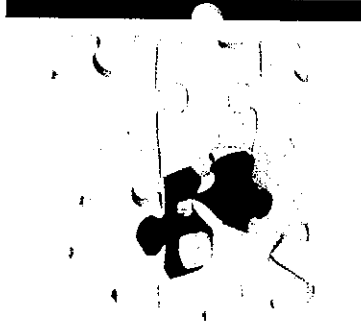




Auora la Acc 30/29.04.2025

PFA CIORNOHUZI M. LAURA DESPINA  
SUCEAVA ,STR. OITUZ NR. 6  
Tel. 0740.934444  
E-mail : lauradespina@gmail.com



## Raport de evaluare proprietăți imobiliare

Destinatar: Comuna Cacica, județ Suceava  
Terenuri intravilane situate în sat Pârteștii de Sus, com. Cacica  
în zona « Rodina 1 » - 6 parcele  
Număr raport: 65-190325

08.04.2025

Către,

COMUNA CACICA

RE: Conform solicitării dumneavoastră de întocmire a unui raport de evaluare a imobilelor ( terenuri intravilane arabile) situate în com.Cacica.sat Partestii de Sus,jud.Suceava înscrise în CF 30170 – 978 mp ;CF 30171 – 1.002 mp ; CF 30179 – 1.053 mp; CF 30144- 1.000 mp ; CF 30145 – 1.000 mp si CF 30158- 1.000 mp ale UAT Cacica – zona “ Rodina 1” ,am întocmit raportul de evaluare respectand Standardele de Evaluare ANEVAR – 2022. Urmărind standardele profesionale si etice ale profesiei de evaluator, am avut ca baza informatiile furnizate de catre client, cat si datele obtinute în urma unor studii si analize de piata.

Analizand datele expuse în raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piata a proprietatii în întregul ei este următoarea:

54.300 € ( cincizecispatrumititreisute Euro)

echivalent 270.275 lei ( douăşaptezeciimiidouăşaptezecişicinci Lei)

- defalcarea valorii pe fiecare parcela se regăseşte în tabelul de mai jos -

Nr.	Numar cadastral	Suprafata ( mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	30170	978	8.800	43.802
2	30171	1.002	9.000	44.797
3	30179	1.053	9.500	47.285
4	30144	1.000	9.000	44.797
5	30145	1.000	9.000	44.797
6	30158	1.000	9.000	44.797
		<b>TOTAL</b>	<b>54.300</b>	<b>270.275</b>

Valoarea este valida la data întocmirii prezentului raport.

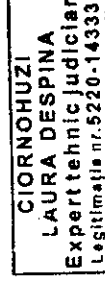
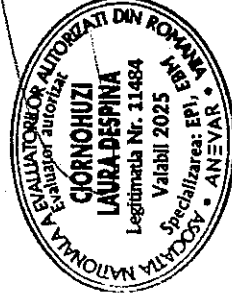
Aceasta evaluare este adresata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terţe parti.

Cu stima,

Ing.Laura Ciornohuzi

Expert tehnic judiciar,expert evaluator ANEVAR - proprietati imobiliare

Expert evaluator ANEVAR - bunuri mobile



## Rezumatul Evaluarii

Solicitant evaluare: COMUNA CACICA

Adresa imobilelor analizate : sat Partestii de Sus,com.Cacica- zona " Rodina 1" ,jud.Suceava

Valoarea de piata	54.300 Euro
terenurilor data de abordarea prin piata	270.275 Lei



Cursul de schimb BNR  
(la data de 08.04.2025)

1 EUR= 4,9774 LEI



Abordari in evaluare

Abordarea prin piata

Proprietati analizate inscrise  
in CF 30170;CF 30171;CF  
30179;CF 30144; CF 30145;  
CF 30158

Terenuri intravilane de 978  
mp ; 1.002 mp ; 1.053 mp;  
1.000 mp; 1.000 mp; 1.000 mp  
din categoria arabil



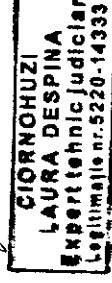
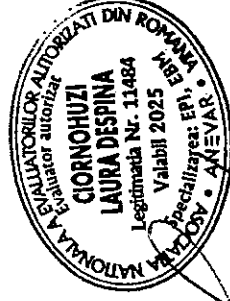
Expert tehnic judiciar EPI

Legitimatie Min. Justitiei  
5220 14333

Evaluator ANEVAR: EPI, EBM

Legitimatie ANEVAR  
11484

Ing. Laura Despina Ciornohuzi



Data inspectiei:

28.03.2025

Data evaluarii:

08.04.2025

## I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, precizăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori, care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport, nu s-a primit asistența externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul deontologic și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

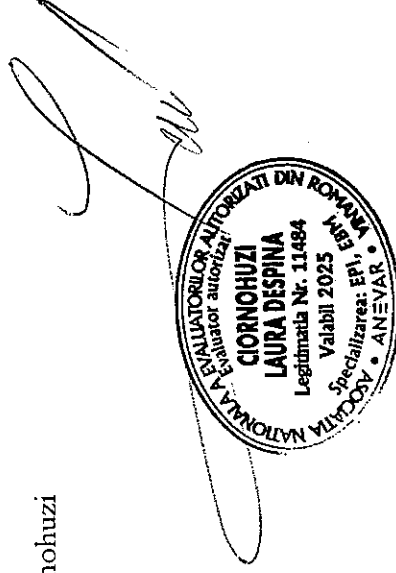
Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat în conformitate cu SEV 400- verificarea evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul poate să ofere consultanța sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisiilor de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Ing. Laura Despina Ciomohuzi



## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Obiectivele evaluarii Conform solicitarii clientului ,acesta doreste stabilirea valorii de piata a imobilelor descrise mai jos :
- Teren intravilan suprafata totala de 978 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30170 ;
  - Teren intravilan suprafata totala de 1.002 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30171;
  - Teren intravilan suprafata totala de 1.053 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30179;
  - Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30144;
  - Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30145;
  - Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30158.
2. Expert tehnic judiciar  
Expert evaluator ANEVAR Specializare : Evaluarea Proprietatilor Imobiliare  
Str. Oituz nr. 6, Suceava  
Telefon: 0740.934444  
E-mail:lauradespina@gmail.com
3. Prezentarea solicitantului  
COMUNA CACICA  
Adresa proprietatii de evaluat : com. Cacica,sat Partestii de Sus (zona Rodina 1), jud.Suceava
4. Prezentarea partilor  
prezente la inspectie La inspectie a fost prezent doamna Andronic Violeta -reprezentant Primatia com. Cacica .
5. Data inspectiei  
Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre Ciomohuzi Laura Despina, la data de 27.03.2025, in prezenta reprezentantului clientului – dna Andronic Violeta.  
08.04.2025
6. Data evaluarii
7. Definitia valorii de piata  
In conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR 2022 ANEVAR “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

## 8. Baza de Evaluare

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe baza mai multor criterii de comparatie, ea exprinand de fapt valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al pietei. Standarde de evaluare:

SEV 100– Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Documentare si conformare

SEV 103 - Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Cadrul legal – Legislația in vigoare

### III. PREZENTAREA DATELOR

#### 1. Adresa si proprietarul

##### 1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea privata supusa evaluarii este formata din :

**Teren in suprafata de 978 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30170 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

**Teren in suprafata de 1.002 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30171 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

**Teren in suprafata de 1.053 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30179 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

**Teren in suprafata de 1.000 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30144 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

**Teren in suprafata de 1.000 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30145 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

**Teren in suprafata de 1.000 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30158 al UAT Cacica,jud. Suceava.**

##### 1.2 Proprietar si situatia juridica

Proprietatea asupra terenurilor apartine Comunei Cacica -- domeniu privat,conform actului administrativ nr. 20 din 17.04.2006 .

A fost supus evaluarii dreptul deplin asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor anexate la prezentul raport :

- Extras CF 30144 obtinut sub nr. 5900/26.03.2025 ;
- Extras CF 30145 obtinut sub nr. 5900/26.03.2025;
- Extras CF 30158 obtinut sub nr. 5900/26.03.2025;
- Extras CF 30171 obtinut sub nr. 5900/26.03.2025 ;
- Extras CF 30170 obtinut sub nr. 5900/26.03.2025 ;
- Extras CF 30179 obtinut sub nr. 7003/08.04.2025 .

##### 1.3 Date Privind

Documentatia Cadastrala

Au fost puse la dispozitia evaluatorului documentele mentionate mai sus .

##### 1.4 Ipoteci

Nu sunt notate ipoteci asupra terenurilor.In procesul de evaluare,imobilelor sunt luate in considerare ca fiind libere de sarcini .

##### 1.5 Utilizarea actuala

La data inspectiei, imobilele erau folosite conform destinatiei inscrise in cartea funciara.

Imobilele fac parte din piata imobilelor cu potential rezidential.

## 2. Analiza locatiei

### 2.1 Informatii generale

- Zona

Imobilele sunt situate in sat Partestii de Sus ,com.Cacica,jud. Suceava.

Comuna se afla situata in centrul judetului Suceava,in vecinatatea comunei Pirstestii de Jos si este renumita pentru salina ei.Populatia este de oca 3960 de locuitori.Comuna a apartinut in trecut averilor manastiresi,in zona fiind colonizati muncitori polonezi si ucraineni foarte buni muncitori forestieri si mineri in salina.

Activitati economice : cresterea animalelor,agricultura, silvicultura,minerit,comert,servicii agroturistice-turism rural dezvoltat in jurul salinei si a strandului cu apa sarata.

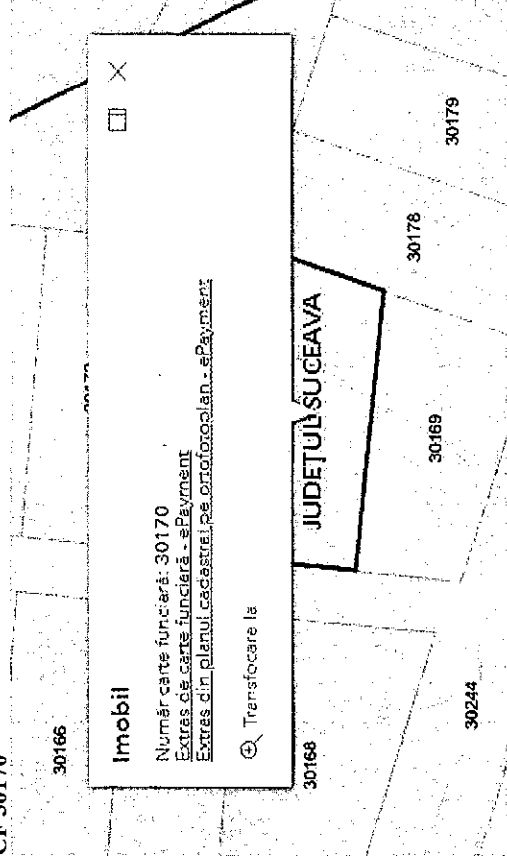
Astăzi populația localității se află în scădere, prin migrația forței de muncă în străinătate la muncă,dar în condițiile crizei economice actuale este posibilă reintoarcerea unei parti a celor plecati in incercarea depasirii acestui moment. Actualmente ca urmare a lipsei de lichiditati si a creditarii foarte restrictive,piata imobiliara sufera o stagnare,sigurele surse de finantare fiind programele Uniunii Europene pentru dezvoltarea rurala.Multi ani la rand economia zonei s-a bazat pe existenta salinei si a fabricii de cherestea.

Structura pe clase de vârstă,conform informațiilor obținute de la Consiliul local , a suferit ea însăși o schimbare scăzând procentul populației de vârstă mijlocie ( 35-45 ani) și implicit numărul celor care încă desfășoară activități economice.

In comuna se pot face investitii in domeniul agroturismului si turismului religios,prin repunerea in circuit a vechii saline din Cacica si a revitalizarii obiectivelor crestine catolice ale localnicilor.

Comuna dispune de 3 unitati scolare si 3 gradinite,dispensar medical si farmacie.Accesul se face pe calea ferata sau cale rutiera.

CF 30170



CF 30171

30174

30165

**Imobil**

Număr carte funciară: 30171  
Extras de carte funciară - ePayment  
Extras din planul cadastru pe ortofotoplan - ePayment

 Transfocare la

JUDEȚUL SUCEAVA

30168

30170


CF 30179

30177

30171

**Imobil**

Număr carte funciară: 30179  
Extras de carte funciară - ePayment  
Extras din planul cadastru pe ortofotoplan - ePayment

 Transfocare la

JUDEȚUL SUCEAVA

30169

30180

30244


CF 30144

30157

30137

**Imobil**

Număr carte funciară: 30144  
Extras de carte funciară - ePayment  
Extras din planul cadastru pe ortofotoplan - ePayment

 Transfocare la

JUDEȚUL SUCEAVA

30134

30154

30143

CF 30145

30158

30138

**Imobil**  
Număr carte funciă: 30145  
Extras de carte funciă - ePayment  
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment  
Transfocare la

1157

56

JUDEȚUL SUCEAVA

30155

30135

30144

DAVEA

CF 30158

36996

**Imobil**  
Număr carte funciă: 30158  
Extras de carte funciă - ePayment  
Extras din planul cadastral pe ortofotoplan - ePayment  
Transfocare la

30147

30244

30157

30162

JUDEȚUL SUCEAVA

<http://geoportul.ancpi.ro/geoportul/imobile/Harta.html>

## 2.2 Informatii specifice

- Amplasarea
  - Transportul public
  - Puncte de interes
- Proprietatile de analizat – terenuri intravilane arabile – sunt amplasate in zona periferica a localitatii, pe partea dreapta a sensului de mers spre Botosana ( zona Rodina 1 ).Au acces direct la strada, care este un drum neasfaltat. Zona este dominata de proprietati rezidentiale de tip case si terenuri arabile .
- Mijloace de transport rutier – autobuze, microbuze- suficiente.
- Locatia analizata nu beneficiaza de invecinarea cu puncte de interes precum Scoala Generala , Primaria, spatii comerciale.

### 3.Teren si constructii /identificare

3.1

Descriere teren

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 978 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30170** .

Forma lot/ acces/ utilizare la data inspectiei

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20,00 m latime in partea vestica .

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 1.002 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30171** .

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea sudica .

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 1.053 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30179** .

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea sudica .

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30144** .

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea estica.

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30145** .

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea estica.

**Terenul intravilan** ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30158** .

Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 « .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea vestica.

3.2 Utilitati

Proprietatea din intravilan dispune de urmatoarele utilitati : fara utilitati ,dar exista curent electric -- retea centralizata in zona.

Drumul betonat comunal se afla la cca 200 m de teren .

3.3 Limite

Proprietatea din intravilan nu este imprejmuita.

3.4

Vecinatati

Terenuri intravilane arabile si drumuri de acces;

3.5

Descriere constructii

Nu exista edificat constructii pe terenuri .

## IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Situatia economica

Piața imobiliară din România a debutat în 2025 cu un mix de provocări și oportunități, într-un context economic marcat de factori interni și externi care au influențat dinamica tranzacțiilor. Conform datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), numărul total de tranzacții imobiliare a scăzut cu 17% față de ianuarie 2024, reflectând un debut mai precaut al pieței. Cu toate acestea, piața dă semne de stabilizare, iar anumite regiuni au înregistrat creșteri, semnaland o evoluție fragmentată, dar cu potențial pozitiv pe termen mediu și lung.

Bucureștiul, cel mai activ centru imobiliar, a consemnat o reducere de aproape 18% a tranzacțiilor în timp ce Cluj-ul, a înregistrat o scădere de 16%, însă în județe precum Constanța (+20%) și Suceava (+38%) s-au înregistrat creșteri notabile, ceea ce arată o schimbare a preferințelor cumpărătorilor și o adaptare a pieței la noile condiții economice. Creșterea tranzacțiilor în aceste județe poate fi pusă pe seama unor factori locali, precum dezvoltarea infrastructurii, cererea crescută pentru locuințe de vacanță (? – nu e cazul în orasele mari) și un apetit mai ridicat pentru achizițiile imobiliare ca investiție.

Un element de stabilitate îl reprezintă menținerea relativ constantă a prețurilor locuințelor, iar în anumite regiuni chiar o ușoară creștere spre finalul anului 2024. Cererea potențială mare pe diferite segmente alimentarează încrederea participantilor din piața. Dacă evenimentele notabile nu vor impacta în sens negativ România, creșterea economică este consecința normală a evoluției din ultimii ani.

În privința cererii, aceasta este susținută în special de românii din diaspora, de creșterea veniturilor populației și continuarea proiectelor de infrastructură care îmbunătățesc accesibilitatea anumitor zone rezidențiale. Diferența dintre cererea potențială și oferta efectivă pare să crească, în condițiile în care oferta de locuințe este în scădere, acest lucru punand o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este ca numărul autoizatorilor de construire în dezacord cu nevoile evidente ale pieței.

Sectorul bancar joacă un rol crucial în această evoluție, iar decizia Băncii Naționale a României (BNR) de a menține dobânda de politică monetară la 6,5% a oferit o anumită stabilitate pieței creditelor ipotecare. În ciuda costurilor ridicate ale creditării, numărul ipotecilor active a crescut cu 13%, ceea ce indică un interes în continuare ridicat pentru achizițiile prin finanțare bancară. Totodată, refinanțările au devenit o opțiune viabilă pentru mulți proprietari, permițându-le să își optimizeze costurile financiare și să beneficieze de condiții mai avantajoase.

Pe lângă dinamica pieței rezidențiale, tendințele demografice joacă un rol semnificativ. Orașele mari, precum București, Cluj-Napoca și Timișoara, rămân centre de atracție pentru tinerii profesioniști, în timp ce zonele cu potențial turistic, cum ar fi Constanța, devin din ce în ce mai căutate pentru achizițiile de locuințe cu scop investițional. Creșterea cu 3% a numărului de autoizatorii de construire în 2024 indică faptul că dezvoltatorii imobiliari își ajustează strategiile pentru a răspunde cererii actuale și pentru a menține un ritm de dezvoltare sustenabil.

Pe plan extern, aderarea României la spațiul Schengen și îmbunătățirile infrastructurale planificate contribuie la consolidarea perspectivei pozitive pentru sectorul imobiliar. Investițiile străine rămân la un nivel competitiv, iar stabilitatea monedei naționale, alături de prognoza de creștere economică de aproximativ 2,5%, susțin un climat favorabil pentru

achiziții imobiliare și dezvoltare urbană.

În concluzie, deși piața imobiliară a început anul 2025 cu o ușoară scădere a volumului de tranzacții, semnele de stabilitate ale prețurilor, creșterea numărului de ipoteci și dezvoltarea continuă a infrastructurii indică o perspectivă favorabilă pentru restul anului. Cu o cerere care se menține activă, susținută de factori economici și demografici, piața imobiliară din România are potențialul de a menține un trend ascendent în anul în curs .

Dificultățile de finanțare se manifestă cu prioritate în sectorul rezidențial. Există deja semnale solide în piață referitoare la dificultăți semnificative pentru dezvoltatori în atragerea de resurse financiare prin creditare pentru finanțarea proiectelor imobiliare din sectorul rezidențial, ceea ce ar putea genera retragerea unor dezvoltatori de pe piață. Totodată, inițiativele legislative menite să înăsprescă regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un alt factor cu influență negativă asupra activității de investiții, dar și asupra volumului tranzacțiilor de pe piața rezidențială.

Pe de altă parte, perspectiva unor rate ridicate de inflație pe termen mediu conduce agenții spre necesitatea identificării unor oportunități pentru preservarea valorii lichidităților deținute, ceea ce poate reprezenta în următoarele luni motorul menținerii unui volum semnificativ al tranzacțiilor în special pe segmentul pieței rezidențiale. Având în vedere creșterea galopantă a prețului energiei, precum și strategia Uniunii Europene de a finanța proiectele verzi, având ca și componentă principală, fie reducerea consumului de resurse, fie generarea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus și pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor lua în considerare într-o măsură semnificativă aspectul reducerii amprentei asupra mediului. De asemenea, această situație va avea o influență semnificativă și în ceea ce privește orientarea preferințelor majorității consumatorilor, în sensul urmării mai atente a eficienței energetice și a componentei verzi. Ca linie generală, anticipăm pentru perioada următoare o reducere treptată a volumului tranzacțiilor pe piața rezidențială, corelată cu o creștere a perioadelor de marketabilitate. Pe măsura moderării volumului tranzacțiilor, poate fi așteptată și o ușoară creștere a marjelor de negociere, tendință care poate fi însoțită și de o creștere a volumului de tranzacții încheiate în condiții de constrângeri financiare semnificative. Pe termen scurt și mediu, sub ipoteza că piața națională nu va experimenta o înrăutățire bruscă și semnificativă determinată de factori politici, militari, sanitari și de altă natură, nu anticipăm corecții negative în nivelul prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare rezidențiale.

## **Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice**

### **Piața rezidențială locală**

#### **Delimitarea pieței specifice**

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată terenuri intravilane în zona rurală cu suprafețe cuprinse între 1000 mp -3000 mp , situate în comuna Căcica, jud. Suceava. Din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare pentru astfel de imobile din zona analizată, se situează în intervalul 7 euro/mp și 15 euro/mp, acesta variind, în funcție de localizare, acces, utilități și de suprafața imobilelor. De asemenea, din analiza de piață realizată pe segmentul de piață al terenurilor, am constatat faptul că imobilele rezidențiale de acest tip sunt expuse pe piață între 12- 24 de luni .

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din familii cu un nivel de venituri medii, de vârstă medie.

Populația zonei este formată din persoane cu un nivel mediu de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

### **Analiza cererii**

Cererea pentru proprietăți de tipul celei analizate s-a observat a fi formată din persoane fizice cu un nivel de venituri medii.

Populația zonei este formată din persoane cu un nivel mediu de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

De asemenea, apropierea de centre administrative, comerciale, educaționale și de sănătate publică, precum și existența unei rețele reduse de transport în comun determină o atractivitate medie a proprietăților rezidențiale din zonă.

Nivelul veniturilor mici ale populației precum și gradul mediu de ocupare a forței de muncă creează premisele obținerii dificile de credite imobiliare, ceea ce conduce la scăderea lichidității pieței imobiliare din zonă.

### **Analiza ofertei**

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate ( terenuri intravilane ) se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară.

În acest context, pe piață sunt listate un număr mediu de proprietăți similare la vânzare, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca medie. Acest context face ca perioada de expunere pe piața a unei proprietăți similare să fie medie de aproximativ 12-24 luni.

### **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de tranzacții și perioade medii de expunere a proprietăților pe piață.

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una mediu activă, atractivitatea pentru cumpărători fiind mediu, în condițiile unei oferte constante ceea ce conduce la o cerere ușor scăzută fata de oferta și creează premisele vânzării într-o perioadă lungă a proprietăților similare. Putem vorbi așadar de o piață a cumparatorului, cu un număr mediu de tranzacții, marje mici de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

### **Previzunea absorbției proprietății subiect în piață**

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale constructive și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție, cu o perioadă de expunere pe piață de aproximativ 12-24 luni.

### **Echilibrul pieței**

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimulii pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

Concluzie: Piața cumparatorului (Oferta > Cererea).

### **Analiza cererii solvabile**

Cererea pentru terenuri intravilane este asigurata de persoane fizice sau juridice.

Cele mai solicitate sunt terenurile cu suprafata mica spre medie , apoi cele de dimensiuni mari.

In ultima perioada, se observa o crestere a interesului pentru achizitionarea imobilelor, dar nu neaparat au crescut si numarul tranzactiilor.

### **Oferta**

Oferta in zona analizata este reprezentata de terenuri intravilane. In zona analizata oferta are valoare medie.

### **Cerere**

Cererea este formata din cumparatori cu venituri medii care vor sa isi achizitioneze o locuinta.

### ***Plaja de valori ofertate spre vanzare pentru terenuri similare***

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

## V. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind *“utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”*.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analiza fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, utilizarea curentă, conform certificatului de urbanism, se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

### **Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate:

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă preponderent rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal edificarea locuinței
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevantă în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

## VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață .

Abordarea prin venit nu a fost aplicată întrucât în piața analizată nu s-au identificat proprietăți similare oferite spre închiriere, proprietatea subiect având destinație rezidențială și în cele mai multe cazuri, scopul achiziției unui imobil similar este reprezentat de utilizarea acestuia de către proprietar pentru locuire și nu pentru deținerea lui ca și investiție .

### 2. Abordarea prin piața ( comparații directe )

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

**Metoda comparației directe** presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

**Metoda extracției** are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construite în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

**Metoda alocării** se aplică în cazul terenurilor construite, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății

prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

**Metoda reziduală** are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciare** constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

**Metoda analizei parcelării și dezvoltării** se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe. Nu am considerat posibil de aplicat celelalte cinci metode deoarece metoda extracției și metoda alocării nu pot fi aplicate fiindcă nu se pot identifica loturi similare dezvoltate prin construire care să se vândă ca atare, metoda parcelării și dezvoltării nu este adecvată, deoarece dezvoltarea unor loturi mai mici rezultate din dezmembrarea proprietății nu este oportună, iar metoda rentei funciare nu a putut fi aplicată deoarece nu există o piață a închirierilor de astfel de loturi. Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022, metoda reziduală se poate aplica numai în cazul existenței unei autorizații de construire valabile, condiție care nu este îndeplinită în cazul proprietății evaluate.

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțelege informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 2).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila B (are cele mai mici ajustări totale brute).

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

**Valoare de piață imobile : 54.300 EUR**

### **Ipoteze semnificative**

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- > Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- > În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- > Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- > Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- > Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- > Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- > Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- > Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- > Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- > Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.

#### **Ipoteze speciale semnificative : nu este cazul**

#### **Tipul raportului**

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie produs sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

<b>ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 1.000 mp – CF 30144)</b>				
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>PROPRIETATI COMPARABILE</b>		
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
Suprafata teren (mp)	1.000,00	2.704	2.600	2.490
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		5	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,50	-0,90	-1,50
Pret corectat (EURO/mp)		4,50	8,10	13,50
<b>Motivare corectie</b>	Ca urmare a discutiiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>				
<b>Drepturi de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		4,50	8,10	13,50
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de finanțare</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		4,50	8,10	13,50
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de vanzare</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		4,50	8,10	13,50
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		5	8	14
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Conditii de piata</b>	Aprilie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>		<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava	
Ajustare (%)		0%	0%	-30%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05	
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica				
<b>Drum acces</b>	Neasfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat	
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70	
<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat				
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	in zona	
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%	
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00	
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect. nefiind utilități în zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor				
<b>Suprafata</b>	1.000	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>	
Ajustare (%)		10%	10%	10%	
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35	
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A, B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;				
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68	
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum				
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat, plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	

Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Utilizare</b>	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>			<b>0,73</b>	<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>	
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>			<b>5,23</b>	<b>9,01</b>	<b>7,43</b>	
<b>Numar de ajustari</b>			<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	
Ajustare totală netă (EURO)			0,73	0,91	-6,08	
Ajustare totală netă (%)			15%	10%	-41%	
Ajustare totală brută (EURO)			1,18	1,72	8,78	
Ajustare totală brută (%)			23,50%	19,06%	58,50%	
Suprafata teren (mp)	<b>1.000</b>	<b>mp</b>				
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>9,01</b>	<b>EURO/mp</b>				
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>9.000</b>	<b>EURO</b>				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: <b>B</b>						

<b>ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 1.000 mp – CF 30145 )</b>						
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>PROPRIETATI COMPARABILE</b>				
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>
Suprafata teren (mp)	1.000,00	2.704	2.600	2.490		
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		5	9	15		
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%		
Marja negociere (EURO/mp)		-0,50	-0,90	-1,50		
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>		

<b>Motivare corectie</b>		Ca urmare a discutiiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
<b>Drepturi de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Condiții de finanțare</b>	Normale	Normale	Normale	Normale	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Condiții de vanzare</b>	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Conditii de piata</b>	Aprilie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava	
Ajustare (%)		0%	0%	-30%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05	
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica				

Drum acces	Neasfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70
<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat			
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	in zona
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect. nefiind utilițiți in zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor			
<b>Suprafata</b>	1.000	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A, B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum			
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat, plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilizare</b>	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		<b>0,73</b>	<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>5,23</b>	<b>9,01</b>	<b>7,43</b>

Numar de ajustări	14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)	0,73	0,91	-6,08
Ajustare totală netă (%)	15%	10%	-41%
Ajustare totală brută (EURO)	1,18	1,72	8,78
Ajustare totală brută (%)	23,50%	19,06%	58,50%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp	
Valoarea estimata (EURO/mp)	9,01	EURO/mp	
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>9.000</b>	<b>EURO</b>	<b>B</b>

\* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 1.000 mp – CF 30158 )				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	2.704	2.600	2.490
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		5	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,50	-0,90	-1,50
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>

**Motivare corectie**  
Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.

**Ajustari specifice tranzactiei**

Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de finanțare</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>

<b>Motivare ajustare</b>		Nu au fost necesare ajustari.		
<b>Condiții de vanzare</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Cheptuieii necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de piata</b>	Aprilie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>				
<b>Localizare</b>	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
<b>Drum acces</b>	Neasfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70
<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat			
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	in zona
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect. nefiind utilități în zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor			

<b>Suprafata</b>	1.000	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A,B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum			
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat,plan	<b>Regulat, Plan</b>	<b>Regulat, Plan</b>	<b>Regulat, Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilizare</b>	Arabil	<b>Arabil</b>	<b>Arabil</b>	<b>Arabil</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		<b>0,73</b>	<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>5,23</b>	<b>9,01</b>	<b>7,43</b>
<b>Numar de ajustări</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
Ajustare totală netă (EURO)		0,73	0,91	-6,08
Ajustare totală netă (%)		15%	10%	-41%
Ajustare totală brută (EURO)		1,18	1,72	8,78
Ajustare totală brută (%)		23,50%	19,06%	58,50%
Suprafata teren (mp)	<b>1.000</b>	<b>mp</b>		
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>9,01</b>	<b>EURO/mp</b>		
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>9.000</b>	<b>EURO</b>		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				<b>B</b>

<b>ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 978 mp – CF 30170 )</b>				
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>PROPRIETATI COMPARABILE</b>		
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Suprafata teren (mp)</b>	978,00	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>
<b>Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)</b>		5	9	15
<b>Date disponibile</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
<b>Marja negociere (%)</b>		-10%	-10%	-10%
<b>Marja negociere (EURO/mp)</b>		-0,50	-0,90	-1,50
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare corectie</b>	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>				
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
<b>Ajustare (%)</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (EURO/mp)</b>		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Conditii de finantare</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>
<b>Ajustare (%)</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (EURO/mp)</b>		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>
<b>Ajustare (%)</b>		0%	0%	0%
<b>Ajustare (EURO/mp)</b>		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
<b>Ajustare (EURO)</b>		0	0	0
<b>Ajustare (%)</b>		0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Conditii de piata</b>	<b>Aprilie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>
<b>Ajustare (%)</b>		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>		<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava	
Ajustare (%)		0%	0%	-30%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05	
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica				
<b>Drum acces</b>	Neasfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat	
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70	
<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat				
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	in zona	
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%	
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00	
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect, nefiind utilități în zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor				
<b>Suprafata</b>	978	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>	
Ajustare (%)		10%	10%	10%	
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35	
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A, B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile, inferior proprietatii subiect;				
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>	
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68	
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum				
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat, plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	

Ajustare (EURO/mp)			0,00		0,00	
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Utilizare</b>	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		0%		0%		0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00		0,00		0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		<b>0,73</b>		<b>0,91</b>		<b>-6,08</b>
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>5,23</b>		<b>9,01</b>		<b>7,43</b>
<b>Numar de ajustări</b>		<b>14</b>		<b>14</b>		<b>14</b>
Ajustare totală netă (EURO)		0,73		0,91		-6,08
Ajustare totală netă (%)		15%		10%		-41%
Ajustare totală brută (EURO)		1,18		1,72		8,78
Ajustare totală brută (%)		23,50%		19,06%		58,50%
Suprafata teren (mp)	<b>978</b>	<b>mp</b>				
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>9,01</b>	<b>EURO/mp</b>				
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>8.800</b>	<b>EURO</b>				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: <b>B</b>						

<b>ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 1002 mp – CF 30171 )</b>						
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>PROPRIETATI COMPARABILE</b>			<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>		
<b>Suprafata teren (mp)</b>	1.002,00	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>		
<b>Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)</b>		5	9	15		
<b>Date disponibile</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>		
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%		
Marja negociere (EURO/mp)		-0,50	-0,90	-1,50		
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>		
<b>Motivare corectie</b>	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.					

<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>14</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Conditii de piata</b>	<b>Aprilie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>	<b>Martie 2025</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	<b>Partestii de Sus/Suceava</b>	<b>Cacica periferic/Suceava</b>	<b>Cacica periferic/Suceava</b>	<b>Cacica central /Suceava</b>	
Ajustare (%)		0%	0%	-30%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05	
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect,central,langa salina Cacica				
<b>Drum acces</b>	<b>Neasfaltat</b>	<b>Neasfaltat</b>	<b>Neasfaltat</b>	<b>Asfaltat</b>	<b>Asfaltat</b>
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70	

<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat			
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	in zona
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect. nefiind utilități în zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor			
<b>Suprafata</b>	1.002	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>
Ajustare (%)		10%	10%	10%
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A, B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum			
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat, plan	<b>Regulat, Plan</b>	<b>Regulat, Plan</b>	<b>Regulat, Plan</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Utilizare</b>	Arabil	<b>Arabil</b>	<b>Arabil</b>	<b>Arabil</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		<b>0,73</b>	<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>5,23</b>	<b>9,01</b>	<b>7,43</b>
<b>Numar de ajustări</b>		<b>14</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Ajustare totală netă (EURO)</b>		<b>0,73</b>	<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>
<b>Ajustare totală netă (%)</b>		<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>-41%</b>

Ajustare totală brută (EURO)		1,18	1,72	8,78
Ajustare totală brută (%)		23,50%	19,06%	58,50%
Suprafata teren (mp)	1.002	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	9.01	EURO/mp		
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>9.000</b>	<b>EURO</b>		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: <b>B</b>				

<b>ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA ( TEREN - 1053 mp – CF 30179 )</b>				
<b>ELEMENTE DE COMPARATIE</b>	<b>Subiect</b>	<b>PROPRIETATI COMPARABILE</b>		
		<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>Suprafata teren (mp)</b>	1.053,00	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>
<b>Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)</b>		5	9	15
<b>Date disponibile</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-0,50	-0,90	-1,50
<b>Pret corectat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>

**Motivare corectie**  
Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.

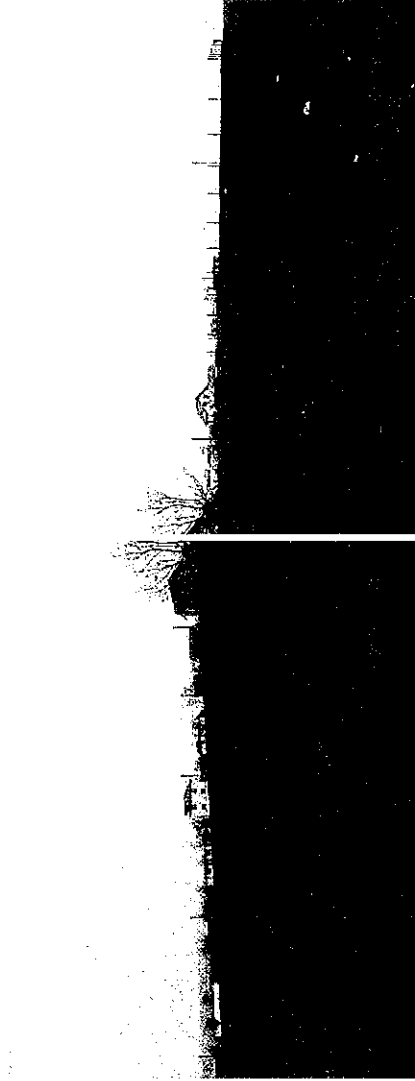
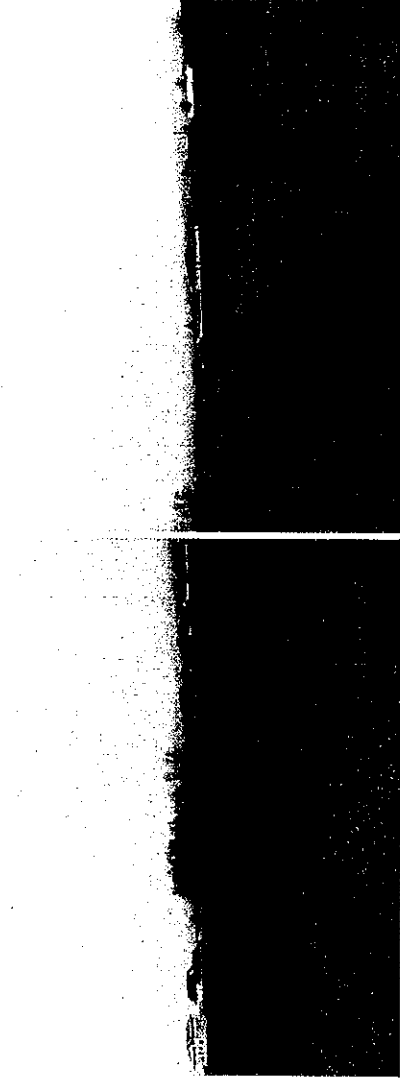
**Ajustari specifice tranzactiei**

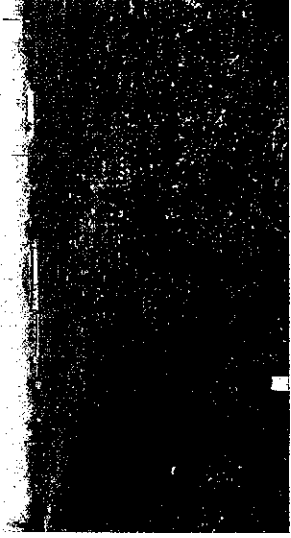
<b>Drepturi de proprietate</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>			<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	Nu este cazul	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
<b>Pret ajustat (EURO)</b>		<b>5</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>14</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Conditii de piata</b>	Aprilie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025	Martie 2025
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>4,50</b>	<b>8,10</b>	<b>13,50</b>	<b>13,50</b>
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
<b>Localizare</b>	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava	
Ajustare (%)		0%	0%	-30%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-4,05	
<b>Motivare ajustare</b>	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica				
<b>Drum acces</b>	Neasfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat	Asfaltat	
Ajustare (%)		0%	0%	-20%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-2,70	
<b>Motivare ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 20 % comparabilei C, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat				
<b>Acces</b>	Direct	Direct	Direct	Direct	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	
<b>Motivare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.				
<b>Utilitati</b>	In zona	Fără	Fără	Fără	in zona
Ajustare (%)		11,11%	6,17%	0,00%	
Ajustare (EURO/mp)		0,50	0,50	0,00	
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustări pozitive de 0,5 euro/mp comparabilelor A și B, care sunt mai nefavorabile față de subiect, nefiind utilizată în zonă - costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor				
<b>Suprafata</b>	1.053	<b>2.704</b>	<b>2.600</b>	<b>2.490</b>	
Ajustare (%)		10%	10%	10%	
Ajustare (EURO/mp)		0,45	0,81	1,35	

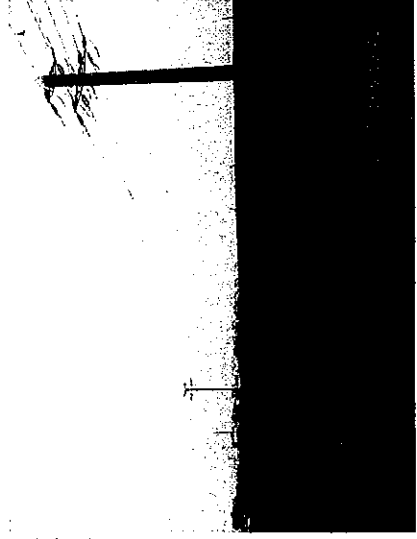
<b>Motivatie ajustare</b>	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % comparabilelor A, B și C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;					
<b>Deschidere (m)</b>	20,00	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>30</b>		
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%		-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,23	-0,41	-0,68		
<b>Motivatie ajustare</b>	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum					
<b>Relieful/forma terenului</b>	Regulat,plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Utilizare</b>	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Motivatie ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.					
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>		<b>0,73</b>			<b>0,91</b>	<b>-6,08</b>
<b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>		<b>5,23</b>			<b>9,01</b>	<b>7,43</b>
<b>Numar de ajustări</b>		<b>14</b>			<b>14</b>	<b>14</b>
Ajustare totală netă (EURO)		0,73			0,91	-6,08
Ajustare totală netă (%)		15%			10%	-41%
Ajustare totală brută (EURO)		1,18			1,72	8,78
Ajustare totală brută (%)		23,50%			19,06%	58,50%
Suprafata teren (mp)	<b>1.053</b>	mp				
Valoarea estimata (EURO/mp)	<b>9,01</b>	EURO/mp				
<b>VALOARE ESTIMATA (EURO)</b>	<b>9.500</b>	EURO				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:						<b>B</b>

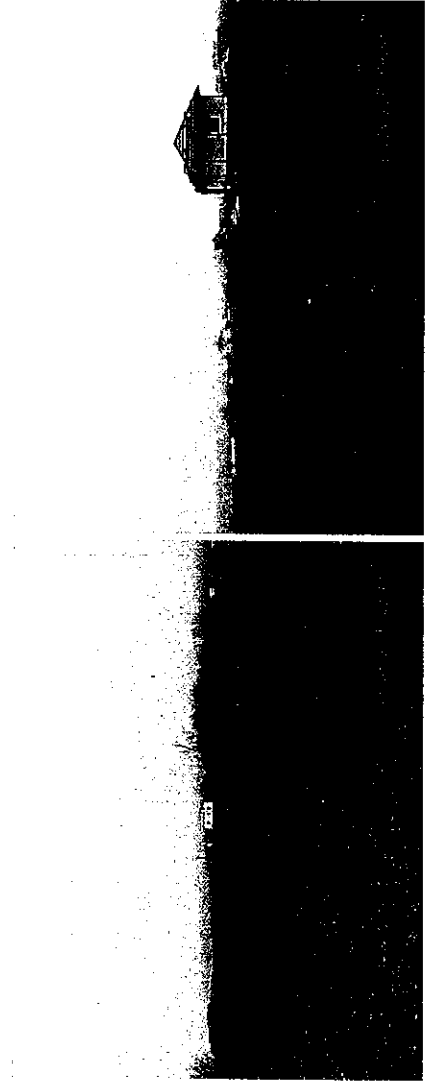
Anexa 1 – Fotografii  
CF 30144 si CF 30145





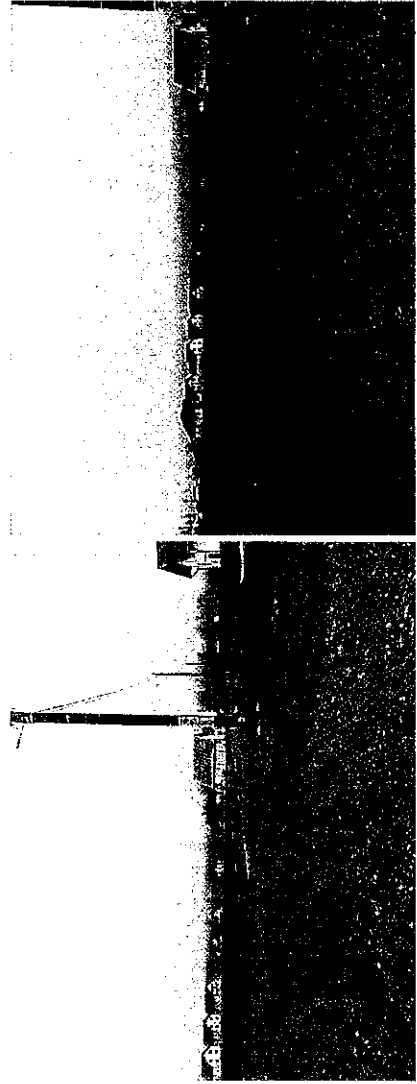
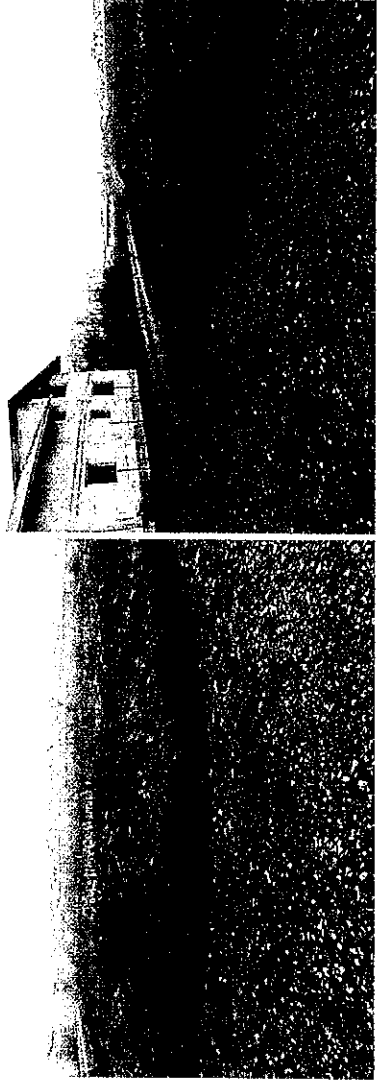
CF 30158



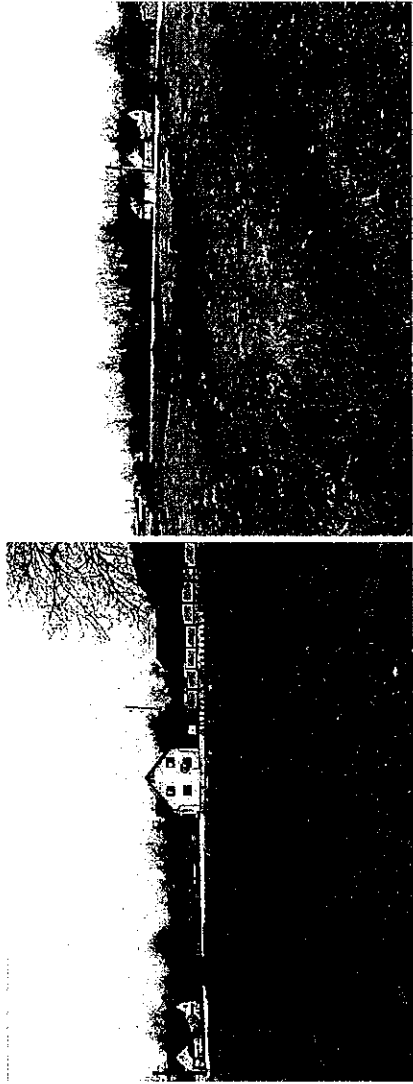


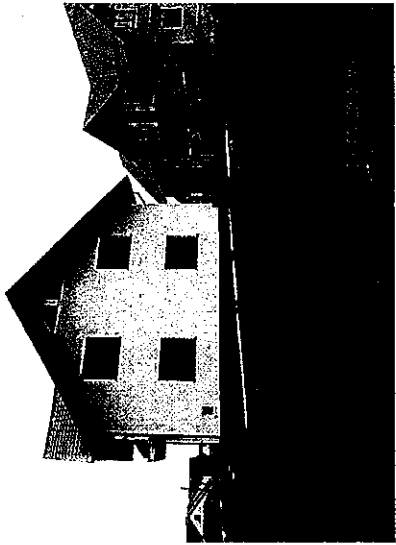
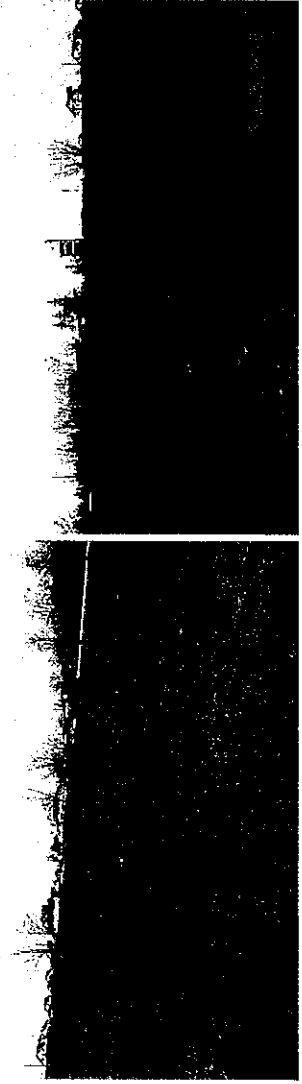
CF 30170 si CF 30171



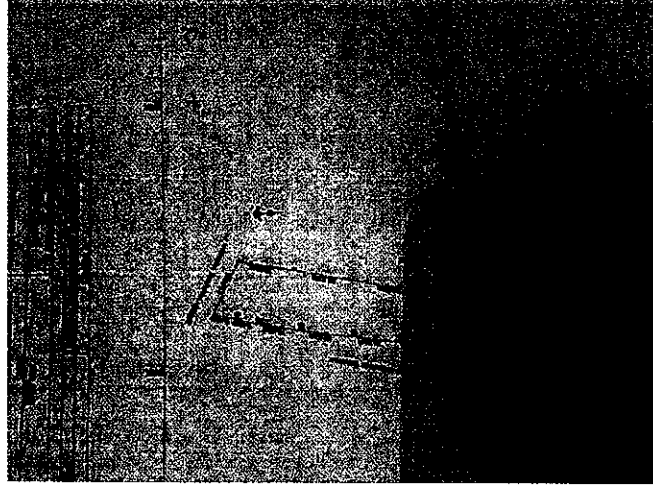


CF 30179





Anexa 2 – Comparabile utilizate  
**COMPARABILE TEREN**  
Comparabila A – 5 Euro/mp – extravilan Cacica



PRIVAT ⓘ



**Cristina Slavic**

Pe OLX din septembrie 2024  
Activ pe 24 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 314 0093

Alternativ(e): ☎ 075 297 3053

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cacica,  
Suceava



Postat 15 martie 2025



## Ofer spre vânzare teren în localitatea Cacica, județul Suceava

**5 €** Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2.704 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

### DESCRIERE

Vând teren extravilan, 2704 mp în localitatea Cacica, județul Suceava, 5 euro/mp, la 500 de metri de centru.  
Telefon 07\*\*\*\*\*53, 07\*\*\*\*\*93.

ID: 281331652

🚩 Raportează

<https://www.olx.ro/oferta/ofer-spre-vanzare-teren-in-localitatea-cacica-județul-suceava-ID12rddi.html>

## Comparabila B – 9 euro/mp – extravilan Cacica

PRIVAT



Viad

Fe OUX din decembrie 2013  
Activ pe 25 februarie 2025

Trimite mesaj

074 091 7220



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Cacica,  
Suceava



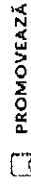
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 01 martie 2025



## Teren pretabil pensiune, cabana in Cacica - 2600mp

# 9 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 600 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

### DESCRIERE

Persoana fizica, vand TEREN extravilan situat in statiunea Cacica, la 5 minute de obiectivele de interes din zona [Salina Cacica, Bazilica Adormirea Maicii Domnului].

Suprafata terenului este de 2600mp (26 ari), cum reiese din schita, din care 200mp sunt padure.

Are acces la drumul forestier, la o distanta de 150m de drumul asfaltat. Este potrivit pentru cabane, pensiuni, cabane A-Frame, foisoare, casute de camping.

De asemenea, pe acesta se poate amenaja un iaz, in apropiere aflandu-se un parau (Paraul Bordetului).

Mai multe detalii la telefon sau mesaj.

Pretul este de 9€ metrul patrat sau 900€ arul, negociabil in limita bunului simt!

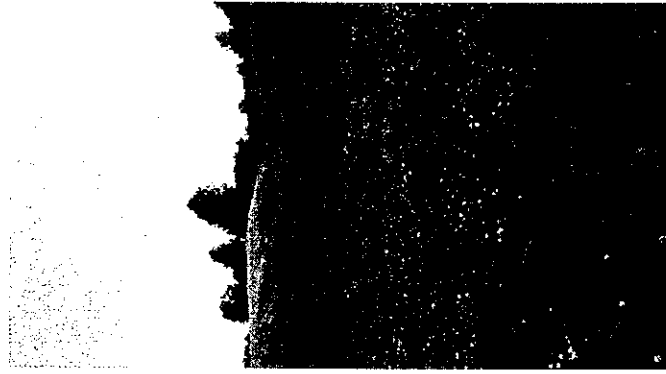
ID: 2622004632

Vizualizări: 632

<https://www.o.jx.ro/oferta/teren-pretabil-pensiune-cabana-in-cacica-2600mp-IDj5ghU.html>

Reportează

## Comparabila C – 15 euro/mp - intravilan Cacica- salina



PRIVAT ⓘ



Mircea

Pe OLX din iulie 2017  
Activ pe 26 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 295 5757



Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Cacica,  
Suceava



📏  
📏

Postat: 26 februarie 2025



## Teren salina Cacica

**15 €** Prețuri negociabil

🔖 PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 6 475 m<sup>2</sup>

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Se ofera spre vanzare un teren in localitatea Cacica, jud. Suceava.

Suprafata este de 6475 mp, intabuliat, partajat in 3 parcele: 2 parcele de 1993 mp si cealalta de 2490 mp; intre acestea se afla un drum de acces cu proportia de 30/48.

Terenul este neimprejmuit si situat in apropierea salinei. Acesta este ideal pentru case de vacanta dar si pentru pensuni sau diferite afaceri ce pot beneficia de amplasarea perfecta in localitate.

Daca v-am starnit curiozitatea, mai multe puteti afla la numarul de telefon din anunt!

ID: 212626930

Vizualizări: 1679

<https://www.olx.ro/oferta/teren-salina-cacica-IDep00q.html>

📄 Raportează



Terenuri vandute

### Vanzare Teren Cacica

40 000 EUR  
negociabil

Suceava, Cacica [Vezi pe hartă](#)



Georgescu Loreta Elena

Vezi toate anunțurile



#### Descriere

Vând teren intravilan în Cacica.

Mărime teren: 2149 m2.

Deschidere la drum betonat - 34 metri liniani.

Curent electric la proprietate.

Perspectivă apropiate: apă curentă și canal.

Detalii la telefon:

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?



Mesaj

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-intravilan/anunt/vanzare-teren-cacica/86574613635774gge8fh38hf3465d75i.html>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**ANCP**  
AGENȚIA NAȚIONALĂ  
DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30144 Cacica

Nr. cerere	5900
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare  
100187808585



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Cacica, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30144	1.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotarare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTARIRE NR.17/17.02.2006);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala A1 1/1
1) <b>COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**ANCPPI**  
AGENCIJA NAȚIONALĂ  
DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	5900
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30145 Cacică

Cod verificare  
100187808585



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Cacică, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30145	1.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotărare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTĂRIRE NR.17/17.02.2006);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) <b>COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacică, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**ANCPPI**  
AGENZIA NAȚIONALĂ  
PENTRU TERENURI ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Nr. cerere	5900
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare  
100187808585



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30158 Cacica

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Cacica, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30158	1.000	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotărare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTĂRIRE NR.17/17.02.2006);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**ANCPPI**  
ANUL ÎNSCRIERII  
PENTRU PUBLICITATEA  
IMOBILIARĂ

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30170 Căcica

Nr. cerere	5900
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare  
100187808585



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Căcica, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30170	978	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotărare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTĂRIRE NR.17/17.02.2006);	
B2 1/1	A1
1) <b>COMUNA CĂCICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Căcica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

**ANCPPI**  
AGENCIUL NAȚIONAL  
DE PUBLICITATE IMOBILIARĂ

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30171 Cacica

Nr. cerere	5900
Ziua	26
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare  
100187808585



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Cacica, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30171	1.002	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotărare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTĂRIRE NR.17/17.02.2006);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



ANCP  
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ  
A NOTARILOR PUBLICI  
ROMÂNIA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

## EXTRAS DE CARTE FUNCİIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30179 Cacica

Nr. cerere	7003
Ziua	08
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare  
100188299072



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Cacica, Loc. Pârteștii de Sus

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30179	1.053	

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>7622 / 16/11/2010</b>	
Hotarare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTARIRE NR.17/17.02.2006);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT</b>	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;	

### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

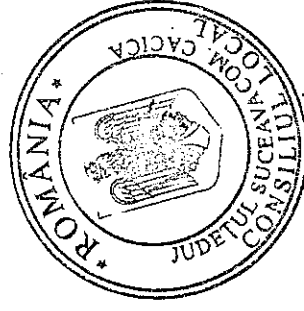
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

08/04/2025, 13:38

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



## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

(cf. Art.334 Cod administrativ)

- CAPITOLUL I - CAIETUL DE SARCINI
- CAPITOLUL II - FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- CAPITOLUL III - CONTRACTUL-CADRU
- CAPITOLUL IV - FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

### CAPITOLUL I - CAIETUL DE SARCINI

Documentația de atribuire va conține Caietul de sarcini.

### CAPITOLUL II - FIȘA DE DATE A PROCEDURII

(cf. art 313 Cod administrativ)

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE VÂNZARE

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

COMUNA CACICA, județul Suceava, cu sediul: Primăria comunei Cacica, satul Pârteștii de Sus, județul Suceava, nr. 234, cod poștal 727097, cod fiscal 4441174, având contul RO88TREZ59421390207XXXX deschis la Trezoreria Gura Humorului, reprezentată prin primar Todosi Petru, în calitate de VÂNZĂTOR.

### 2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

2.1. Calitatea de CUMPĂRĂTOR o poate avea orice persoană fizică sau juridică, româna ori străină. Desfășurarea procedurilor de vânzare

#### A. Procedura licitației publice

A.1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, în termenul stabilit în anunț.

A.2. Ofertele se depun la Primăria comunei Cacica, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora primirii.

A.3. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, pentru deschiderea lor, la data prevăzută în anunțul publicitar.

A.4. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

A.5. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

A.6. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

A.7. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, **numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).**

A.8. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

A.9. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

A.10. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- cea mai mare ofertă de preț

A.11. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare.

A.12. În cazul în care ofertele din plic sunt similare, ofertanții vor licita "prin strigare" iar atribuirea se va face către ofertantul care acordă cea mai mare sumă.

A.13. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

A.14. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

A.15. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

## **B. Garanții și taxa de participare**

B.1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.

B.2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul câștigător, în urma unei cereri de restituire.

B.3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care locatorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vânzare.

B.4. Garanția pentru participare se poate constitui astfel:

- se depune în contul vânzătorului nr. RO88TREZ59421390207XXXX.
- Scrisoare de garanție bancară;
- numerar la casieria Primăriei comunei Cacica.

B.5. Valoarea garanției de participare: **Cuantumul garanției de participare este de 10% din pretul contractului de vânzare, fără TVA.**

B.6. Taxa de participare, prin care se acoperă o parte din cheltuielile de organizare a licitației este în cuantum de 350 lei.

B.7. Taxa de participare nu se restituie.

B.8. Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.



### 3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentației de atribuire.

### 4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

#### 1. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Ofertașii transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care să se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
3. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertașilor.



#### PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

##### A. Documente pentru ofertași persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertașului:
  - a) scrisoare de înaltare - formular F1
  - b) o fișă cu informații privind ofertașul – formular F2
  - c) o declarație de participare, semnată de ofertaș, fără îngroșări, ștersături sau modificări – formular F3;
  - d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertașilor:
    - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
    - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
    - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
    - copie legalizată după ultimul bilanț contabil;
    - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
    - certificat fiscal privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertașă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
    - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani - formular F4;
    - declarație privind lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani - formular F5;
    - Declarație privind încadrarea în categoria întreprinderilor mici și mijlocii - formular F6;
    - declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de insolvență, faliment, reorganizare sau lichidare - formular F7;

e) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

2. Împuternicire pentru reprezentantul societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia

3. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea garanției și taxei de participare la licitație.

## B. Documente pentru ofertanți persoane fizice:

1. Fișă cu informații privind ofertantul – formular F2,
2. Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – formular F3,
3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- copie act de identitate solicitant,

- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele, eliberat de Direcția Impozite și Taxe Locale a unității administrativ teritoriale de pe raza căreia domiciliază persoana, care să ateste că aceasta nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor – în original sau copie certificată,

- declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activitățile unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau spălare de bani – formularul F4,

4. Dovada în copie a achitării taxei de participare la licitație, a garanției de participare la licitație și a contravalorii documentației de atribuire.

## PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa. Acest plic va conține oferta propriu zisa și va fi semnată de ofertant. Oferta va cuprinde: prețul oferit pentru parcela menționată pe plic. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
2. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzută în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înaintate ofertanților fără a fi deschise.
3. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

## II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare a bunului pentru a-l exploata conform legislației în vigoare.
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă este cazul, plata de daune-interese de către partea în culpă.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, locatorul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

## 9. Elemente de preț

9.1. Prețul de pornire al licitației este:

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PARCELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCIARĂ	SUPRAFATĂ -mp-	PREȚ MINIM AL VÂNZĂRII -lei/parcelă-
1.	PUZ „Rodină 1” Pârteștii de Sus	1	30144	30144	1000	44.797,0
2.		2	30145	30145	1000	44.797,0
3.		3	30158	30158	1000	44.797,0
4.		4	30170	30170	978	43.802,0
5.		5	30171	30171	1002	44.797,0
6.		6	30179	30179	1053	47.285,0

9.2. Mod de calcul: Prețului minim de vânzare este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin rapoartele de evaluare întocmit de evaluator autorizat, aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local (valabile 12 luni de la întocmire), și valoarea de inventar a imobilului.

9.3. Suma adjudecată se va achita conform prevederilor contractului.

9.4. Criteriul de atribuire este nivelul cel mai mare al prețului oferit de către ofertanți. În cazul în care ofertele din plic sunt similare, ofertanții vor licita "prin strigare" iar atribuirea se va face către ofertantul care acordă cea mai mare sumă.

9.5. Prețul se va plăti prin casieria primăriei până la data încheierii contractului.

9.6. Suma obținută din vânzare se face venit la bugetul local.



## 5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

5.1. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:  
cel mai mare preț;

(2) Ponderele fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:  
cel mai mare preț – 100%;

5.2. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

5.3. Comisia de evaluare adoptă decizia în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate

## 6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

6.2. Acțiunea în justiție se introduce la Tribunalul Suceava, Secția de Contencios Administrativ și Fiscal; email: [trsv-arhcont@just.ro](mailto:trsv-arhcont@just.ro) (adresă de poștă electronică destinată exclusiv corespondenței de natură administrativă adresată acestei secții), fax: 0230 522296, Adresa: mun. Suceava, Str. Ștefan cel Mare nr. 62, cod 720062, Telefon: 0230/214948, 0230/523290

## 7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- cumpărătorul răspunde de condițiile de siguranță în exploatare, de folosirea și conservarea bunului, de respectarea normelor privind protecția muncii.

- racordarea la rețelele de utilități și plata acestora, cade în sarcina cumpărătorului.

- parcele/ parcelele licitate din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava se utilizează pentru curți construcții locuințe și anexe gospodărești în conformitate cu prevederile legale și cu Planul Urbanistic General și Planului Urbanistic Zonal.
- cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului, conform art. 1666 din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare.
- odată cu semnarea contractului, cumpărătorul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului
- cumpărătorul trebuie să obțină, după cum este cazul, autorizațiile și avizele necesare în vederea construirii clădirilor pentru care a achiziționat imobilul susmenționat și să respecte condițiile impuse prin acordarea autorizațiilor și avizelor.
- amplasarea în teren a construcțiilor și aleilor de acces, se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă.
- prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor și clădirilor învecinate.
- cumpărătorul are obligativitatea de a aplica și respecta legile igienico-sanitare, inclusiv normele P.S.I.



### CAPITOLUL III - CONTRACTUL-CADRU

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică, la notarul public, în conformitate cu prevederile Codului civil.

### CAPITOLUL IV - FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

#### 4.1. FORMULAR F1 – SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Înregistrat la sediul COMUNEI CACICA  
nr. \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_

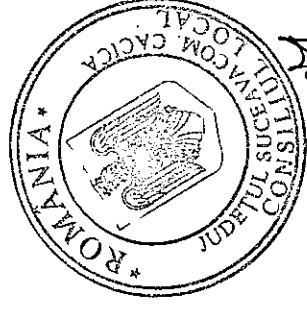
OFERTANTUL .....

Adresă: .....

Telefon : .....

Fax : .....

E-mail: .....



#### Scrisoare de înaintare

Către,

**COMUNA CACICA**

Adresa: satul Pârteștii de Sus, nr. 526A, comuna Cacica, județul Suceava  
Tel. 0230237002, 0230237416 , fax 0230237085, e-mail [primariacacica@yahoo.com](mailto:primariacacica@yahoo.com)

Ca urmare a anunțului nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ apărut în Monitorul Oficial al României – Partea a VI-a,  
privind achiziția organizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, noi  
ofertantului), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:
  - a) oferta;
  - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Data completării: [ZZ.LL.AAAA]

Cu stimă,

[Nume ofertant],

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

## 4.2. FORMULAR F2

CANDIDATUL/OFERTANTUL  
(denumirea/numele)

### FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa / adresa PJ sediului central:
4. Curriculum vitae (pentru persoane fizice)
5. Cont IBAN deschis la Trezorerie ( la PJ) :
6. Telefon:  
Fax:  
E-mail:
7. Certificatul de înmatriculare/înregistrare  
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)
8. Obiectul de activitate pe domenii:  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
9. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:  
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

10. Principala piață a afacerilor: \_\_\_\_\_

11. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani financiari încheiați:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

Cifra de afaceri medie pe ultimii 3 ani: \_\_\_\_\_

Lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani: \_\_\_\_\_

(Numele și prenumele persoanei care semnează documentul)

Data completării: \_\_\_\_\_

Semnătura persoanei legal autorizate \_\_\_\_\_



*[Handwritten signature]*

4.3. FORMULAR F3

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE PENTRU PROCEDURA DE LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ ÎN  
VEDEREA VÂNZĂRII-CUMPĂRĂRII

APARTINÂND DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CACICA

Către,

Urmare a anunțului publicitar nr. \_\_\_\_\_ publicat în data de \_\_\_\_\_

; în Monitorul Oficial al României

Partea a VI-a

Prin prezenta,

Noi,

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru  
vânzarea, prin licitație publică deschisă, a imobilului/imobilelor

Am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii candidaturii, condițiile  
de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de licitație și ne asumăm  
responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă pe parcursul procesului de vânzare a \_\_\_\_\_  
din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ședinței publice de prezentare  
a ofertelor, din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să semneze actele încheiate cu această  
ocazie/ voi participa personal.

Data \_\_\_\_\_

Ofertant

L.S







4.6. FORMULAR F6

DECLARAȚIE PRIVIND ÎNCADRAREA ÎNȚREPRINDERII ÎN CATEGORIA  
ÎNȚREPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII



I. Date de identificare a întreprinderii

Denumirea întreprinderii

Adresa sediului social

Cod unic de înregistrare

Numele și funcția ..... (președintele consiliului de administrație, directorul general sau echivalent)

II. Tipul întreprinderii

Indicați, după caz, tipul întreprinderii:

Întreprindere autonomă - În acest caz, datele din tabelul de mai jos sunt preluate doar din situația economico-financiară a întreprinderii solicitante. Se va completa doar declarația, fără anexa nr. 3.

Întreprindere parteneră - Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculului efectuate conform anexei nr. 3, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație

Întreprindere legată - Se va completa tabelul de mai jos pe baza rezultatelor calculului efectuate conform anexei nr. 3, precum și a fișelor adiționale care se vor atașa la declarație

III. Date utilizate pentru a se stabili categoria întreprinderii

Exercițiul financiar de referință 1\*

Numărul mediu anual de salariați

Cifra de afaceri anuală netă (mii lei/mii euro)

Active totale (mii lei/mii euro)

Important: Precizați dacă, față de exercițiul financiar anterior, datele financiare au înregistrat modificări care determină încadrarea întreprinderii într-o altă categorie (respectiv micro-întreprindere, întreprindere mică, mijlocie sau mare).  Nu

Da (în acest caz se va completa și se va atașa o declarație referitoare la exercițiul financiar anterior)

Declar pe propria răspundere că datele din această declarație și din anexe sunt conforme cu realitatea.

Numele și funcția semnatarului autorizat să reprezinte întreprinderea

Semnătura ..... Data întocmirii .....  
și stampila

1\* Datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale sunt cele realizate în ultimul exercițiu financiar raportate în situațiile financiare anuale aprobate de acționari sau asociați. În cazul întreprinderilor nou înființate datele cu privire la numărul mediu anual de salariați, cifra de afaceri anuală netă și activele totale se determină și se declară pe propria răspundere.

4.7. FORMULAR F7

Ofertantul

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)



DECLARAȚIE

Subsemnatul, ..... reprezentant împuternicit al ..... (denumirea operatorului economic), în calitate de ofertant, la procedura de ..... (se menționează procedura) pentru atribuirea contractului de închiriere având ca obiect ....., la data de ..... (zi/luna/an), organizată de ..... (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere că nu mă aflu în oricare din următoarele situații

- nu suntem în procedura de insolvență,
- nu suntem în faliment,
- nu suntem în procedura de reorganizare
- nu suntem în procedura de lichidare;

Subsemnatul declar că informațiile furnizate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun. Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

.....  
Data completării

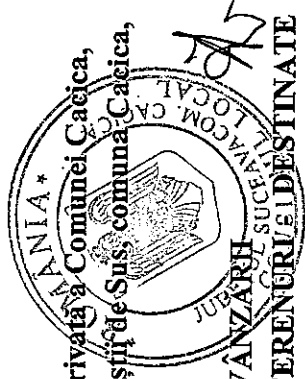
Ofertant

.....  
(nume, prenume, semnătura autorizată, ștampilă)

România  
Județul Suceava  
COMUNA CACICA

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a unor imobile, proprietate privată a Comunei Cacica, aflate în administrarea Consiliului Local Cacica, situate în satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica, județul Suceava



CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII  
1.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA IMOBILELOR - TERENURILE DESTINATE  
VÂNZĂRII

Vânzarea a 6 parcele de teren proprietate privată a Comunei Cacica, aflate în administrarea Consiliului Local Cacica, situate în intravilanul satului Pârteștii de Sus, amplasate după cum urmează:

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PARCELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCIARĂ	SUPRAFAȚĂ -mp-
1.	PUZ „Rodină 1” Pârteștii de Sus	1	30144	30144	1000
2.		2	30145	30145	1000
3.		3	30158	30158	1000
4.		4	30170	30170	978
5.		5	30171	30171	1002
6.		6	30179	30179	1053
TOTAL					6033

Autoritatea contractantă: Comuna Cacica

Cod fiscal: 4441174

Adresa: Sediul Primăria Cacica, satul Pârteștii de Sus, nr. 234, comuna Cacica, județul Suceava, cod poștal 727097

Telefon: 0230-230002

FAX: 0230-237085

E-mail: [primariacacica@yahoo.com](mailto:primariacacica@yahoo.com)

1.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CE URMEAZĂ A FI VÂNDUTE

Imobilele – terenuri, scoase la vânzare prin licitație publică, din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava se vor utiliza pentru curți construcții locuințe și anexe gospodărești în conformitate cu prevederile legale și cu respectarea indicatorilor urbanistici din Planul Urbanistic Zonal „Rodină 1”, din Planului Urbanistic General și a Regulamentelor Locale de Urbanism aferente.

## CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

Atribuirea contractului de vânzare a imobilelor proprietate privată se realizează prin procedura licitației publice.

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile imobile prezentate la Art.1. fac parte din domeniul privat al comunei Cacica și se supun regimului de folosință prevăzut în Codul administrativ aprobat prin OUG 57/2019 precum și în conformitate cu prevederile Codului civil.

2.2. Parcela licitată/Parcela licitate intră în posesia efectivă a câștigătorului licitației în baza unui contract prin care vânzătorul, în cazul de față Comuna Cacica, județul Suceava, transmite dreptul de proprietate unui ofertant selecționat – **cumpărătorul**, de la data semnării contractului, în schimbul sumei adjudecate.

Contractul de vânzare cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, în condițiile legii. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese. Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia la Notariatul Public după expirarea perioadei de depunere și soluționare a contestațiilor, în termen de maxim 30 zile lucrătoare de la adjudecare.

2.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare parcelă ce face obiectul licitației. Pentru oferta depusă se va plăti atât **taxa de participare de 350 lei** cât și **garanția de participare care este în valoare de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.**

Cajetul de sarcini se obține de la secretariatul comisiei de licitație și se achită, la casierie, contravaloarea fiind 10 lei. Chitanța se anexează la dosar.

### 2.4. Prețul minim al vânzării și modul de calcul al acestuia

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PAR-CELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCIARĂ	SUPRA-FAȚĂ -mp-	PREȚ MINIMAL VÂNZĂRII -lei/parcelă-
1.	PUZ „Rodină 1” Pârteștii de Sus	1	30144	30144	1000	44797
2.		2	30145	30145	1000	44797
3.		3	30158	30158	1000	44797
4.		4	30170	30170	978	43802
5.		5	30171	30171	1002	44797
6.		6	30179	30179	1053	47285

- **Mod de calcul:** Prețul minim de vânzare este valoarea cea mai mare dintre valoarea de piață determinat prin rapoartele de evaluare întocmit de evaluator autorizat, aprobate prin Hotărâre a Consiliului Local (valabile 12 luni de la întocmire) și valoarea de inventar a imobilului.

- Suma adjudecată se va achita conform prevederilor contractului.

- Criteriul de atribuire este nivelul cel mai mare al prețului oferit de către ofertanți. În cazul în care ofertele din plic sunt similare, ofertanții vor licita ”prin strigare” iar atribuirea se va face către ofertantul care acordă cea mai mare sumă.

- Prețul se va plăti prin casieria primăriei până la data încheierii contractului.

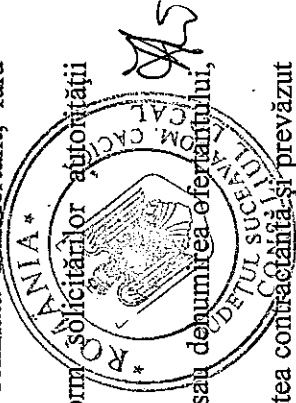
- Suma obținută din vânzare se face venit la bugetul local.

3.4. Ofertele se depun la Primăria comunei Cacica, județul Suceava, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

3.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: **Vânzarea imobilelor/îmobilului: parcela nr.topo.../CF..... în suprafață de .....mp situată în zona PUZ "Rodină 1", "La Saivan", "Trupul către Pleșa" ori "La Blocuri" din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava.**

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
  - c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- 3.6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- 3.7. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- 3.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- 3.10. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.11. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- 3.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.



Consilier,  
Baranai Raluca-Oana