



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Pagina 2 din 11

CFP: Consilier,

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 70/30.09.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CACICA
CONSILIUL LOCAL

**SUPRAFEȚELE DE TEREN PROPRIETATEA PRIVATĂ A COMUNEI CACICA CARE
SE VÂND PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

Nr. crt.	Denumire	Suprafața (mp)	Elemente de identificare	Valoare de inventar (lei)	Valoare evaluată (lei)	Preț minim de vânzare (lei)
1.	Teren	988	imobilul cu nr. cadastral 30143, înscris în CF 30143 Cacica, situat în comuna Cacica, sat Pârteștii de Sus, zona „Rodină 1”, județul Suceava	8,531	54.113	54.513
2.	Teren	1000	imobilul cu nr. cadastral 36698, înscris în CF 36698 Cacica, situat în comuna Cacica, sat Pârteștii de Sus, zona „Bahna 1”, județul Suceava	8,635	56.642	57.042

Notă: Prețul minim de vânzare al terenului este format din valoarea evaluată a terenului la care se adaugă prețul raportului de evaluare.

Președinte de ședință,

Secretar general municipiu,

Consilier,

Anexa nr. 4 la HCL 70 din 30.09.2025

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CACICA

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
(cf. art. 334 din OUG 57/2019)

- I. CAIET DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACT-CADRU



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Page 3 din 11

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

I. CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a suprafețelor de teren de 988 mp. și 1000 mp.,
proprietatea privată a comunei Cacica

CAPITOLUL I.

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Comuna Cacica, reprezentată prin primar Ciuc Dinu-Radu, cu sediul în sat Pârtești de Sus, nr. 526A, cod fiscal 4441174, scoate la licitație publică, în vederea vânzării, două parcele de teren, categoria de folosință arabil, respectiv:

- Suprafața de teren de 988 mp. aparținând domeniului privat al comunei Cacica, situată în intravilanul comunei Cacica, sat Pârtești de Sus, zona „Rodină 1”, identificată cadastral prin CF 30143 Cacica;
- Suprafața de teren de 1000 mp. aparținând domeniului privat al comunei Cacica, situată în intravilanul comunei Cacica, sat Pârtești de Sus, zona „Bahnă 1”, identificată cadastral prin CF 36698 Cacica.

CAPITOLUL II.

CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Informații generale privind obiectul vânzării

Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a). Denumire: Comuna Cacica

b). Sediul: sat Pârtești de Sus, nr. 526A, comuna Cacica, județul Suceava, telefon: 0230/237002, fax: 0230/237085, e-mail: contact@comuna-cacica.ro.

Obiectul vânzării îl constituie vânzarea terenurilor:

- în suprafață de 988 mp., situat în intravilanul comunei Cacica, sat Pârtești de Sus, zona „Rodină 1”, identificat cadastral prin CF 30143 Cacica, ce aparține domeniului privat al Comunei Cacica,
- în suprafață de 1000 mp., situat în intravilanul comunei Cacica, sat Pârtești de Sus, zona „Bahnă 1”, identificat cadastral prin CF 36698 Cacica, ce aparține domeniului privat al Comunei Cacica .

Vanzătorul anexează la prezentul Caiet de sarcini Planul de amplasament și delimitare a imobilului și Extrasul de Carte funciara de informare, pentru cele două parcele de teren.

2.2. Elemente de preț

Valoarea finală a terenului va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată, conform legislației în vigoare.

Prețul minim de pornire al licitației pentru imobilul cu nr. cadastral 30143, înscris în Cartea funciara nr. 30143 Cacica este 54.513 lei, format din valoarea evaluată a terenului, la care se adaugă prețul raportului de evaluare.

Prețul minim de pornire al licitației pentru imobilul cu nr. cadastral 36698, înscris în Cartea funciara nr. 36698 Cacica este 57.042 lei, format din valoarea evaluată a terenului, la care se adaugă prețul raportului de evaluare.

Sumele obținute ca urmare a vânzării se fac venit la bugetul local.

2.3. Natura și cuantumul garanțiilor

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să achite:

a. **taxa de participare la licitație** în valoare de **350 lei** pentru fiecare dintre parcelele de teren;

b. **garanția de participare la licitație:**

- Cuantumul garanției de participare este de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

a). **Taxa de participare la licitație** poate fi constituită prin *ordin de plată* în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO88TREZ59421390207XXXX** beneficiar Comuna Cacica, cod fiscal 4441174, respectiv *numerar* la casieria organizatorului. Aceasta taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

b). **Garanția de participare la licitație** poate fi constituită prin: *ordin de plată* în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO88TREZ59421390207XXXX**, beneficiar comuna Cacica, cod fiscal 4441174, respectiv *numerar* la casieria organizatorului.

Pentru ofertantul care câștigă licitația, garanția de participare va constitui avans din prețul de adjudecare.

Pentru ceilalți participanți la licitație, garanția de participare se restituie, la cerere, în cont bancar sau de la casieria Primăriei comunei Cacica, în termen maxim de 15 zile de la data depunerii cererii. În cazul, participanților la licitație care doresc restituirea garanției în cont bancar, cererea de restituire va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.



**ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CACICA**

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Pagina 4 din 11

Ofertantul declarant câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

**CAPITOLUL III.
CRITERIUL DE ATRIBUIRE UTILIZAT. CADRUL LEGAL AL VÂNZĂRII**

3.1. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire: cel mai mare preț oferat.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cea mai mare valoare oferită.

3.2. Cadrul legal al vânzării

Cadrul legal al vânzării constă în:

- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consilier,

Sahlean Floricica-Lucia

Președinte de ședință,

Todosi Petru

Secretar general al comunei Cacica,

Volanschi Georgeta-Grațiera

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea prin licitație publică a suprafețelor de teren de 988 mp. și 1000 mp.,
proprietatea privată a comunei Cacica

**CAPITOLUL I.
INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL ȘI PROCEDURA DE LICITAȚIE**

Organizatorul licitației este COMUNA CACICA, cu sediul în sat Pârteștii de Sus, nr. 526A, comuna Cacica, județul Suceava, telefon: 0230/237002, fax: 0230/237085, e-mail: contact@comuna-cacica.ro.

Licitația are ca obiect vânzarea unor suprafețe de teren, de 988 mp., respectiv 1000 mp., proprietatea privată a comunei Cacica, situate în intravilanul comunei Cacica.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, cu oferta în plic închis și adjudecare la cel mai mare preț oferat.

Criteriul de atribuire este cel mai mare preț oferat (pondere 100%).

Procurarea documentației de atribuire: documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei comunei Cacica - www.comuna-cacica.ro, secțiunea licitații, fie îl pot ridica personal de la sediul organizatorului licitației (Primăria comunei Cacica, sat Pârteștii de Sus, nr. 526A, comuna Cacica) începând cu data stabilită în anunțul licitației.

**CAPITOLUL II.
CONDII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE, CONDIȚII DE ELIGIBILITATE, DATA LIMITĂ ȘI LOCUL DE DEPUNERE A DOCUMENTELOR DE ELIGIBILITATE**

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

Participarea la licitația publică este permisă persoanelor fizice și persoanelor juridice, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc următoarele condiții:

- Pentru persoanele fizice: și-au îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a taxelor și impozitelor către bugetul local și bugetul consolidat de stat;

- Pentru persoanele juridice: nu sunt în stare de faliment ori lichidare și societatea și-a îndeplinit la zi toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor locale, precum și la bugetul consolidat de stat.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice organizate în vederea vânzării bunurilor imobile proprietatea privată a comunei Cacica este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Page 5 din 11

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care:

- a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv comuna Cacica, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
- are debite față de comuna Cacica și bugetul general consolidat (bugetul de stat);
- sunt în litigii cu comuna Cacica;
- sunt în procedura de faliment;
- sunt supuse procedurii de reorganizare judiciară.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Primăriei comunei Cacica, în ordinea primirii lor, în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă documentația, numele ofertantului, numărul de telefon, domiciliul acestuia, cu mențiunea:

"Licitație publică pentru vânzarea suprafeței de teren de 988 mp, situată în sat Pârteștii de Sus, zona „Rodină 1”. A nu se deschide până la data de _____ ora _____.” sau

"Licitație publică pentru vânzarea suprafeței de teren de 1000 mp, situată în sat Pârteștii de Sus, zona „Bahnă 1”. A nu se deschide până la data de _____ ora _____.”, după caz.

Plicul exterior va trebui să conțină:

1. Documentele de calificare a ofertei:

a) cererea de participare la licitație, o fișă cu informații privind ofertantul (fișa ofertantului) și o declarație de participare (Anexa nr. 4), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- copie carte de identitate, conform cu originalul – pentru persoanele fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- certificatul de înmatriculare emis de Registrul Comerțului – copie conform cu originalul;
- certificatul constatator privind operatorul economic, eliberat de oficiul registrului comerțului direct sau prin serviciul online Info Cert, sau informații extinse despre acesta, solicitate de organizator prin serviciul Recom Online, cu cel mult 30 de zile calendaristice înainte de data licitației;

- act constitutiv al societății (statut/contract) – copie conform cu originalul;

- ultimul bilanț contabil în original;

- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, autentificată notarial, din care să rezulte că societatea:

- nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv comuna Cacica, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;

sau declarația pe propria răspundere a persoanei fizice, autentificată notarial, că:

- deține lichidități pentru achiziționarea terenului;
- nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv comuna Cacica, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;

- dovada achitării taxei de participare la licitație;

- dovada depunerii garanției de participare la licitație;

- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că ofertantul nu are datorii față de bugetul general consolidat (bugetul de stat), valabil la data deschiderii ofertelor (original);

În ziua ședinței de licitație, comisia de evaluare a ofertelor licitației va solicita compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale din care să rezulte îndeplinirea obligațiilor de plată către comuna Cacica pentru participanții la licitație și dovada din care să rezulte că ofertanții nu se află în situații litigioase cu comuna Cacica.

În concordanță cu prevederile Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative pentru actele care sunt solicitate în copie, Compartimentul achiziții publice – din cadrul Primăriei comunei Cacica, va asigura, în mod gratuit, fotocopierea acestora și plicuri necesare pentru participarea la licitație.

2. Plicul interior, care conține oferta financiară, pe care se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

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

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

În cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal, la documentație va fi depus și actul autentic de reprezentare.



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Pagina 6 din 11

CAPITOLUL III. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina sa de internet.

Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire, respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, informații privind prezentarea ofertei;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

Anunțul de licitație se va transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită pentru depunerea ofertelor și data desfășurării licitației se vor comunica în anunțul licitației.

Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Cacica, la Registratură. Acestea vor fi înregistrate în registrul de intrare-ieșire, precizându-se data și ora depunerii. Acestea vor fi predate comisiei de licitație, înainte de începerea licitației.

În ziua și ora stabilită pentru licitație, comisia de licitație, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire, fie accesând site-ul www.comuna-cacica.ro, fie o pot ridica personal de la sediul organizatorului licitației (Primăria comunei Cacica, sat Pârteștii de Sus, nr. 526A, comuna Cacica) începând cu data stabilită în anunțul licitației.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Autoritatea contractantă va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut anterior, acesta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal sus-menționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți la licitație.

În cazul în care nu sunt depuse cel puțin două oferte pentru licitație, se va consemna aceasta într-un proces verbal, se anulează procedura, iar în termen de maxim 45 zile se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prevederilor legale.

Pentru cea de-a doua procedură de licitație se păstrează documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal, care va sta la baza deciziei de a retrage bunurile de la vânzare.

Adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare se întocmește un nou proces-verbal, care se semnează de către toți membrii comisiei de licitație și ofertanții prezenți.

În cazul în care sunt înregistrate cel puțin două oferte egale, care îndeplinesc condițiile de adjudecare, licitația în plic închis, se transformă în licitație publică deschisă cu strigare. Aceasta pornește de la prețurile egale deja oferite maxim. În timpul desfășurării licitației, prețul de pornire va fi mărit în trepte egale de 50 lei (pas de licitare).

Pentru licitația publică cu strigare, președintele comisiei de licitație, anunță prețul de pornire la licitație, pasul de licitare la prețul de pornire la licitației, numele, prenumele și numărul de ordine a ofertanților calificați, modul de desfășurare a licitației, asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare.

Președintele comisiei conduce licitația astfel:



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pîrtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Pagina 7 din 11

- licitația se va desfășura după regula licitației competitive;
- dacă se oferă prețul de pornire al licitației, președintele comisiei de licitație va crește prețul cu câte un pas de licitare, până când unul dintre ofertanți acceptă prețul astfel majorat și nimeni nu oferă un preț mai mare;
- adjudecarea licitației se va face în favoarea ofertantului care oferă cel mai mare preț;

În cazul în care unul dintre ofertanți, care are dreptul de a participa la licitația publică cu strigare, nu este prezent sau nu are desemnat un reprezentant legal, ședința licitației va fi amânată pentru următoarea zi lucrătoare, fapt consemnat în procesul-verbal de licitație. Acesta va fi informat de către secretarul comisiei de decizia luată. Dacă nici atunci nu se prezintă la ședința licitației, câștigătorul licitației va fi desemnat ofertantul prezent în sală.

În baza procesului-verbal, comisia de licitație întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducerii Primăriei.

În termen de 3 zile lucrătoare de la luarea la cunoștință a conducerii Primăriei a raportului, mai sus menționat, compartimentul de resort din cadrul Primăriei va informa, în scris, cu confirmare de primire, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației.

CAPITOLUL IV.
DISPOZIȚII FINALE

Contractul de vânzare va fi încheiat în formă autentică în fața notarului public după achitarea prețului de vânzare.

Ofertantul declarant câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele-interese stabilite în acest sens.

Procedura de licitație se anulează, iar proprietarul reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

Dacă, din diferite motive, care țin de autoritatea contractantă, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia, în termen de 15 zile lucrătoare, garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Registratura primăriei.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin documentația de atribuire se consideră însușite de ofertanți.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se depun la Registratura Primăriei în termen de 2 zile lucrătoare de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate, în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

În cazul în care contestația este fondată, proprietarul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților.

Licitatia va fi anulată și se va organiza o nouă licitație.

Litiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului sunt de competența instanțelor judecătorești, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă între părți cu notificare prealabilă.

Consilier,

Președinte de ședință,

Secretar general al comunei Cacica,

III. CONTRACTUL -CADRU

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică, la notarul public, în conformitate cu prevederile Legii nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare, și a legislației în vigoare.

IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

privind vânzarea suprafețelor de teren de 988 mp. și 1000 mp.,
proprietatea privată a comunei Cacica

- Fișa ofertantului
- Declarație de participare
- Cerere de înscriere la licitație
- Formular de ofertă



ROMANIA – JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CACICA

Loc. Cacica, Sat Pârtești de Sus, Nr. 234

Telefon: 0230 237002

Fax : 0230 237085

C.U.I.: 4441174

E-mail: primariacacica@yahoo.com

Pagina 11 din 11

FORMULAR DE OFERTĂ

privind vânzarea suprafeței de teren de mp, situată în comuna Cacica,
proprietatea privată a comunei Cacica

Ofertant:.....
Adresa sau sediu social
Reprezentant

Nr. crt.	Denumire	Suprafața (mp)	Preț de pornire la licitație (lei)	Preț ofertat (lei)

DATA:

SEMĂTURA:

L.S.

Aceasta om 3 la fcc 70/30.09.2025

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
2 parcele de teren înscrise în CF 30143 și CF 36698
Număr raport: 115-2025

20.08.2025

Către,

COMUNA CACICA

În conformitate cu solicitarea 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 30143 – 988 mp – zona “ Rodina 1”,respectiv CF 36698 – 1.000 mp - zona “ Bahnă 1”, avem plăcerea de a vă înainta **Raportul de Evaluare** aferent activului menționat. Acest raport a fost elaborat în deplină conformitate cu **Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) și Standardele ANEVAR**, respectând cele mai înalte exigențe metodologice și etice din domeniul evaluării.

În urma analizei detaliate prezentate în raport, opinia noastră privind valoarea de piață a proprietății evaluate este următoarea:

21.900 € (douăzecișunamii nouă sute Euro)
echivalent 110.755 lei (unasutăzecemii șaptesutecincizecișicinci Lei)

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

Nr.	Numar cadastral	Suprafata (mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	30143	988	10.700	54.113
2	36698	1.000	11.200	56.642
TOTAL			21.900	110.755

Evaluarea a fost realizată pe baza documentației și informațiilor furnizate, iar scopul evaluării, tipul valorii, destinatarul și condițiile limitative sunt detaliate în Termenii de Referință ai raportului.

Metodologie și abordare

Pentru determinarea valorii de piață a activului evaluat, au fost aplicate metode și tehnici recunoscute la nivel internațional, adaptate specificului acestuia și contextului pieței actuale. Analiza noastră se bazează pe date de piață actualizate și relevante, asigurând astfel o opinie de valoare independentă și obiectivă, în conformitate cu standardele aplicabile.

Condiții de utilizare

Subliniem faptul că acest raport este destinat exclusiv scopului declarat și nu poate fi utilizat în alte scopuri fără acordul prealabil al evaluatorului. Orice utilizare într-un alt context poate duce la interpretări eronate, iar responsabilitatea pentru o astfel de utilizare nu revine evaluatorului.

Dacă aveți nevoie de clarificări suplimentare sau informații adiționale referitoare la acest raport, vă stăm la dispoziție.

Vă mulțumim pentru încrederea acordată și pentru colaborare !

Cu stimă,

Ing. Laura Despina CIORNOHUZI
Expert tehnic evaluator E.P.I. ; E.B.M.
Legitimație ANEVAR 11484
Expert tehnic judiciar E.P.I.
Legitimație 5220 14333



Sinteza Evaluarii

Solicitant evaluare: COMUNA CACICA

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



Valoarea de piata
terenurilor data de
abordarea prin piata

21.900 Euro

110.755 Lei



Cursul de schimb BNR
(la data de 20.08.2025)

1 EUR= 5,0573 LEI

Abordari in evaluare

Abordarea prin piata

Proprietati analizate inscrise
in CF 30143;CF 36698

Terenuri intravilane de 988
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:

16.09.2025

Data evaluarii:

20.08.2025 – la solicitarea
clientului

I.DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, precizam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. De asemenea, precizam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, precizam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori, care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

In elaborarea prezentului raport, nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza raportul.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate respectand codul deontologic si în conformitate cu cerintele, recomandarile si metodologia de lucru ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat în conformitate cu SEV 400- verificarea evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorul poate sa ofere consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Membru Titular ANEVAR
Ing. Laura Despina CIORNOHUZI
Expert tehnic judiciar E.P.I.
Legitimatie 5220 14333
Expert tehnic evaluator E.P.I. ; E.B.M.
Legitimatie ANEVAR 11484



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 988 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30143 ;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Bahna 1), jud.Suceava- inscris in CF 36698;

2. Expert tehnic judiciar
Expert evaluator ANEVAR

Specializare : Evaluarea Proprietatilor Imobiliare
CIORNOHUZI M. LAURA DESPINA P.F.A.

Str. Oituz nr. 6, Suceava

Telefon: 0740.934444

E-mail:lauradespina@gmail.com

PFA Ciornohzui M. Laura Despina declară că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile 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 asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

3. Prezentarea solicitantului
evaluării

COMUNA CACICA

Adresa proprietății de evaluat : com. Cacica,sat Partestii de Sus
(zona Rodina 1 si zona Bahna 1), jud.Suceava

Acest raport de evaluare este adresat clientului si destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana 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 nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

4. Prezentarea partilor prezente la inspecție

La inspecție a fost prezent un reprezentant al Primăriei com. Cacica .

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, săpături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății

5. Data inspecției

Inspeția proprietății s-a efectuat de către Ciornohuzi Laura Despina, la data de 16.09.2025, în prezența reprezentantului clientului .

6. Data evaluării

20.08.2025 – la solicitarea clientului

7. Definiția valorii de piață

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii , paragraful A.10.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

8. Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2025, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2025, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în strânsă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2025:

Standarde generale

- SEV 100-Cadrul general al evaluării
- SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102-Tipuri ale valorii
- SEV 103-Abordări în evaluare
- SEV 104-Informații și date de intrare
- SEV 105-Metodele de evaluare
- SEV 106 – Documentare și raportare

Standarde pentru active

- SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 430 – Evaluare pentru raportare financiară

Standarde pentru utilizări specifice

Derogații de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2025- Nu este cazul

9. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 5,0573 Lei

10.Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie tranzacționarea. Acest raport de evaluare 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.

11. 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 – Abordări în evaluare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia

DEFINIȚII

Valoarea piață	Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, paragraful A.10.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Evaluator	PFA Ciornohuzi M. Laura Despina este o societate înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul F33/293/2006, cod unic de înregistrare 19696443 și având sediul social în Suceava, Str. Oituz, nr. 6, județ Suceava, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate
Abordare prin venit	<p>Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății.</p> <p>O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.</p>
Abordare prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Lei sau RON	Reprezintă moneda națională a României
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR

ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea privata supusa evaluarii este formata din :
Teren in suprafata de **988 mp in intravilan** situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30143 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 36698 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 ,respectiv sctul administrativ nr. 25/25.04.2014.

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

- Extras CF 30143 obtinut sub nr.18158/09.09.2025 ;
- Extras CF 36698 obtinut sub nr. 18159/09.09.2025.

1.3 Date Privind Documentatia Cadastrala

Au fost puse la dispozitia evaluatorului documentele mentionate mai sus .

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De-asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.homezz.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.). În plus, în măsura în care s-au dovedit a fi necesare, au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil respectiv catalogul „Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire” – C. Schiopu și „Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor comerciale – procentual și valoric”, Editura Matrix Rom, București. Pentru fundamentarea valorii, evaluatorul a analizat mai multe informații/analize de piață/calcul, ce

fac parte din dosarul de lucru și prezentate în mod sintetic în cuprinsul raportului de evaluare .

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 Pirtestii de Jos si este renumita pentru salina ei.Populatia este de cca 3960 de locuitori.Comuna a apartinut in trecut averilor manastiresti,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 reîntoarcerea unei părți a celor plecați în încercarea depășirii acestui moment. Actualmente ca urmare a lipsei de lichidități și a creditării foarte restrictive,piata imobiliara sufera o stagnare,singurele 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 obiceiurilor 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 30143



https://geoportal.ancpi.ro/imobile_lookup.html?immovableid=16817709

CF 36698



https://geoportal.ancpi.ro/imobile_lookup.html?immovableid=16817709

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) ,respectiv spre Solca (zona Bahna 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.Terenuri - identificare

3.1

Descriere
teren

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 988 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 30143** .

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 estica .

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in **CF 36698** .

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

3.2 Utilitati

Proprietatea din intravilan dispune de urmatoarele utilitati : fara utilitati ,dar exista curent electric – retea centralizata in zona (pentru ambele parcele),iar pentru terenul din zona Bahna 1 există si retea de canalizare.

3.3 Limite

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

Proprietatea din intravilan nu este imprejmuita.

3.4

Vecinatati

Terenuri intravilane arabile si drumuri de acces.

3.5

Descriere
constructii

Nu exista edificate 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 (ANCPI), 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, semnalând 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 alimentează încrederea participanților din piață. Dacă evenimente 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 punând o presiune suplimentară pe prețuri. Principalul motiv este că numărul autorizațiilor de construire este 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 autorizații 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 înăsprească 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 prezervarea 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 urmăririi 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 -6000 mp , situate în comuna Cacica, jud. Suceava sau zona adiacentă. Din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare pentru astfel de imobile din zona analizată, se situează în intervalul 11 euro/mp și 20 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 scaderea 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 față de oferta și creează premisele vânzării într-o perioadă lungă a proprietăților similare. Putem vorbi așadar de o piață a cumpărătorului, cu un număr mediu de tranzacții, marje mici de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

Previziunea 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 stimuli 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 cumpărătorului (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: 11 euro/mp

Maxim: 20 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 care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ”.

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 analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă 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 relevată 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 PROPRIETATII 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.

Evaluatoarea 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 piata (comparatii 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 construibile 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 construibile, 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 abordare utilizează 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 înțeleg 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, pentru parcela de 988 mp înscrisă în CF 30143 este comparabila B (are cele mai mici ajustări totale brute).

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 988 mp)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	988,00	2.600	2.807	5.561
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20	18	11
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-4,00	-3,60	-2,20
Pret corectat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80

Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 20 % 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				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		16	14	9
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de piata	August 2025	Septembrie 2025	Septembrie 2025	Septembrie 2025
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica -centru lângă biserica catolică/Suceava	M-rea Humorului-periferic/Suceava	Păltinoasa-periferic /Suceava
Ajustare (%)		-20%	-20%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-3,20	-2,88	0,00
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 20 % comparabilelor A și B, care sunt situate mai favorabil fata de subiect, mai aproape de zona urbană și obiective turistice			

Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat
Ajustare (%)		-5%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-0,80	0,00	-1,76
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % comparabilei A, care este situată mai favorabil față de subiect, la drum asfaltat			
Acces	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	In zona	La limită	in zona	in zona
Ajustare (%)		-6,25%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		-1,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 1 euro/mp comparabilei A ,care este mai favorabilă față de subiect, având utilități la limita proprietății - sunt neceare costuri suplimentare pt realizarea brânșamentelor la imobilul subiect			
Suprafata	1.000	2.600	2.807	5.561
Ajustare (%)		0%	0%	25%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	2,20
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 25 % comparabilei C care are suprafata mai mare, mai greu vandabilă ,inferior proprietatii subiect			
Deschidere (m)	20,00	35	40	23
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0,80	-0,72	0,00
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % comparabilelor A și B, care sunt mai favorabile fata de subiect, avand deschidere mai mare la drum			
Relieful/forma terenului	Regulat, plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		-5,80	-3,60	0,44
Pret ajustat (EURO/mp)		10,20	10,80	9,24

Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-5,80	-3,60	0,44
Ajustare totală netă (%)		-29%	-20%	4%
Ajustare totală brută (EURO)		5,80	3,60	3,96
Ajustare totală brută (%)		29,00%	20,00%	36,00%
Suprafata teren (mp)	988	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	10,80	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	10.700	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

Valoare de piață imobil din zona Rodina 1 înscris în CF 30143 : 10.700 EUR

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect, pentru parcela de 1.000 mp înscrisă în CF 36698 este comparabila A (are cele mai mici ajustări totale brute).

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	2.600	2.807	5.561
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		20	18	11
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-4,00	-3,60	-2,20
Pret corectat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 20 % 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				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		16	14	9
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	August 2025	Septembrie 2025	Septembrie 2025	Septembrie 2025
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		16,00	14,40	8,80
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica -centru lângă biserica catolică/Suceava	M-rea Humorului-periferic/Suceava	Păltinoasa-periferic /Suceava
Ajustare (%)		-20%	-20%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-3,20	-2,88	0,00
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 20 % comparabilelor A și B, care sunt situate mai favorabil fata de subiect, mai aproape de zona urbană și obiective turistice			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Neasfaltat	Neasfaltat
Ajustare (%)		-5%	0%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-0,80	0,00	-1,76
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % comparabilei A, care este situată mai favorabil fata de subiect, la drum asfaltat			
Acces	Direct	Direct	Direct	Direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilitati	La limită	La limită	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	6,94%	11,36%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	1,00	1,00
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 1 euro/mp comparabilelor B și C ,care sunt mai nefavorabile față de subiect,neavând utilități la limita proprietății - sunt necesare costuri suplimentare pt realizarea bransamentelor			
Suprafata	1.000	2.600	2.807	5.561
Ajustare (%)		0%	0%	25%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	2,20
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 25 % comparabilei C care are suprafata mai mare, mai greu vandabilă ,inferior proprietatii subiect			
Deschidere (m)	20,00	35	40	23
Ajustare (%)		-5%	-5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0,80	-0,72	0,00
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % comparabilelor A și B, care sunt mai favorabile fata de subiect,avand deschidere mai mare la drum			
Relieful/forma terenului	Regulat,plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		-4,80	-2,60	1,44
Pret ajustat (EURO/mp)		11,20	11,80	10,24
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-4,80	-2,60	1,44
Ajustare totală netă (%)		-24%	-14%	13%
Ajustare totală brută (EURO)		4,80	4,60	4,96
Ajustare totală brută (%)		24,00%	25,56%	45,09%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	11,20	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	11.200	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A

Valoare de piață imobil din zona Bahna 1 înscris în CF 36698 : 11.200 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, neexpușe 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, ocupații 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 : Raportarea valorii s-a făcut la data de 20.08.2025, la solicitarea clientului

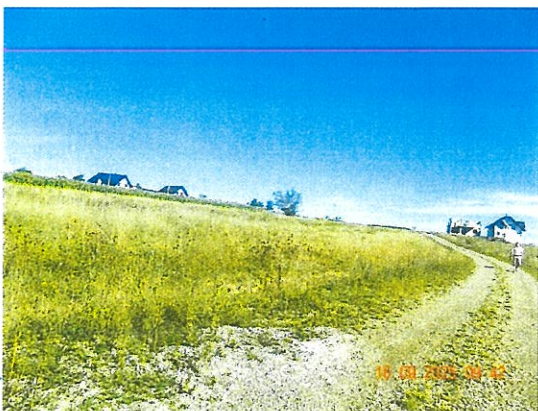
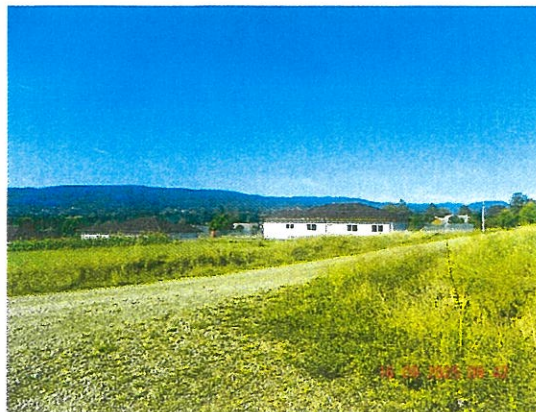
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

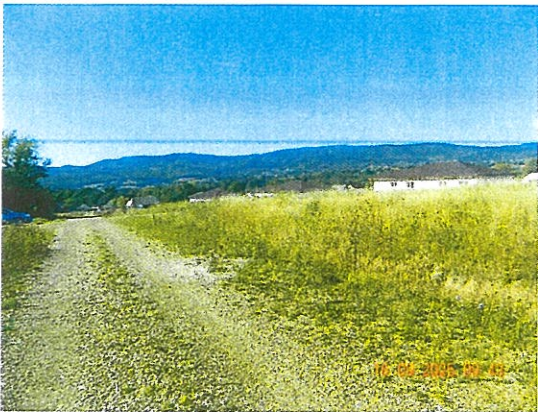
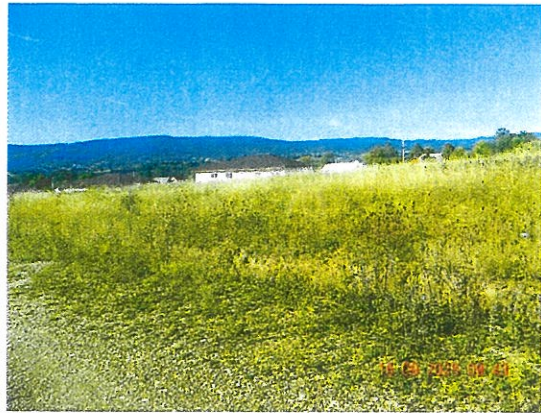
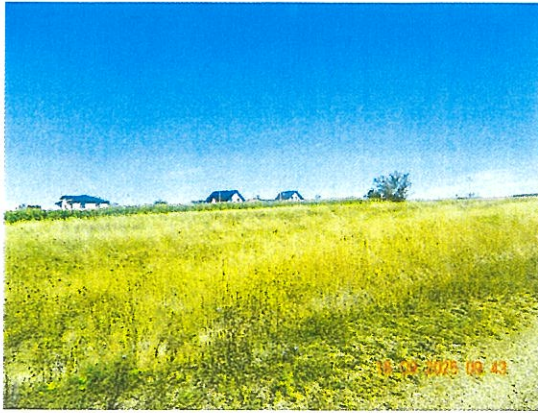
Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către 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 Ciornohuzi M. Laura Despina PFS. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus 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.

Anexa 1 – Fotografii

CF 30143 – Rodina 1





CF 36698 – Bahna 1

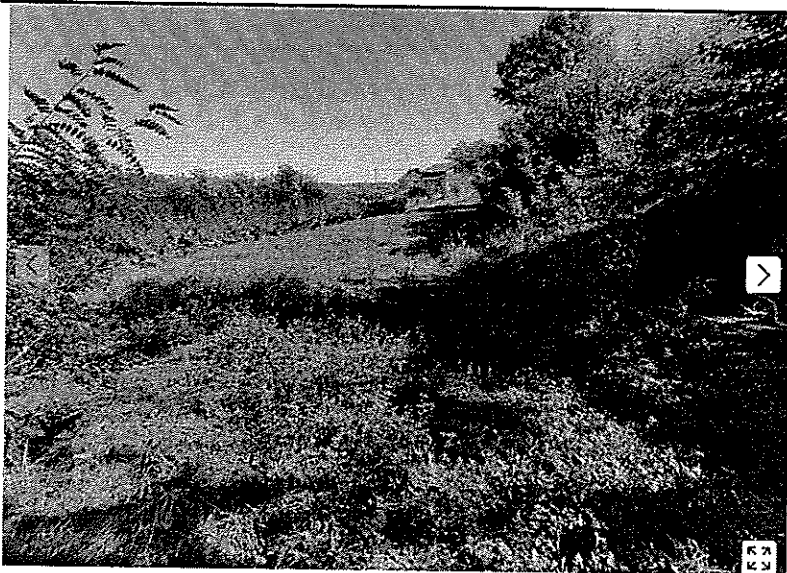




Anexa 2 – Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN

Comparabila A – 20 Euro/mp – intravilan- central Cacica,lângă biserică



Alpin

Pe OLX din octombrie 2020
Activ azi la 13:29



Întră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător



[Întră în cont / Cont nou](#)

[Trimite mesaj](#)

[Suna vânzătorul](#)

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Cacica
Suceava



Postat azi la 13:28



Teren intravilan de vânzare

2 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan cu acte la zi, 26 de ari, două fântâni una de 12 și una de 18 m, îngrădit cu plasa de sarma, zona centrală, la 150 m de ștrandul Cacica și 300 m de biserică catolică, terasat, plantat cu pomi fructiferi, terenul în panta plantat cu salcâm, tei etc., ieșire de cca 25 m la drum betonat, curent electric și utilități la limita proprietății, preț 2000 euro pe ar

ID: 292794470

Vizualizări: 1



Raportază

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDjOxds.html>

Comparabila B – 18 euro/mp – intravilan Mănăstirea Humorului



Teren intravilan 2.807mp Manastirea Humorului | Bucovina

50 000 € 18 €/m²

Strada Larga, Manastirea Humorului, Suceava



Paval Robert

Robert Pavel

0747 417740, My andro vs

Trasati, De la ora 10:00 la 18:00

Numar*

Teren intravilan 2.807mp Manastirea Humorului | Bucovina

50 000 € 18 €/m²

Strada Larga, Manastirea Humorului, Suceava



Paval Robert

Robert Pavel

0747 417740

Numar*

Teren intravilan de vânzare – Mănăstirea Humorului, Str. Larga
Suprafață generoasă: 2.807 mp | Locație de poveste în inima Bucovinei

Oferim spre vânzare un teren intravilan situat în pitoreasca localitate Mănăstirea Humorului, pe strada Largă, una dintre cele mai liniștite și apreciate zone din comună.

Detalii teren:

- Suprafață totală: 2.807 mp
- Categoria de folosință: intravilan
- Front stradal generos, acces facil din drum public
- Topografie ușor înclinată – ideală pentru construcții cu vedere panoramică
- Utilități disponibile în zonă (energie electrică, internet)

Locație și potențial:

Situat la câțiva pași de renumita Mănăstire Humor, monument UNESCO, terenul este ideal pentru:

- construcția unei case de vacanță sau locuințe permanente
- dezvoltarea unei pensiuni sau cabane turistice
- investiție pe termen mediu-lung în turismul rural bucovinean

Zona oferă liniște, aer curat și priveliști spectaculoase, specifice Bucovinei autentice. În apropiere se află puncte de atracție turistică precum:

- Mănăstirea Humorului și Mănăstirea Voroneț
- Pârția de schi din Gura Humorului

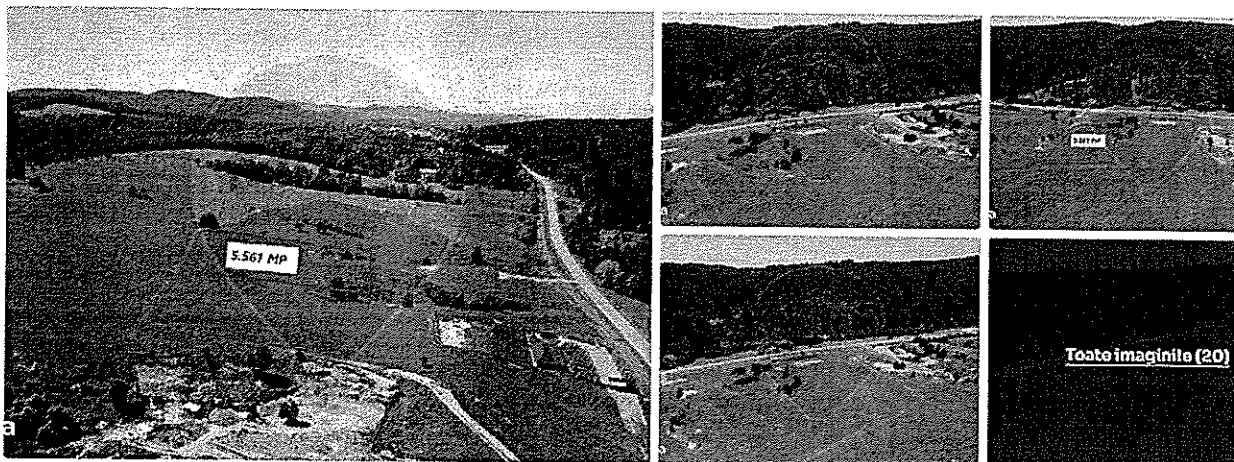
ID: 9643369

ID intern: CP2657836

Ultima actualizare: 31.08.2025

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2-807mp-manastirea-humorului-bucovina-IDEsGd? gl=1*1lwqzrh* gcl aw*R0NMLjE3NTY5ODY5NjguQ2owS0NRanc4ZVRGQmhDWEFSSXNBSWtpdU93TWk1bS0xeVN2cXhERHFtTWEExZVIGUIhadnFkN2xob3p3WERaaFo2cU1xT0plVDQ3WWtWWFBcWdLRUFMd193Y0I.* gcl au*NDcxMzc1MDQ3LjE3NTgxMTO1MjE.* ga*NTE3MTczNzgxLjE3NTAzMzY1NzE.* ga IXTP46N9VR*czE3NTgxMTO1MjUkbzI0JGcxJHOxNzU4MTE1Ndc3JGo2MCRsMCRoMA..

Comparabila C – 11 euro/mp - intravilan Păltinoasa



Teren 5,561mp Paltinoasa / Strada principala

61171 € 11 €/m²

Paltinoasa, Paltinoasa, Suceava



Alexandru Vaipan

RE/MAX Masters

0747751537

Activati Windows

Windows este un produs al Microsoft Corporation.

Păltinoasa, Suceava – Bucovina

Teren intravilan – 5.561 mp

Acces facil direct din șosea

Priveliște de poveste asupra naturii

Ideal pentru business în turism – pensiune, cabane, retreat

ID: 9588005

Ultima actualizare: 9.09.2025

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5-561mp-paltinoasa-strada-principala-IDEehf>

Nr. cerere	18158
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
 100194511229



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30143 Cacica

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30143	988	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7622 / 16/11/2010		
Hotarare nr. 20, din 17/04/2006 (HOTARIRE NR.17/17,02,2006);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA CACICA DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30028/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 4045 din 23/11/2006;		

C. Partea III. SARCINI .

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

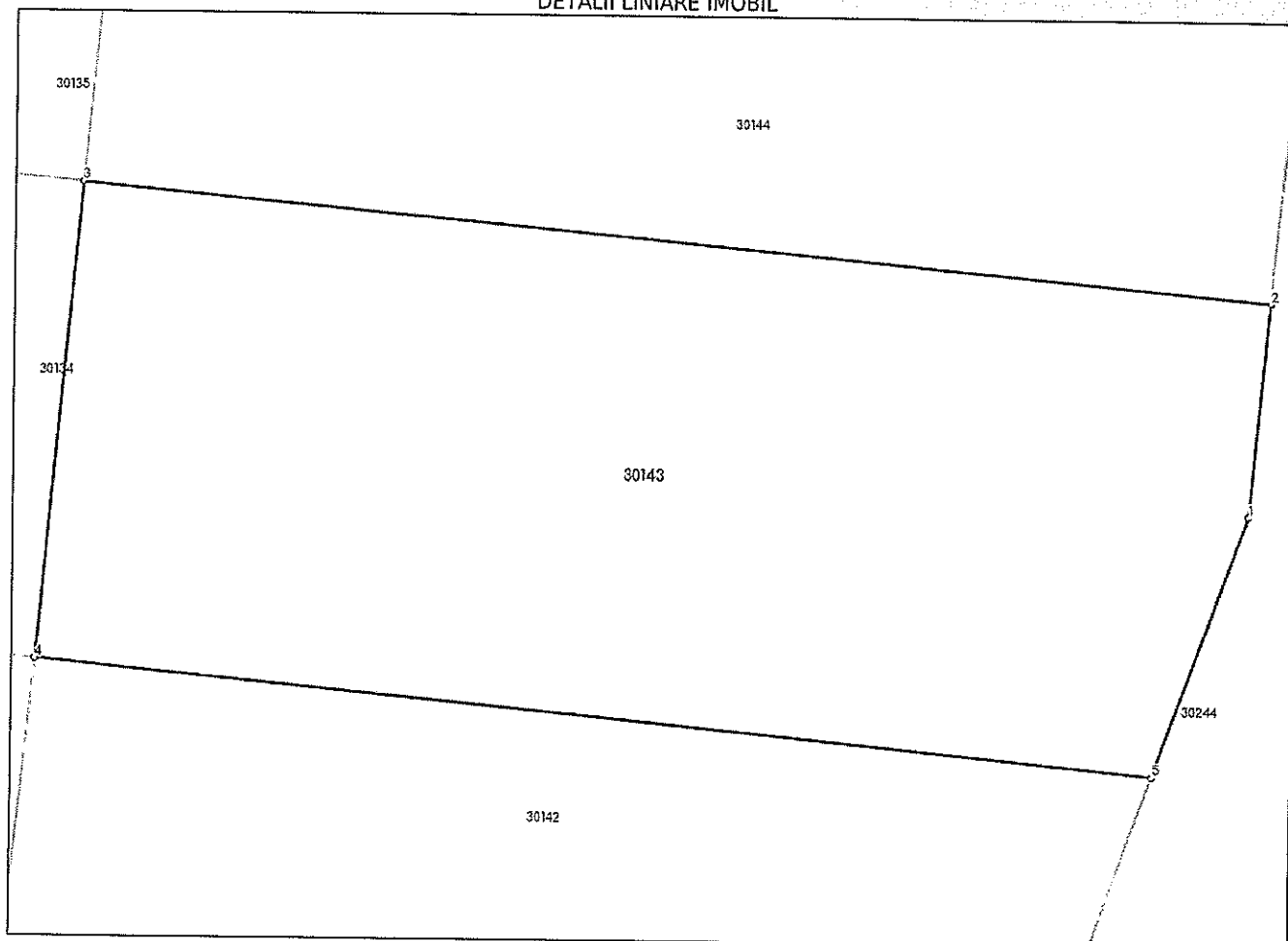
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30143	988	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	988	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.956
2	3	49.997
3	4	20.0
4	5	47.06
5	1	11.594

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară activă 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, 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,

09/09/2025, 12:14

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36698 Cacica

Nr. cerere	18159
Ziua	09
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194511279



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36698	1.000	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8374 / 19/04/2021		
Act Notarial nr. 811 (act de dezmembrare), din 16/04/2021 emis de Dumitru Mihaela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36698 a imobilului cu numarul cadastral 36698 / UAT Cacica, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 31845 inscris in cartea funciara 31845;	A1
Act Administrativ nr. 25, din 25/04/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CACICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNEI CACICA - DOMENIU PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31845/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 3552 din 14/03/2016;	

C. Partea III. SARCINI .

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

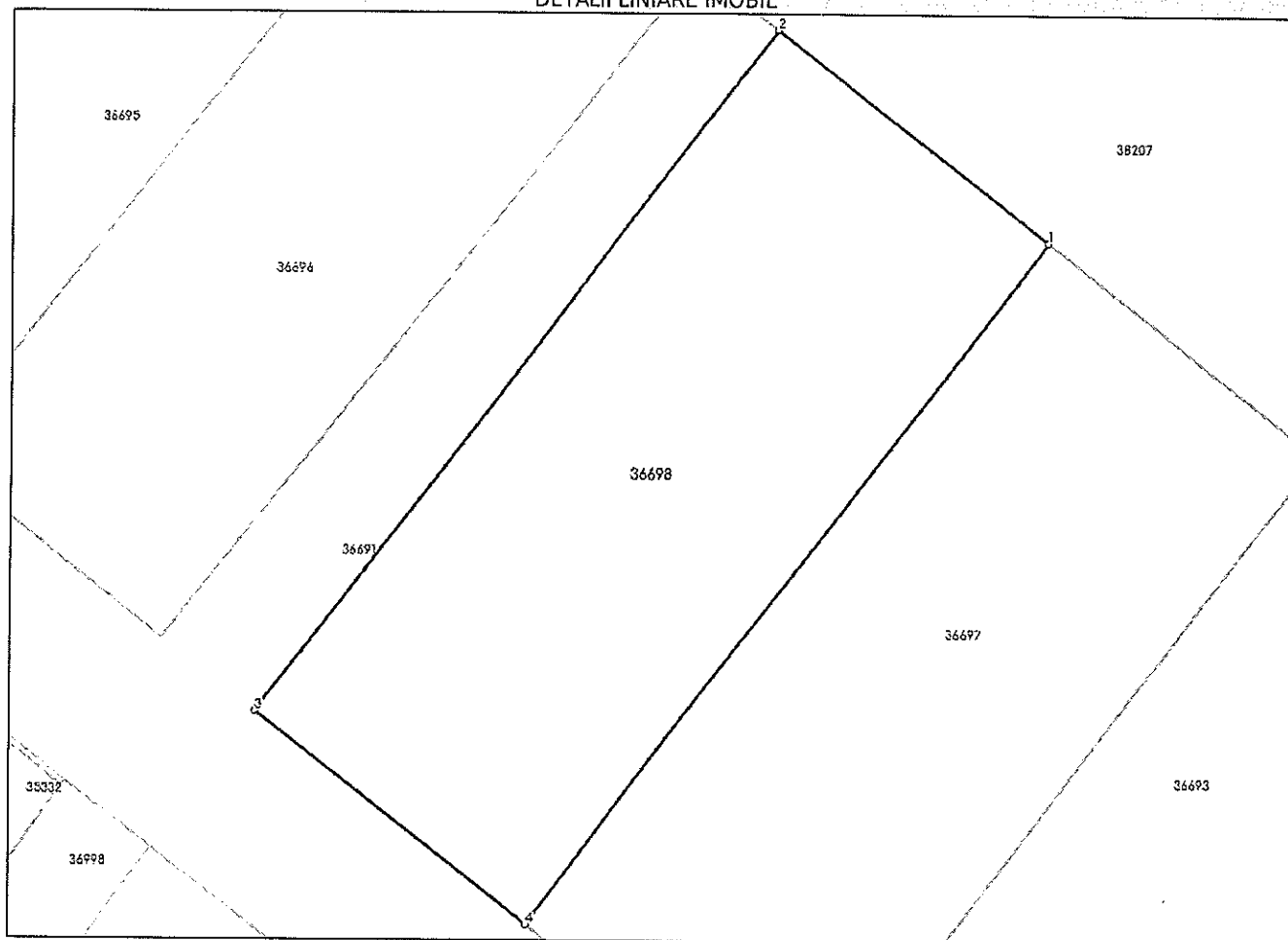
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36698	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	20.0
2	3	50.002
3	4	20.0
4	1	50.002

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, 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,

09/09/2025, 12:15

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>