teren versatil, potrivit atât pentru investiție, cât și pentru construcția unui c... cămin într-un cadru natural deosebit!

Sună pentru detalii și vizionare! 07474 532 559





4. NOTĂ PRIVIND UTILIZAREA DATELOR

Prezenta anexă are rol de documentare și trasabilitate a datelor de piață utilizate în raportul de evaluare. Selectarea celor trei comparabile finale și ajustările aplicate acestora sunt prezentate separat în anexa privind analiza comparației directe. Datele din prezenta anexă nu trebuie interpretate individual ca reprezentând valori de piață ale proprietății subiect.

ROMÂNIA JUD. SUCEAVA COM. GALANESTII CONSILIUL LOCAL

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CILIBIU MIHAI DANIEL
Legitimația Nr. 11419
Valabil 2026
Specializarea EPI, EBM
ANEVAR







Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 31 din 31.08.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

PRIVIND VÂNZAREA PRIN LICITAŢIE PUBLICĂ CU OFERTĂ ÎN PLICURI SIGILATE

- Imobil – teren intravilan, categoria de folosință arabil, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915

CAIET DE SARCINI

SECŢIUNEA I Introducere

A.1.1. Date de identificare proprietar şi organizator:

Proprietar: Comuna Gălănești

Organizatorul procedurii: Consiliul Local al Comunei Gălănești .

Adresa: Gălănești, str. Principală, nr. 352, cod poștal 727280.

Numarul de telefon/fax: 0230/412320; https://galanesti.ro/

Mail: primariagalanesti@yahoo.com

A.1.2 Obiectul procedurii de licitaţie publică cu ofertă în plicuri sigilate:

Obiectul procedurii îl constituie vânzarea:

- Imobil – teren intravilan, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915.

Descriere:

Imobilul – teren, situat în intravilanul satului Hurjuieni, comunei Gălănești, județul Suceava este compus dintr-un teren în suprafață de 828 mp, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, identificat prin C.F. nr. 34915.

Categoria de folosință a terenului este curți contrucții, iar destinația construcțiilor este de construcții de locuințe.

A.1.3 Dreptul de proprietate

Imobilul care este propus a fi vândut aparține domeniului privat al comunei Gălănești, judeţul Suceava, conform actului adminsitrativ nr. 3748 din 10.06.2026.

Imobilul – teren, în suprafață de 828 mp, categoria de folosință arabil, aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, identificat prin C.F. nr. 34915 este situat în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, aparține domeniului privat al comunei Gălănești nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989 şi nu face obiectul unui litigiu.

A.1.4 Tipul de procedură aplicată și documentația de licitație:

Licitație publică cu ofertă în plicuri sigilate, stabilită conform Ordonanței de Urgență a Guvernului României nr. 57 /2019 privind Codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare.

Orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire, în baza unei solicitări depuse în acest sens.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a pune la dispoziţia persoanei interesate, un exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport de hârtie şi/sau electronic.

Documentaţia de atribuire se va pune la dispoziţia persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acesteia.

Orice persoană interesată are deptul să solicite clarificări privind documentaţia de atribuire.

La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, de către preşedintele comisiei de evaluare şi selecţie a ofertelor.

Modificările intervenite în documentaţia de licitaţie, ulterior publicării anunţului publicitar de vânzare, vor fi comunicate, prin orice mijloace, tuturor celor care au achiziţionat-o, cu minim 5 zile înainte de ziua stabilită pentru licitaţie.

A.1.5 Temeiul legal al organizării procedurii:

- art. 334-346 şi art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Hotararea Consiliului Local al Comunei Gălăneşti nr. 11 din 14.03.2022 privind aprobarea Regulamentului de vânzare prin licitaţie publică a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Comunei Gălăneşti.

A.1.6 Evaluarea terenului.

Terenul vândut prin prezenta procedură de licitaţie a fost evaluat în data de **10.08.2026** de către evaluator autorizat ANEVAR **Cilibiu M. Mihai-Daniel**, cu specialitatea EPI, număr de legitimaţie **11419**.

A.1.7 Preţul minim de pornire:

Potrivit art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare: *„Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului”.*

Preţul minim de pornire a licitaţiei este de **54.834,00 lei (fără TVA)** pentru imobilul – teren identificat prin C.F. nr. 34915, preţ stabilit în condiţiile articolului 363 alin. (7) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare: *Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.*

A.1.8 Condiţii de participare la procedură: participarea la procedura de licitaţie publică cu ofertă în plicuri sigilate este permisă persoanelor juridice şi/sau persoane fizice române sau străine, care îndeplinesc următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

Ofertanţii care îndeplinesc condiţiile menţionate mai sus sunt consideraţi eligibili.

Ofertanţii au obligaţia de a depune în vederea calificării următoarele documente:

a) pentru persoane juridice:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante si de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligaţiilor către bugetele publice, după cum urmează:

• certificat eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii plicurilor cu documentele de calificare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are nici un fel de obligaţii restante de plata catre bugetul general consolidat al statului;

• certificat de atestare fiscală emis de Primăria Gălăneşti sau de Primăria unde are sediul solicitantul din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale;

- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla in litigii, reorganizare judiciara sau faliment, după caz;

- documentele justificative privind plata taxei de participare şi a garanţiei de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă la procedură din partea ofertantului, după caz.

b) pentru ofertanţi persoane fizice:

- copie de pe actul de identitate;

- certificat eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii plicurilor cu documentele de calificare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are nici un fel de obligaţii restante de plata catre bugetul general consolidat al statului;

- scrisoare înaintare;

- certificat de atestare fiscală emis de Primăria Gălănești sau de Primăria unde are domiciliul solicitantul din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale;

- documentul justificativ privind plata taxei de participare şi a garanţiei de participare;

- împuternicire notarială, dacă este cazul.

A.1.9 Participarea la procedura de licitaţie publică cu ofertă în plicuri sigilate

Pentru vânzarea terenului numărul de participanţi este de **minimum 2 oferte**.

În situaţia în care se prezintă un singur ofertant licitaţia se anulează şi va fi reluată ulterior, în termen de 14 zile calendaristice.

A.1.10 Depunerea plicurilor cu documentele de calificare şi oferta

Reguli privind oferta:

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. **Plicul exterior va trebui să conţină documentele solicitate prin caietul de sarcini,** respectiv:

Pentru persoane juridice:

- scrisoare înaintare;

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de oficiul registrului comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante si de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligaţiilor către bugetele publice, după cum urmează:

• certificat eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii plicurilor cu documentele de calificare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are nici un fel de obligaţii restante de plata catre bugetul general consolidat al statului;

• certificat de atestare fiscală emis de Primăria Gălănești sau de Primăria unde are sediul solicitantul din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale;

- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că aceasta nu se afla in litigii, reorganizare judiciara sau faliment, după caz;

- documentele justificative privind plata taxei de participare şi a garanţiei de participare;

- împuternicire pentru persoana participantă la procedură din partea ofertantului, după caz.

Pentru persoane fizice:

- scrisoare înaintare;

- copie de pe actul de identitate;

- certificat eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii plicurilor cu documentele de calificare, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are nici un fel de obligaţii restante de plata catre bugetul general consolidat al statului;

- certificat de atestare fiscală emis de Primăria Gălăneşti sau de Primăria unde are domiciliul solicitantul din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligaţii restante de plată a impozitelor şi taxelor locale;

- documentul justificativ privind plata taxei de participare şi a garanţiei de participare;

- împuternicire notarială, dacă este cazul.

Pe plicul interior, care conţine oferta financiară propriu-zisă, se înscriu în **Formularul de ofertă**: numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, şi suma oferită.

Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

A.11 Taxa de participare şi garanţia de participare

Taxa de participare, în sumă de **500 RON**, reprezintă suma pe care un potenţial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare şi ofertare.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit, au câştigat sau nu licitaţia).

Taxa de participare se achită până la data depunerii ofertelor, în numerar la casieria instituţiei.

Garanţia de participare este de **3%** din preţul de pornire respectiv **1.645 lei** si reprezintă o garanţie pentru organizator în ceea ce priveşte comportamentul corespunzător al ofertantului pe perioada de derulare a procedurii de licitaţie până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.

Garanţia de participare se achită până la data depunerii ofertelor, în numerar la casieria instituţiei sau prin virament bancar în contul **RO07TREZ5955006XXX000096** deschis la **Trezoreria Rădăuţi**, titular de cont **Comuna Gălăneşti**, cod fiscal **4441352**.

Garanţia de participare se restituie ofertanţilor necâştigători, care au participat la procedura de licitaţie, în termen de maxim 5 zile de la organizarea licitaţiei şi adjudecarea ofertei.

Pentru câştigătorii licitaţiei garanţia de participare se restituie numai după achitarea preţului de cumpărare.

Garanţia de participare poate fi executată de către organizatorul licitaţiei în următoarele situaţii:

- revocă oferta în caz de adjudecare a acesteia;

- fiind declarat adjudecat nu încheie contractul de vânzare-cumpărare în termen de maxim 40 zile de la expirarii perioadei de depunere a contestatiilor (3 zile de la data licitatiei).

Secţiunea II Desfăşurarea licitaţiei publice cu ofertă în plicuri sigilate

B.1 Desfăşurarea licitaţiei publice cu cu ofertă în plicuri sigilate

Etapa I-a – deschiderea plicurilor cu documentele de calificare şi calificarea ofertanţilor

În ziua şi la ora anunţate pentru desfăşurarea licitaţiei, preşedintele comisiei dă citire publicaţiilor în care a fost făcut anunţul de vânzare, condiţiilor vânzării, listei participanţilor, prezintă modul de desfăşurare a licitaţiei şi constată îndeplinirea sau neîndeplinirea condiţiilor legale de desfăşurare.

Se deschid plicurile exterioare în şedinţă publică.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie, este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la art. 14 alin. (2)-(5) din Regulamentul de vânzare prin licitaţie publică a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Comunei Gălăneşti aprobat prin HCL nr. 11 din 14.03.2022, în caz contrar, se anulează procedura de licitaţie şi se organizează una nouă, în termen de 14 zile calendaristice.

După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut anterior de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi (dacă sunt prezenţi).

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Etapa a II-a – licitaţia cu plicuri sigilate şi adjudecarea licitaţiei

Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte valabile, ţinând seama de criteriile de atribuire, şi anume:

- cel mai mare nivel al ofertei;
- capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
- protecţia mediului înconjurător;
- condiţiile specifice impuse de natura bunului vândut.

Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proproţională cu importanţa acestuia. Ponderea fiecăruia dintre criterii este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%. În cazul vânzărilor imobile teren, prin caietul de sarcini se poate stabili ca şi criteriul unic doar preţul cel mai mare ofertat, dacă vânzarea nu implică şi alte obligaţii din partea cumpărătorului.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criterillor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.

În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la litera g), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite primarului comunei Gălăneşti.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii precum şi ofertantul declarat câştigător, în cazul în care aceştia nu au fost prezenţi la procedura de licitaţie publică şi nu au semnat procesul-verbal.

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în termen de maximum 40 zile de la data expirării perioadei de depunere a contestaţiilor (5 zile de la data licitatiei).

B.2 Soluţionarea contestaţiilor

Orice participant, persoană fizică sau juridică, dintre cele participante la procedura de licitaţie, poate formula contestaţie, dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare şi s-a desfăşurat licitaţia.

Contestaţia se formulează în scris şi se înregistrează la Registratura Primăriei Gălăneşti.

Contestaţia va conţine următoarele elemente:

- numele, prenumele, domiciliul sau reşedinţa contestatorului, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

- în cazul persoanelor juridice: denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerţului, C.U.I/C.I.F al administratorului/administratorilor, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică şi calitatea acestora, nr. de telefon fix/mobil, adresa de e-mail;

c) obiectul contestaţiei;

d) motivarea în fapt şi în drept a contestaţiei;

e) mijloacele de probă pe care se sprijină contestaţia;

f) numele, prenumele şi semnătura persoanei care a formulat contestaţia.

Etapa III Achitarea preţului de vânzare

Vânzarea se face în baza unui contract de vânzare - cumpărare, încheiat în formă autentică de un notar public, prin care persoana juridică de drept public, Comuna Gălănești, numită vânzător, reprezentată prin Primar, transmite unei alte persoane fizice sau juridice, numite cumpărător, proprietatea sa asupra imobilului aparţinând domeniului privat al unităţii administrativ teritoriale Gălănești, în schimbul preţului adjudecat în urma licitaţiei publice.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar şi efectuarea operaţiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător.

Câştigătorul licitaţiei este obligat să semneze contractul de vânzare - cumpărare, în formă autentică, în termen de 40 de zile calendaristice de la data adjudecării sub rezerva achitării integrale a preţului.

Preţul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică.

Suma obţinută din vânzarea bunului imobil se face integral venit la bugetul local.

În cazul în care, cu excepţia unor situaţii de forţă majoră, temeinic dovedite, contractul de vânzare - cumpărare nu este semnat, ofertantul declarat căştigător pierde dreptul de cumpărare a bunului imobil, precum şi dreptul la restituirea garanţiei de participare.

În acest caz, procedura va fi anulată, urmând a fi reluată în 14 zile calendaristice.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

Denumire: **U.A.T. Comuna Gălănești;**

Sediu: Sat Gălănești, comuna Gălănești, județul Suceava, telefon/fax: 0230/412320, e-mail: primariagalanesti@yahoo.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării prin licitație publică a a unui imobil, situat în intravilanul satului Hurjuieni, comuna Gălănești, județul Suceava și este este compus din **teren** în suprafață de **828 mp**, aparținând domeniului privat al comunei Gălănești, identificat prin **C.F. nr.34915**.

Categoria de folosință a terenului este **arabil.**

Imobilul care este propus a fi vândut aparține domeniului privat al comunei Gălănești, județul Suceava, conform **actului adminsitrativ nr. 3748 din 10.06.2026.**

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 363 alin. (4) din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 84 alin. (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

D. Procedura de vânzare: Licitație publică deschisă, cu oferta în plicuri sigilate și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet a instituției;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu oferta în plic, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini, care poate fi obținut de la sediul Primăriei Comunei Gălănești.

Taxa de participare la licitație este în sumă de **500 lei** și este nereturnabilă, iar **garanția de participare** la licitație este în sumă de **1.645 lei.**

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (7) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare este de **54.834,00 lei fără TVA**.

- Preț de pornire licitație: **54.834,00 lei, fără TVA**
- Taxă de participare licitație: **500 lei**
- Garanția de participare la licitație: **1.645 lei**

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE

-model-

Încheiat între,

1. **COMUNA GĂLĂNEŞTI**, cu sediul în Gălăneşti, str. Principală, nr. 352, telefon +40 230 412 320, fax +40 230 412 320, e-mail: primariagalanesti@yahoo.com, cod fiscal 4441352, reprezentată prin MIRONESCU LIVIU, având funcţia de PRIMAR, în calitate de **vânzător**, pe de o parte,

şi

2. ....., domiciliat în ....., str. ..... nr. ....., bloc ....., scara ....., etaj ....., apartament ....., sector/judeţ ....., născut la data de (ziua, luna, anul) ..... în (localitatea) ....., sector/judeţ ....., posesorul cărţii de identitate seria ..... nr. .. eliberat de ....., la data de ....., cod numeric personal ....., în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte,

CAP. I. OBIECTUL VÂNZĂRII:

1.1. Subscrisul vânzător, vinde cumpărătorului _____ imobilul teren situat în localitatea Gălăneşti, judeţ Suceava, compus din teren intravilan cu nr. cadastral 34915 în suprafaţă din acte şi măsurată de 828 mp, având categoria de folosinţă arabil, înscris în CF 34915 şi consimte ca dreptul de proprietate asupra terenului mai sus descris să se înscrie în cartea funciară în favoarea cumpărătorului de mai sus, iar dreptul său de proprietate referitor la acest imobil să se stingă pe cale de consecinţă, în condiţiile legii şi ale prezentului contract.

1.2. Noi părţile prezentului contract declarăm că imobilul teren ce face obiectul prezentului contract s-a vândut prin licitaţie publică potrivit Procesului verbal de adjudecare încheiat în data de _____.

1.3. Subscrisul/a cumpărător/are înţelege să cumpere de la susnumitul vânzător imobilul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut se declară de acord, consimţind la înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate în favoarea sa, conform legii.

CAP II TRASMITEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

2.1. Transmiterea proprietăţii cu toate atributele sale conform art. 1673 din Noul Cod Civil are loc la data autentificării contractului.

CAP. III . PREDAREA IMOBILULUI

3.1. Predarea către cumpărător a imobilului, cnf. Art. 1685 din Noul Cod Civil, împreună cu tot ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, are loc pe bază de proces verbal de predare-primire încheiat la data semnării prezentului contract, dată de la care cumpărătorul suportă toate cheltuielile cu privire la folosinţa bunului.

CAP. IV. PREŢUL ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

4.1. Preţul de vânzare al imobilului – teren, care face obiectul prezentului contract, este de _____ lei, reprezentând preţul adjudecat în urma licitaţiei publice.

4.2. Preţul prevăzut la art. 4.1 se achită integral de către cumpărător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Comunei Gălăneşti.

CAP. V OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR

5.1. Proprietarul are următoarele obligaţii:

a) să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare-primire

b) vânzătorul are obligaţia de a nu tulbura pe cumpărător în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de vânzare-cumpărare.

5.2. Cumpărătorul are următoarele obligaţii.

a) să plătească preţul, în termenul şi modul stabilit prin contract.

b) să plătească impozitele şi taxele datorate statului şi Administraţiei Publice Locale.

c) să achite integral debitele pe care le are faţă de bugetul local.

CAP VI. DISPOZIŢII FINALE

6.1. Cheltuielile ocazionate de autentificarea prezentului contract sunt suportate de cumpărător, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de înscriere în cartea funciară.

6.2. Prezentul contract prin care se transmite un drept real imobiliar, se va înscrie în cartea funciară prin grija notarului public, conform art.54 din Legea nr.7/1996.

6.3. Prezentul contract ţine loc de proces verbal de predare-primire al bunului identificat la capitolul unu al prezentului contract.

6.4. Subsemnatele părţi declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal şi am înţeles cuprinsul acestuia constatând că el corespunde voinţei şi condiţiilor stabilite de noi părţile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos, fiind de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Legii nr.677/2001.

VÂNZĂTOR, COMUNA GĂLĂNEŞTI	CUMPĂRĂTOR,
_____	_____

FORMULARE

Ofertant

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorităţii contractante

Nr...../.....

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către Primăria comunei Gălănești, județul Suceava, str. Principală, nr. 352

(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Ca urmare a anuntului publicat de Comuna Gălănești, privind aplicarea procedurii pentru vânzarea prin licitație publică, cu oferta în plicuri sigilate, a unui imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915, noi (denumirea/numele ofertantului , adresa telefon fax)

.....

.....

.....vă transmitem alăturat, următoarele:

- Documentul de plata (tipul, seria/numărul,emitentul)

.....

privind garanţia de participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;

- Plicul cu oferta în original (cu mentiunea Oferta financiara original pentru licitatia din data de..... parcela sau parcelele avand CF nr.....)

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării.....

Cu stimă,

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

Nr. din

Solicitare documentație de atribuire privind vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915

DOMNULUI PRIMAR AL COMUNEI GĂLĂNEȘTI

Subsemnatul ....., domiciliat în ....., județul ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., et. ....., ap. ....., tel. ....., posesor al CI/BI, seria ....., nr. ....., având CNP ....., în nume propriu și/sau în calitate de ....., cu sediul în ....., str. ....., nr. ....., bl. ...., et. ....., ap. ....., județul ....., înregistrată la Registrul Comertului sub nr....., CUI ....., solicit un nr. de 1 exemplar din documentatia de atribuire pentru vânzarea prin licitație publică a unui imobil – teren, proprietate privată a comunei Gălănești, județul Suceava, identificat prin C.F. nr. 34915.

Data completării

.....

Semnătura

.....

Ofertant

_____

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE

PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al....., declar pe propria raspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura organizată de către Comuna Gălănești, în data de __.__._____, pentru vânzarea prin licitație publică, cu oferta în plic închis, a unui imobil – teren, din domeniul privat al comunei Gălănești, particip şi depun ofertă:

☐ în nume propriu;

2. Subsemnatul declar că:

☐ nu sunt membru al nici unui grup sau reţele de ofertanți;

☐ sunt membru în grupul sau reţeaua a cărei lista cu date de recunoaştere o prezint în anexă.

(Se bifează opţiunea corespunzătoare)

3. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vanzare cumparare sau, în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători, pe parcursul derulării contractului.

4. De asemenea, declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

5. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizaţi ai ofertantului cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării: .....

Ofertant

_____

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul (a) ....., domiciliat în ....., str. ....., nr. ....., bl. ....., et. ....., ap. ....., tel. ..... posesor al CI/BI, seria ....., nr. ....., eliberat de ....., la data de ....., având CNP ....., declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Codul Penal, că nu sunt membru al comisiei de evaluare a licitației publice cu ofertă în plic închis organizate în vederea vânzării unui imobil – teren, identificat cu nr. cadastral 34915, înscris în CF nr. 34915 a comunei cadastrale Gălănești, nu sunt membru al comisiei de licitație și nici soțul (soția), fratele, copilul sau părintele acestor membri.

Data completării

.....

Semnătura

.....

Ofertant

_____

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către Primăria comunei Gălănești, județul Suceava, str. Principală, nr. 452

(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Examinând documentaţia de atribuire, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului (numele ofertantului) ..... ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menționată, să cumpăram imobilul, dupa cum urmează:

a) parcela/CF nr.....locatia..... suprafata mp..... .....pretul oferit.....lei (cifre şi litere);

Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să achitam pretul convenit la data stabilită, anterior semnarii contractului de vanzare cumparare la notarul public.

Până la încheierea şi semnarea contractului de vanzare cumparare aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

.....,

(nume, prenume şi semnătură),

L.S.

în calitate de ..... legal autorizat să semnez oferta pentru şi în numele ..... (denumirea/numele ofertantului)

ROMANIA JUD. SUCEAVA COM. GĂLĂNEȘTI CONSILIUL LOCAL