



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 1 din 1

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CACICA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unor imobile aflate în domeniul privat al comunei Cacica

Consiliul local al comunei Cacica, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de domnul primar, înregistrat cu nr. 4074 din 11.05.2023;
- Raportul compartimentului urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului, înregistrat cu nr. 4471 din 25.05.2023;
- Avizul Comisiei de specialitate nr. 1 pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală protecția mediului și turism, înregistrat cu nr. 4825 din 9.06.2023;

În conformitate cu:

- prevederile art. 108 lit. e), art. 334-346, art. 354, art. 355 și art. 363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Noul Cod Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 13 alin. (1) și art. 16 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă vânzarea unor imobile aflate în domeniul privat al comunei Cacica, prevăzute în **Anexa nr. 1**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă **Studiul de oportunitate** întocmit pentru vânzarea imobilelor menționate la art. 1, prevăzută în **Anexa nr. 2**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă **Caietul de sarcini** întocmit pentru vânzarea imobilelor menționate la art. 1, prevăzută în **Anexa nr. 3**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă **Documentația de atribuire** pentru vânzarea imobilelor menționate la art. 1, prevăzută în **Anexa nr. 4**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se însușește Raportul de evaluare nr. 63-240423, întocmit de Evaluator ANEVAR, PFA [REDACTED], privind determinarea valorii de piață a imobilelor cu numere cadastrale: 36693, 36694, 36695 și 36696, proprietate privată a comunei Cacica, terenuri situate în intravilanul comunei Cacica, în vederea vânzării prin licitație publică, prevăzută în **Anexa nr. 5**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Se însușește Raportul de evaluare nr. 64-240423, întocmit de Evaluator ANEVAR, PFA [REDACTED], privind determinarea valorii de piață a imobilelor cu numere cadastrale: 30168, 30169, 30170, 30171, 30178, 30179, 30229, 30238, 30246, 30142, 30144, 30145, 30146, 30148, 30158 și 30160, proprietate privată a comunei Cacica, terenuri situate în intravilanul comunei Cacica, în vederea vânzării prin licitație publică, prevăzută în **Anexa nr. 6**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de Evaluator ANEVAR, PFA [REDACTED], privind determinarea valorii de piață a imobilelor cu numere cadastrale: 33889 și 33890, proprietate privată a comunei Cacica, imobile situate în intravilanul comunei Cacica, în vederea vânzării prin licitație publică, prevăzută în **Anexa nr. 7**, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Compartimentul urbanism, amenajarea teritoriului și protecția mediului, Compartimentul agricol și Compartimentul buget, contabilitate, impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate al primarului vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 9. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzută de lege:

- Primarului comunei Cacica;
- Instituției Prefectului județului Suceava;
- Compartimentelor interesate din cadrul Primăriei comunei Cacica,

și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei și pe site-ul www.comuna-cacica.ro.

Președinte de ședință,
Consilier,

[REDACTED]

Contrasemnează pentru legalitate:
Secretar general al comunei Cacica,

[REDACTED]

Cacica, 28 iunie 2023
Nr. 48

Vizat CFP:
Consilier,

[REDACTED]

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI CACICA



LISTA BUNURILOR
DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CACICA
CE CONSTITUIE OBIECTUL VÂNZĂRII PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PAR-CELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCİARĂ	SUPRA-FAȚĂ -mp-	PREȚ MINIM AL VÂNZĂRII -lei-
I.	Satul Pârteștii de Sus, nr. 208, comuna Cacica	1	33889	33889	Teren de 432 mp	19.196
			33889	33889	Locuință P+1E parțial de 137 mp	52.470
		2	33890	33890	Teren de 348 mp	12.797
II.	PUZ "Rodină 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	30168	30168	1.454	43.807
		2	30169	30169	1.007	28.548
		3	30170	30170	978	27.564
		4	30171	30171	1.002	27.564
		5	30178	30178	1.054	30.025
		6	30179	30179	1.053	30.025
		7	30229	30229	1.556	49.713
		8	30238	30238	982	20.673
		9	30246	30246	1.000	28.548
		10	30142	30142	1.218	36.916
		11	30144	30144	1.000	28.548
		12	30145	30145	1.000	28.548
		13	30146	30146	1.000	28.548
		14	30148	30148	999	28.548
		15	30158	30158	1.000	28.548
		16	30160	30160	743	19.688
III.	PUZ "Bahnă 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	36693	36693	1.000	28.548
		2	36694	36694	1.100	31.009
		3	36695	36695	1.000	28.548
		4	36696	36696	860	24.610



STUDIUL DE OPORTUNITATE

1. Descrierea și identificarea imobilelor care urmează să fie vândute :

Obiectul vânzării îl reprezintă o **locuință P+1Eparțial** în suprafață desfășurată de **137 mp** cu teren aferent în suprafață de **432 mp** (imobil 33889 curți construcții) și suprafața de **348 mp** (imobil 33890 arabil) proprietate privată a comunei Cacica, **16 parcele de teren** arabil proprietate privată a comunei Cacica, situate în zona **PUZ "Rodină 1"** Pârteștii de Sus și **4 parcele de teren** arabil proprietate privată a comunei Cacica, **PUZ "Bahnă 1"** Pârteștii de Sus, din comuna Cacica, județul Suceava.

Proprietatea **locuință P+1Eparțial** în suprafață desfășurată de **137 mp** cu teren aferent în suprafață de **432 mp** (imobil 33889 curți construcții) și suprafață de **348 mp** (imobil 33890 arabil) proprietate privată a comunei Cacica este situată în partea vestică a drumului județean DJ 178E, în satul Pârteștii de Sus, nr. 208, este identică cu imobilele cu nr. cadastral 33889 și nr. 33890 înscrise în Cărțile funciare 33889 și 33890 a UAT Cacica.

Proprietățile (PUZ „Rodină 1” - 16 parcele) sunt situate în parcea nordică a drumului comunal DC 21 și se învecinează cu proprietăți private ale comunei și persoane fizice precum și drumuri publice. Accesul este asigurat din drumurile de acces stabilite prin Planul Urbanistic Zonal – PUZ, identificate prin imobilele cu nr. cadastral 30142, 30144, 30145, 30146, 30148, 30158, 30160, 30168, 30169, 30170, 30171, 30178, 30179, 30229, 30238 și 30249 înscrise în Cărțile funciare 30142, 30144, 30145, 30146, 30148, 30158, 30160, 30168, 30169, 30170, 30171, 30178, 30179, 30229, 30238 și 30249

Proprietățile (PUZ „Bahnă 1” - 4 parcele) sunt situate în parcea nordică a drumului național DN 2E și se învecinează cu proprietăți private ale comunei și persoane fizice precum și drumuri publice. Accesul este asigurat din drumurile de acces stabilite prin Planul Urbanistic Zonal – PUZ, identificate prin imobilele cu nr. cadastral 36693, 36694, 36695 și 36696 înscrise în Cărțile funciare 36693, 36694, 36695 și 36696 a UAT Cacica.

2. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

2.1. Din punct de vedere legislativ:

- Prevederile art. 354 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare menționează că „(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. (2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ - teritoriale au drept de proprietate privată.” Potrivit art. 355 "Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

- Prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare care precizează că *terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.*

2.2. Din punct de vedere economic

Se are în vedere

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Cacica pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

- dezvoltarea localității prin asigurarea de locuri de muncă pentru locuitorii comunei Cacica în scopul dezvoltării sociale și creșterea nivelului de trai prin atragerea de investiții.

Prin vânzarea imobilelor, Consiliul Local al comunei Cacica urmărește dezvoltarea unor activități economice.

Destinația parcelelor stabilită prin PUG și PUZ este de curți construcții.



2.3. Din punct de vedere financiar - întrucât până la această dată parcelele nu au constituit sursă de venit, prin vânzare va fi asigurat un câștig cert, real, făcându-se venit la bugetul local.

Sumele obținute din vânzarea acestor imobile se vor constitui venit la bugetul local al comunei Cacica la secțiunea "dezvoltare" fiind utilizate pentru finanțarea investițiilor în comună.

2.4. Din punct de vedere social

- se urmărește dezvoltarea urbanistică a zonelor PUZ "Rodină 1" Pârteștii de Sus, PUZ "Bahnă 1" Pârteștii de Sus, comuna Cacica.

- se asigură terenul necesar construirii unor locuințe de către familiile tinere, ai căror membrii sunt plecați la muncă în străinătate, în aceeași localitate unde se află și familia extinsă;

- implicit se asigură cadrul creării unor locuri de muncă pentru locuitorii comunei întrucât, conform Planului Urbanistic General, parcelele se află într-o zonă cu dezvoltare rezidențială asigurată prin Planul Urbanistic Zonal.

2.5. Din punct de vedere al mediului, cumpărătorul va avea obligația să efectueze lucrări pentru protecția mediului.

2.6. Din punct de vedere urbanistic menționăm că destinația propusă este conformă cu prevederile Planului Urbanistic General cu Regulamentul Local de Urbanism aferent al comunei Cacica, județul Suceava, aprobat prin H.C.L. nr. 01 din 15.01.2019, Planului Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 85 din 21.11.2007 și Planului Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin H.C.L. nr. 69 din 25.09.2019 potrivit cărora în zona rezidențială „Rodină 1” și „Bahnă 1” sunt permise construcții de locuințe și anexe gospodărești ale acestora și lucrări de gospodărire comunală.

Activitățile propuse se vor desfășura în conformitate cu prevederile legale în domeniu și ținând cont de prevederile Regulamentului Local de Urbanism al comunei Cacica, județul Suceava.

3. Nivelul minim al prețului de vânzare:

Prețul minim de vânzare este valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin rapoartele de evaluare întocmit de evaluator autorizat, ce se supun aprobării prin Hotărâre a Consiliului Local, (valabile 12 luni de la întocmire) și valoarea de inventar a imobilului. Suma adjudecată se va achita conform prevederilor contractului.

4. Procedura utilizată pentru vânzarea-cumpărarea parcelor și justificarea alegerii procedurii :

Imobilele se vor vinde individual, prin licitație publică deschisă, cu respectarea prevederilor legale, în speță O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, și a Caietului de sarcini.

În vederea vânzării se va recurge la procedura „licitație publică deschisă” iar în situația în care nu se prezintă cel puțin 2 oferte valabile, se procedează la anularea procedurii și organizarea unei noi licitații. În cazul organizării unei noi licitații procedura este valabilă în cazul în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În cazul în care nu se vor depune solicitări pentru toate cele 22 imobile, pentru imobilele nesolicitate (pentru care nu se depune nici o ofertă) se vor susține licitații în a 10 a zi lucrătoare de la data desfășurării primei licitații, procedura fiind repetată la 10 zile lucrătoare până la vânzarea tuturor parcelor și funcție de ofertele depuse dar nu mai târziu de 11 mai 2022 (pentru imobilele situate în zona PUZ „Rodină 1” și ”Bahnă 1”) și respectiv 17 mai 2024 (pentru imobilele nr. 33889 și nr. 33890), conform valabilității Rapoartelor de evaluare.

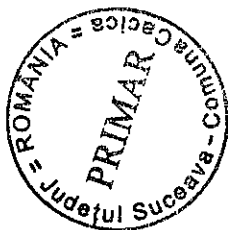
Calendarul desfășurării licitațiilor se va afișa la avizierul primăriei precum și pe site-ul oficial al comunei odată cu anunțul de organizare a licitației.

5. Finalizarea procedurii /vânzării:

Vânzarea parcelor se va face în baza unui contract prin care **vânzătorul**, în cazul de față Comuna Cacica, județul Suceava, va transmite unui ofertant selecționat – **cumpărătorul**, de la data semnării contractului, dreptul de proprietate asupra parcelei/parcelor aparținând domeniului privat al comunei, în schimbul sumei adjudecate. Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Contractul de vânzare -cumpărare va fi încheiat în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute, în condițiile legii. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

Odată cu aprobarea studiului de oportunitate se va întocmi și caietul de sarcini al vânzării și documentației de atribuire.



Primar,
Totodsi Petru

Consilier
Ciomei Neculai



CAIET DE SARCINI

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

CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA IMOBILELOR - DESTINATE VÂNZĂRII

Vânzarea a 22 imobile proprietate privată a Comunei Cacica, aflate în administrarea Consiliului Local Cacica, situate în intravilanul satului Pârteștii de Sus, comuna Cacica, amplasate după cum urmează:

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PAR-CELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCIA RĂ	SUPRA-FAȚĂ -mp-
I.	Satul Pârteștii de Sus, nr. 208, comuna Cacica	1	33889	33889	Teren de 432 mp
			33889	33889	Locuință P+1E parțial de 137 mp
		2	33890	33890	Teren de 348 mp
II.	PUZ "Rodină 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	30168	30168	1.454
		2	30169	30169	1.007
		3	30170	30170	978
		4	30171	30171	1.002
		5	30178	30178	1.054
		6	30179	30179	1.053
		7	30229	30229	1.556
		8	30238	30238	982
		9	30246	30246	1.000
		10	30142	30142	1.218
		11	30144	30144	1.000
		12	30145	30145	1.000
		13	30146	30146	1.000
		14	30148	30148	999
		15	30158	30158	1.000
		16	30160	30160	743
III.	PUZ "Bahnă 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	36693	36693	1.000
		2	36694	36694	1.100
		3	36695	36695	1.000
		4	36696	36696	860

Autoritatea contractantă: Comuna Cacica

Cod fiscal: 4441174

Adresa: Sediul Primăria Cacica, satul Pârteștii de Sus, nr. 526A, comuna Cacica, județul Suceava, cod poștal 727097

Telefon: 0230-230002

FAX: 0230-237085

E-mail: primariacacica@yahoo.com



1.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CE URMEAZĂ A FI VÂNDUTE

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

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

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

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

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

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

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

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

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

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

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PARCELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCİARĂ	SUPRAFAȚĂ -mp	PREȚ MINIM AL VÂNZĂRII -lei
I.	Satul Pârteștii de Sus, nr. 208, comuna Cacica	1	33889	33889	Teren de 432 mp	19.196
			33889	33889	Locuință P+1E parțial de 137 mp	52.470
		2	33890	33890	Teren de 348 mp	12.797
II.	PUZ "Rodină 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	30168	30168	1.454	43.807
		2	30169	30169	1.007	28.548
		3	30170	30170	978	27.564
		4	30171	30171	1.002	27.564
		5	30178	30178	1.054	30.025
		6	30179	30179	1.053	30.025
		7	30229	30229	1.556	49.713
		8	30238	30238	982	20.673
		9	30246	30246	1.000	28.548
		10	30142	30142	1.218	36.916
		11	30144	30144	1.000	28.548
		12	30145	30145	1.000	28.548
		13	30146	30146	1.000	28.548
		14	30148	30148	999	28.548
		15	30158	30158	1.000	28.548
		16	30160	30160	743	19.688
III.	PUZ "Bahnă 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	36693	36693	1.000	28.548
		2	36694	36694	1.100	31.009
		3	36695	36695	1.000	28.548
		4	36696	36696	860	24.610

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

- Suma adjudecată se va achita conform prevederilor contractului.

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

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

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

2.5. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator

Pentru oferta depusă se va plăti atât **taxa de participare de 350 lei** cât și **garanția de participare care este în valoare de 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.**

- Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la cerere, după data încheierii contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul câștigător. Durata de valabilitate a garanției de participare este de 90 zile de la data primirii ofertelor.

- Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sau dacă refuză încheierea contractului.

- Chitanța de plată a garanției de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria comunei Cacica, atașată la formularul « Scrisoare de înaintare »-F1.

- Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

- Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei - 90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

- În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

2.6. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul vânzării

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

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

- imobilul/imobilele licitate din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava se utilizează pentru curți construcții locuințe și anexe gospodărești și arabil rezultat ca diferență după execuția lucrărilor de construire în conformitate cu prevederile legale și cu Planul Urbanistic General, respectiv Planul Urbanistic Zonal cu Regulamentul Local de Urbanism aferent.

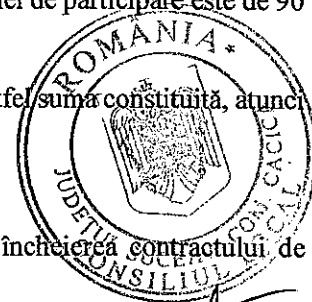
- cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului, conform art. 1666 din Codul civil republicat, cu modificările și completările ulterioare

- odată cu semnarea contractului, cumpărătorul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului

- cumpărătorul trebuie să obțină, după cum este cazul, autorizațiile și avizele necesare în vederea construirii clădirilor pentru care a achiziționat imobilul susmenționat și să respecte condițiile impuse prin acordarea autorizațiilor și avizelor.

- amplasarea în teren a construcțiilor și aleilor de acces, se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă și prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor și clădirilor învecinate.

- cumpărătorul are obligativitatea de a aplica și respecta legile igienico-sanitare, inclusiv normele P.S.I.



3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

3.2. La licitație participă persoane fizice sau juridice.

3.3. Ofertele se redactează în limba română.

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

3.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta: **Vânzarea imobilelor/imobilului: parcela nr.topo..../CF..... în suprafață demp situată în intravilanul satului Pârteștii de Sus, zona PUZ "Rodină 1", "Bahnă 1", ori "La nr. 208" din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava.**

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

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

3.6. Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.7. Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

3.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

Viceprimar,
Sava Neculaj



Consilier,
Ciornei Neculai





DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

(cf. Art. 334 Cod administrativ)

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

CAPITOLUL I – CAIETUL DE SARCINI

Documentația de atribuire va conține Caietul de sarcini aprobat conform Anexei nr. 3 la prezentul.

CAPITOLUL II - FIȘA DE DATE A PROCEDURII

(cf.- art 313 Cod administrativ)

FIȘA DE DATE A PROCEDURII DE VÂNZARE

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

COMUNA CACICA, județul Suceava, cu sediul: Primăria comunei Cacica, satul Pârteștii de Sus, județul Suceava, nr. 234, cod poștal 727097, cod fiscal 4441174, având contul RO88TREZ59421390207XXXXX deschis la Trezoreria Gura Humorului, reprezentată prin primar Todosi Petru, în calitate de VÂNZĂTOR.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

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

Desfășurarea procedurilor de vânzare

A. Procedura licitației publice

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

- cea mai mare ofertă de preț

A.11. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare.

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

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

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

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

B. Garanții și taxa de participare

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

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

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

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

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

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

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

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

B.7. Taxa de participare nu se restituie.

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



9. Elemente de preț

9.1. Prețul de pornire al licitației este

Nr. Crt.	AMPLASAMENT	NR. PAR-CELĂ	NR. TOPO	NR. CARTE FUNCİARĂ	SUPRA-FAȚĂ -mp-	PREȚ MINIMAL VÂNZĂRII -lei-
I.	Satul Pârteștii de Sus, nr. 208, comuna Cacica	1	33889	33889	Teren de 432 mp	19.196
			33889	33889	Locuință P+1E parțial de 137 mp	52.470
		2	33890	33890	Teren de 348 mp	12.797
II.	PUZ "Rodină 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	30168	30168	1.454	43.807
		2	30169	30169	1.007	28.548
		3	30170	30170	978	27.564
		4	30171	30171	1.002	27.564
		5	30178	30178	1.054	30.025
		6	30179	30179	1.053	30.025
		7	30229	30229	1.556	49.713
		8	30238	30238	982	20.673
		9	30246	30246	1.000	28.548
		10	30142	30142	1.218	36.916
		11	30144	30144	1.000	28.548
		12	30145	30145	1.000	28.548
		13	30146	30146	1.000	28.548
		14	30148	30148	999	28.548
		15	30158	30158	1.000	28.548
		16	30160	30160	743	19.688
III.	PUZ "Bahnă 1" Satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica	1	36693	36693	1.000	28.548
		2	36694	36694	1.100	31.009
		3	36695	36695	1.000	28.548
		4	36696	36696	860	24.610



3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentației de atribuire.

4. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

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

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

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



B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

1. copie act de identitate solicitant (buletin sau carte de identitate);
2. curriculum vitae model european;
3. dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
4. certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele eliberat de Direcția Impozite și Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia domiciliază persoana, care să ateste că aceasta nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;
5. declarație pe propria răspundere din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani - **formular F4**
6. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONTINĂ:

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

II. Precizări privind oferta

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



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

9.3. Suma adjudecată se va achita conform prevederilor contractului.

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

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

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

5. INFORMATII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

- cel mai mare preț;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- cel mai mare preț – 100%;

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

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

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

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

6. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

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



- parcela/ parcelele licitate din domeniul privat al comunei Cacica, județul Suceava, se utilizează pentru curți construcții locuințe și anexe gospodărești în conformitate cu prevederile legale și cu Planul Urbanistic General și Planului Urbanistic Zonal.

- cheltuielile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului, conform art. 1666 din Codul civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare.

- odată cu semnarea contractului, cumpărătorul are obligația să respecte toate prevederile și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului

- cumpărătorul trebuie să obțină, după cum este cazul, autorizațiile și avizele necesare în vederea construirii clădirilor pentru care a achiziționat imobilul susmenționat și să respecte condițiile impuse prin acordarea autorizațiilor și avizelor.

- amplasarea în teren a construcțiilor și aleilor de acces, se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă.

-prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor și clădirilor învecinate.

- cumpărătorul are obligativitatea de a aplica și respecta legile igienico-sanitare, inclusiv normele P.S.I.

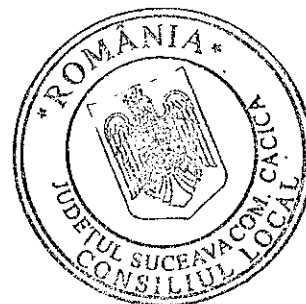
CAPITOLUL III - CONTRACTUL-CADRU

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

CAPITOLUL IV - FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

4.1. FORMULAR F1 – SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Înregistrat la sediul COMUNEI CACICA
nr. _____ data _____ ora _____



OFERTANTUL
Adresă:
Telefon :.....
Fax :.....
E-mail:

Scrisoare de înaintare

Către,

COMUNA CACICA

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

Ca urmare a anunțului nr. _____ din _____. _____.2023 apărut în Monitorul Oficial al României – Partea a VI-a, privind achiziția organizată pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare, noi _____ (denumirea/numele ofertantului), vă transmitem alăturat următoarele:

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

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

Data completării: [ZZ.LL.AAAA]

Cu stimă,

[Nume ofertant],

(semnătură autorizată)

4.2. FORMULAR F2

CANDIDATUL/OFFERTANTUL
(denumirea/numele)



FIȘA CU INFORMAȚII PRIVIND OFERTANTUL INFORMAȚII GENERALE

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

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

1. _____

2. _____

3. _____

Cifra de afaceri medie pe ultimii 3 ani: _____

Lista principalelor servicii prestate în ultimii 3 ani:

-

-

-

(Numele și prenumele persoanei care semnează documentul)

Data completării: _____

Semnătura persoanei legal autorizate _____



4.3. FORMULAR F3

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

APARTINÂND DOMENIUI PRIVAT AL COMUNEI CACICA

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar nr. _____ publicat în data de _____ în

Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

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

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

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

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

Data _____

Ofertant

L.S



4.4. FORMULAR F4

Ofertantul

 (denumirea/numele)

DECLARAȚIE

Subsemnatul, _____ reprezentant /împuternicit al

I.I./PJ _____ , cu sediul social în _____, cod fiscal _____, tel/fax _____, Nr. Reg. Com. _____,
 Sau

PF, Nume și prenume.....domiciliat în _____, cod poștal, serie și nr. CI.....eliberat de _____,

În calitate de ofertant declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Data completării

Ofertant

 (nume, prenume, semnătura autorizată, stampilă)

4.5. FORMULAR F5

Operator economic

(denumirea/numele)



DECLARAȚIE PRIVIND LISTA PRINCIPALELOR PRESTĂRI DE SERVICII

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al,
(denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicabile
faptei de fals în acte publice, că datele prezentate în tabelul anexat sunt reale.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg
că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor
și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta
declarație.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane
juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai,
(denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu
activitatea noastră.

Operator economic,

(semnătură autorizată)

Nr. crt	Obiect contract	Codul CPV	Denumirea/nume beneficiar /client Adresa	Calitatea prestatorului*)	Preț total contract	Procent îndeplinit de prestator (%)	Perioadă derulare contract **)
1							
2							
...							

Operator economic,
(semnătură autorizată)

*)Se precizează calitatea în care a participat la îndeplinirea contractului, care poate fi de: contractant unic sau contractant conducător (lider de asociație); contractant asociat; subcontractant.

**) Se va preciza data de începere și de finalizare a prestării.

4.6. FORMULAR F6

DECLARAȚIE PRIVIND ÎNCADRAREA ÎNTREPRINDERII ÎN CATEGORIA
ÎNTREPRINDERILOR MICI ȘI MIJLOCII



I. Date de identificare a întreprinderii

Denumirea întreprinderii

Adresa sediului social

Cod unic de înregistrare

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

II. Tipul întreprinderii

Indicați, după caz, tipul întreprinderii:

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

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

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

III. Date utilizate pentru a se stabili categoria întreprinderii

Exercițiul financiar de referință 1*

Numărul mediu anual de salariați

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

Active totale (mii lei/mii euro)

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

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

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

Numele și funcția semnatarului autorizat să reprezinte întreprinderea

.....

Semnătura

și stampila

—

Data întocmirii

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

4.7. FORMULAR F7

Ofertantul

.....
(denumirea/numele)



DECLARATIE

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

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

Subsemnatul declar că informațiile furnizate în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

.....
Data completării

Ofertant

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

Intocmit,

Secretar general,

Volanschi Grațiea

.....
(denumirea/numele ofertant)



OFERTA FINANCIARĂ

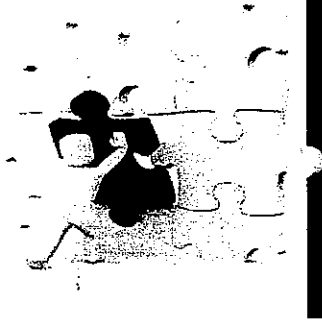
Către Primăria comunei CACICA, județul Suceava

1. Examinând documentația de atribuire, ofertant / reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului) ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să încheiem contractul de vânzare-cumpărare pentru prețul de (cifre și litere) lei.
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm prevederile Caietului de sarcini, ale contractului de vânzare-cumpărare și să păstrez / păstrăm destinația specificată conform legislației în vigoare și Planului Urbanistic General.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile respectiv până la încheierea contractului și ea rămâne obligatorie pentru noi.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare-cumpărare, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră va fi acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
5. Înțelegem că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai scăzut preț sau orice ofertă primită, dacă acestea nu îndeplinesc toate condițiile menționate în Caietul de sarcini.

Data

Semnătura (PF)

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



Raport de evaluare proprietati imobiliare

Destinatar: Comuna Cacica, judet Suceava
Terenuri intravilane situate in sat Partestii de Sus, com. Cacica
in zona « Bahna 1 » - 4 parcele
Număr raport: 63-240423

11.05.2023

Catre,
COMUNA CACICA

RE: Conform solicitarii dumneavoastra de intocmire a unui raport de evaluare a imobilelor (terenuri intravilane arabile) situate in com.Cacica.sat Partestii de Sus,jud.Suceava inscrise in CF 36693 – 1.000 mp ;CF36694 - 1.100 mp;CF36695 – 1.000 mp ;CF36696 – 860 mp al UAT Cacica – zona “ Bahna 1”,am intocmit raportul de evaluare respectand Standardele de Evaluare ANEVAR – 2022. Urmarind standardele profesionale si etice ale profesiei de evaluator, am avut ca baza informatiile furnizate de catre client, cat si datele obtinute in urma unor studii si analize de piata.
Analizand datele expuse in raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piata a proprietatii in intregul ei este urmatoarea:

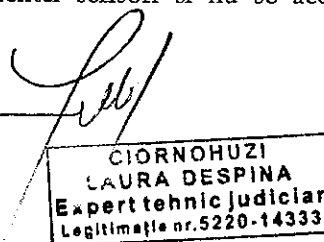
22.900 € (douazecisidouamiinouasute Euro)
echivalent 112.715 lei (unasutadouasprezecemiisaptesutecincisprezece Lei)

- defalcarea valorii pe fiecare parcela se regaseste in tabelul de mai jos -

Nr.	Numar cadastral	Suprafata (mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	36693	1.000	5.800	28.548
2	36694	1.100	6.300	31.009
3	36695	1.000	5.800	28.548
4	36696	860	5.000	24.610
		TOTAL	22.900	112.715

Valoarea este valida la data intocmirii prezentului raport.

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



Cu stima,

Ing.Laura Ciornohuzi

Expert tehnic judiciar,expert evaluator ANEVAR - proprietati imobiliare

Expert evaluator ANEVAR - bunuri mobile

Rezumatul Evaluarii

Solicitant evaluare: COMUNA CACICA

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



Valoarea de piata
terenurilor data de
abordarea prin piata

22.900 Euro
112.715 Lei

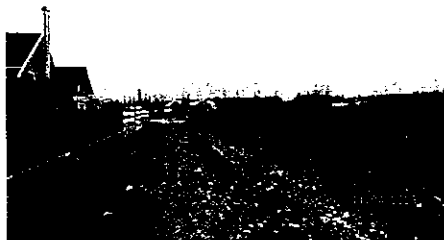


Cursul de schimb BNR
(la data de 11.05.2023)

1 EUR= 4,9221 LEI

Abordari in evaluare

Abordarea prin piata



Proprietati analizate inscrise
in CF 36693;CF 36694;
CF 36695;CF 36696

Terenuri intravilane de 1.000
mp ; 1.100 mp ; 1.000 mp si
860 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:

11.04.2023

Data evaluarii:

11.05.2023

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 2022, respectiv se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat în conformitate cu SEV 400- verificarea evaluatii.

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.

Ing. Laura Despina Ciornohuzi



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 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Bahna 1), jud.Suceava- inscris in CF 36693 ;
 - Teren intravilan suprafata totala de 1.100 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Bahna 1), jud.Suceava- inscris in CF 36694 ;
 - Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Bahna 1), jud.Suceava- inscris in CF 36695 ;
 - Teren intravilan suprafata totala de 860 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Bahna 1), jud.Suceava- inscris in CF 36696 .
2. Expert tehnic judiciar Specializare : Evaluarea Proprietatilor Imobiliare
Expert evaluator ANEVAR Str. Oituz nr. 6, Suceava
Telefon: 0740.934444
E-mail:lauradespina@gmail.com
3. Prezentarea solicitantului COMUNA CACICA
evaluarii Adresa proprietatii de evaluat : com. Cacica,sat Partestii de Sus (zona Bahna 1), jud.Suceava
4. Prezentarea partilor La inspectie a fost prezent domnul Ciornei Neculai-reprezentant
prezente la inspectie Primaria com. Cacica .
5. Data inspectiei Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre Ciornohuzi Laura
Despina, la data de 11.04.2023, in prezenta reprezentantului
clientului.
6. Data evaluarii 11.05.2023
7. Definitia valorii de piata In conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR 2022
ANEVAR "Valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un
activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un
cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie
nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au
actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."
8. Baza de Evaluare Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un
moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe
baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt
valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al
pietei. Standarde de evaluare:
SEV 100– Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Cadrul legal – Legislația in vigoare

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea privata supusa evaluarii este formata din :
Teren in suprafata de 1.000 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 36693 al UAT Cacica,jud. Suceava .

Teren in suprafata de 1.100 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 36694 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 36695 al UAT Cacica,jud. Suceava.

Teren in suprafata de 860 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 36696 al UAT Cacica,jud. Suceava.

1.2 Proprietar si situatia juridica

Proprietatea asupra terenului apartine Comunei Cacica – domeniu privat,conform actului administrativ nr. 25 din 25.04.2014 .

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

- Extras CF 36693 obtinut sub nr. 10090/26.04.2023 ;
- Extras CF 36694 obtinut sub nr. 10091/26.04.2023 ;
- Extras CF 36695 obtinut sub nr. 10102/26.04.2023 ;
- Extras CF 36696 obtinut sub nr. 10103/26.04.2023 ;
- Plan de amplasament si delimitarea imobilelor .

1.3 Date Privind Documentatia Cadastrala

Au fost puse la dispozitia evaluatorului documentele mentionate mai sus .

1.4 Ipoteci

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

1.5 Utilizarea actuala

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

Imobilele fac parte din piata imobilelor cu potential rezidential.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Zona

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

Comuna se afla situata in centrul judetului Suceava,in vecinatatea comunei Pirstestii de Jos si este renumita pentru salina ei.Populatia este de cca 3700 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.

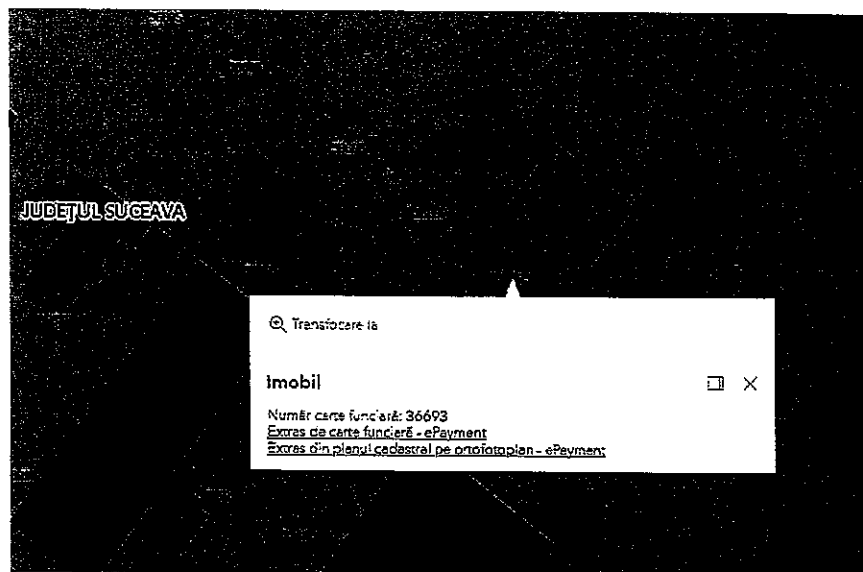
Astăzi populația localității se află în scădere, prin migrația forței de muncă în străinătate la muncă,dar în condițiile crizei economice actuale este posibilă reîntoarcerea unei părți a celor plecați în încercarea depășirii acestui moment. Actualmente ca urmare a lipsei de lichidități și a creditării foarte restrictive,piata imobiliara sufera o stagnare,singurele surse de finanțare 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.

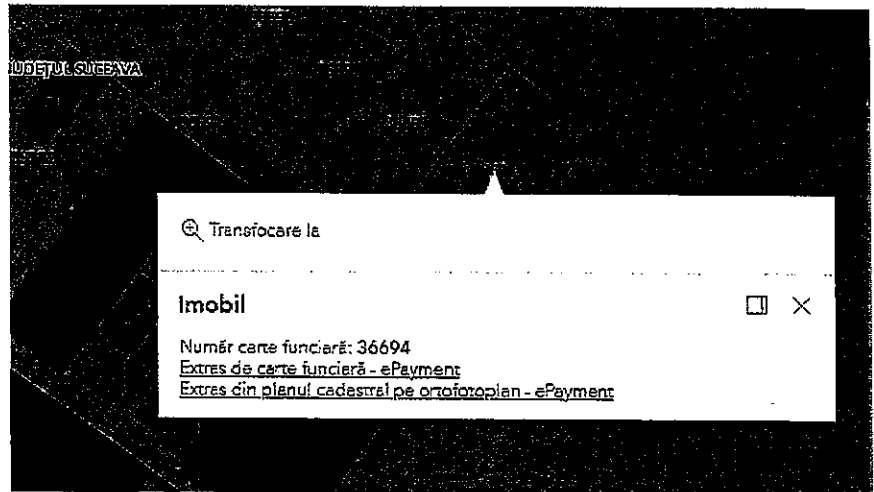
Comuna dispune de 3 unitati scolare si 3 gradinite,dispensar medical si farmacie.Accesul se face pe calea ferata sau cale rutiera.

CF 36693

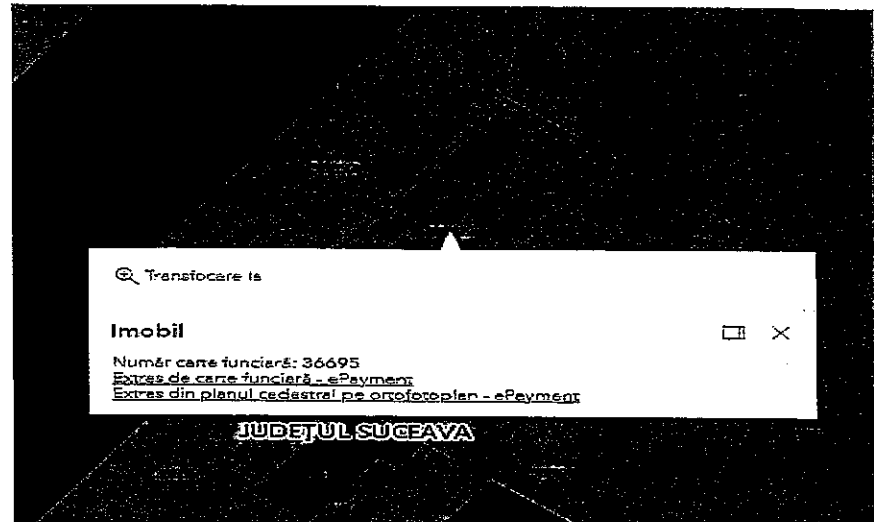


<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

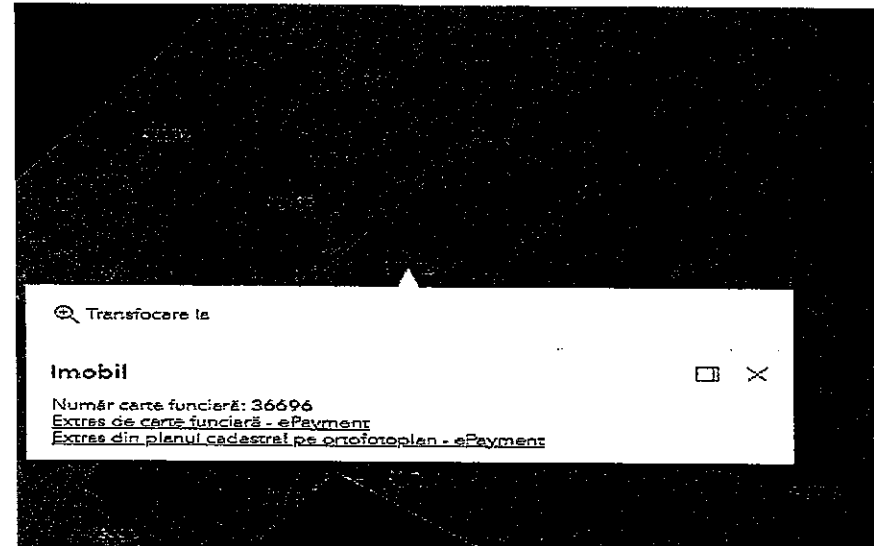
CF 36694



CF 36695



CF 36696



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

3.Teren si constructii /identificare

3.1

Descriere Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 36693 .

Forma 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 lot/ acces/ drum este de 20,00 m latime in partea vestica .

utilizare la data Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.100 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 36694 .

inspectiei

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 26,30 m latime in partea vestica .

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 36695 .

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 20,00 m latime in partea vestica .

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 860 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 36696 .

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 17,23 m latime in partea vestica .

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

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

3.3 Limite

Proprietatea din intravilan nu este imprejmuita.

3.4

Vecinatati E: terenuri intravilane arabile ;
S: terenuri intravilane arabile;
V: drum acces ;

3.5

N: terenuri intravilane arabile.

Descriere constructii

Nu exista edificate constructii pe terenuri .

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare românești

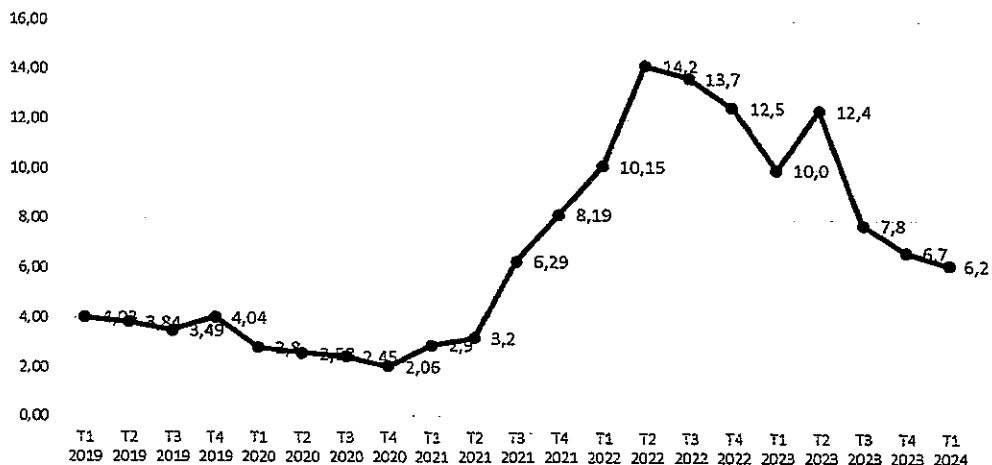
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

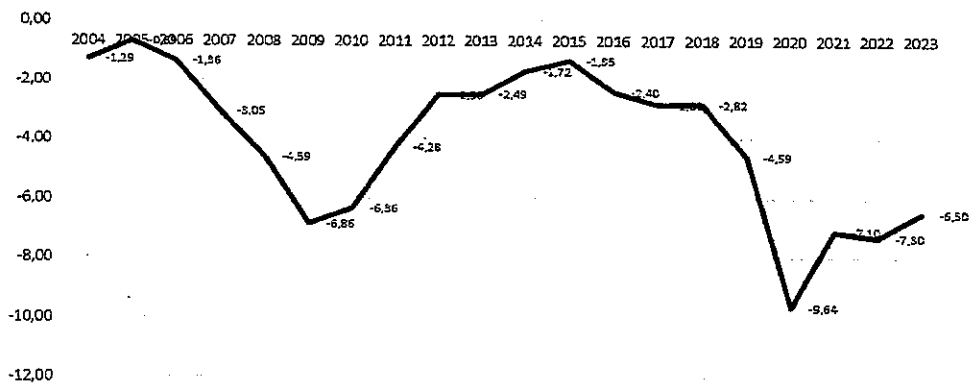
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Sursa: Banca Națională a României

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii

macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus 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. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprescă regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un 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 generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera 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 considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe)

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. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare.

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 800 mp -2000 mp , situate în comuna Căcica, jud. Suceava. Din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare pentru astfel de imobile din zona analizată, se situează în intervalul 5 euro/mp și 9 euro/mp, acesta variind, în funcție de localizare, acces, utilități și de suprafața imobilelor. De asemenea, din analiza de piață realizată pe segmentul de piață al terenurilor, am constatat faptul că imobilele rezidențiale de acest tip sunt expuse pe piață între 12- 24 de luni .

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

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

Analiza cererii

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

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

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

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

Analiza ofertei

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

În acest context, pe piață sunt listate un număr mediu de proprietăți similare la vânzare, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca medie. Acest context face ca perioada de expunere pe piață 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 cumparatorului (Oferta > Cererea).

Analiza cererii solvabile

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

Cele mai solicitate sunt terenurile cu suprafața mică spre medie, apoi cele de dimensiuni mari.

În ultima perioadă, se observă o creștere a interesului pentru achiziționarea imobilelor, dar nu neapărat au crescut și numărul tranzacțiilor.

Oferta

Oferta în zona analizată este reprezentată de terenuri intravilane. În zona analizată oferta are valoare medie.

Cerere

Cererea este formată din cumparatori cu venituri medii care vor să își achiziționeze o locuință.

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru terenuri similare

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

V .CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

- Posibilă fizic. Amplasarea terenului într-o zonă preponderent rezidențială, dimensiunea, forma și suprafața terenului, precum și disponibilitatea și capacitatea utilităților publice conduc către utilizarea rezidențială ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului, utilizarea comercială și industrială nefiind posibile.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal edificarea locuinței
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este 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 este comparabila B (are cele mai mici ajustări totale brute).

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

Valoare de piață imobile : 22.900 EUR
Defalcarea valorii de piata totale pe numere cadastrale :

Nr.	Numar cadastral	Suprafata (mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	36693	1.000	5.800	28.548
2	36694	1.100	6.300	31.009
3	36695	1.000	5.800	28.548
4	36696	860	5.000	24.610
		TOTAL	22.900	112.715

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp – CF 36693)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negativa de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.100 mp- CF 36694)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.100,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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
Pretajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pretajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pretajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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%
Pretajustat (EURO)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pretajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.100	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	26,30	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.100	mp		

Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	6.300	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp- CF 36695)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30

Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 860 mp- CF 36696)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	860,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%

Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60

Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	860	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		15%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0,84	0,72	0,60
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 15 %, 10 % si 5 % comparabilelor A, B si C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile, inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	17,23	38	34	30
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,56	-0,72	-1,20
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 10 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40

Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		2,52	2,88	7,80
Ajustare totală brută (%)		36,00%	32,00%	52,00%
Suprafata teren (mp)	860	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.000	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

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, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- > Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- > Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

- > Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- > Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- > Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- > Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- > Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.

Ipoteze speciale semnificative : nu este cazul

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

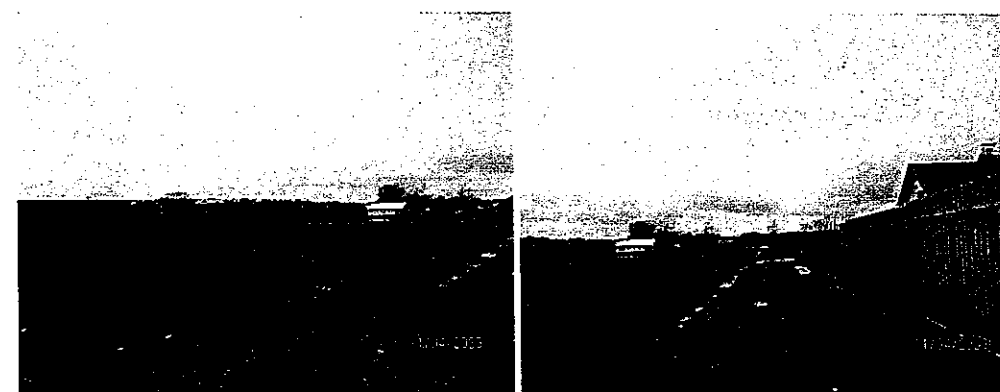
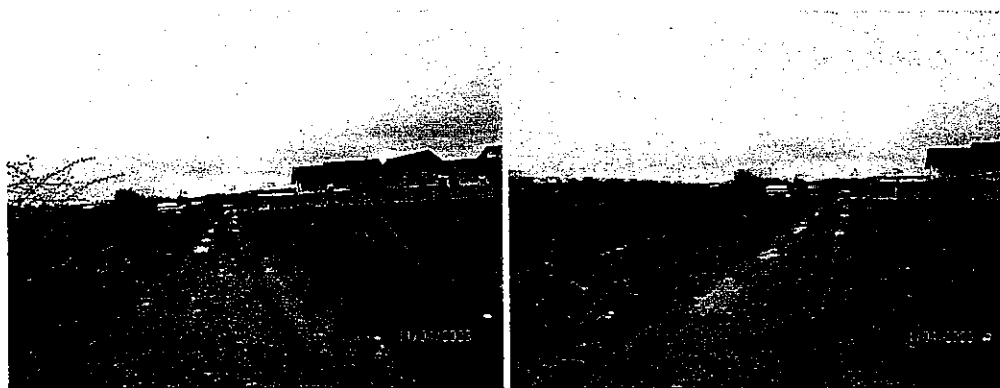
Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

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





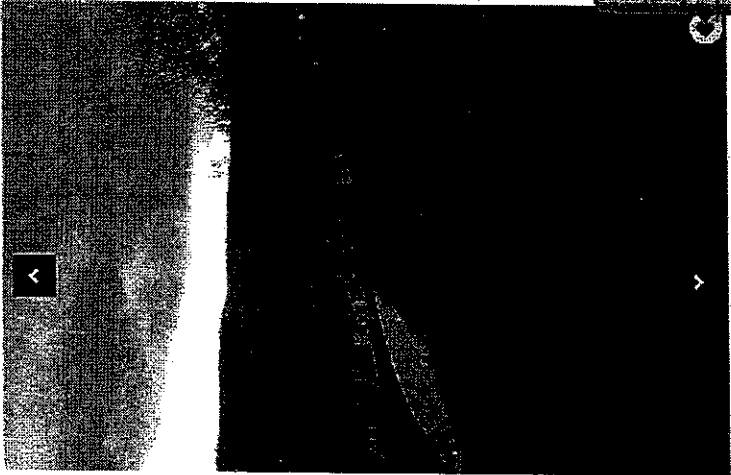
Anexa 2 – Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN Comparabila A – 7 Euro/mp

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Teren de vânzare - Căcica, Județul Suceava **700 EUR negociabil**
Vizibil din 04.06.2023 13:00:32

Suceava, Căcica Vezi pe hartă



Compartimentare de teren

0730267776

Dună, mă interesează oferta
Căcica voastră. Mă este vizibilă?

Adaugă comentariu

Compartimentare teren

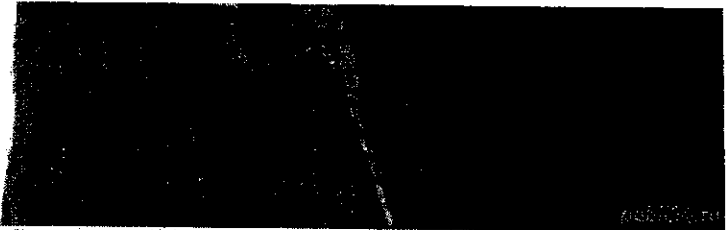
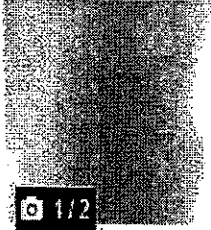
Pe etaj

Vizualizare


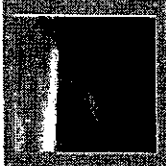
Interesează

Andronic Petru
A. Telefon mobil
vezi lista numerelor

Urmează



1/2



Descriere

Suprafata de teren se afla in localitatea Căcica, comuna Căcica, Județul Suceava. Terenul are acces la drum betonat și la rețeaua de energie electrică. Terenul are o suprafață de 80 de ani, dar poate fi parcelat. Preț informativ 700 euro/ha. Telefon de contact sau. Zona este însoțită și se află în apropierea pădurii.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-cacica-judetul-suceava/de5g52ddi9d378741i146g06f06g394d.html>

Teren vanzare Căcica
Sussova, Căcica [Vezi pe harta](#)

1 000 EUR negociabil
Valabil din 16.04.2023 21:29:56

Salvează anunțul pe telefon

Pină, mă interesează oferta
publicată aici, mai este valabilă?

Adaugă favorit

Contează vânzătorul

Fa. of. facta

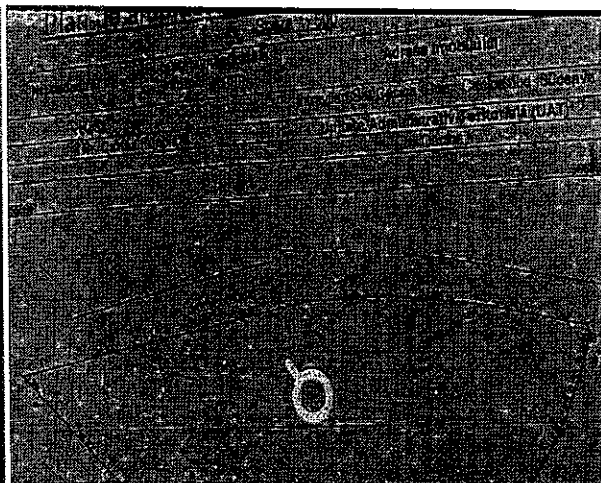
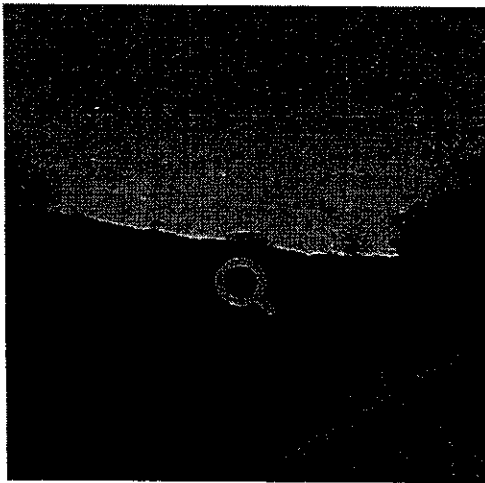
Notarului SRI

Prețurile

Dan
Țeșon validat
Veri bancă românească

Umăreste

Activats Windows



Descriere

3 parcele , intravilan

Parcela: 1212mp * 5,5 /mp

Parcela: 2800mp * 9 /mp

Aproape de satul de vacanta si complex Martisorul

Parcela: 2143 mp * 14 /mp

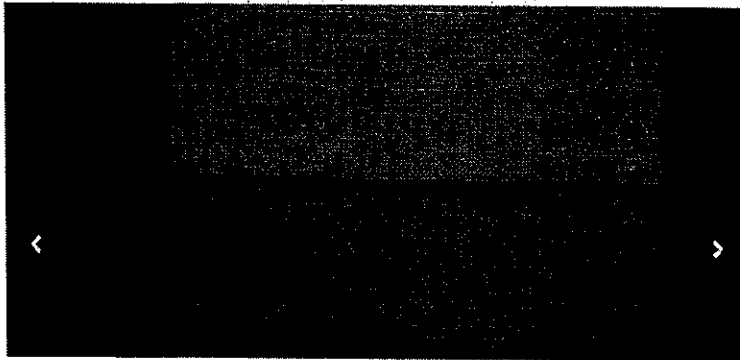
Drum betonat recent, apa canal, 2 stalpi pt energie electrica, teren aproape de padure, priveviste minunata liniste, vecini minunati.

Toate ofertele sunt negociabile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/tereni/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare-cacica/22h34f5i59297i9512f7f1e976d9hf9h.html>

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica
Suceava, Cacica Vezi pe harta

15 EUR negociabil
Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Bună, mă interesează oferta
tunnicavoastră. Mai este valabilă?

Adauga mesaj

Contactează vânzătorul

Fașoleta

Vezi totzi 78

Publicarea



Mariana

Salut! Sun vând
vezi toate anunțurile

Urmărește

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica

Suceava, Cacica Vezi pe harta

15 EUR negociabil

Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Salveaza anunțul pe masa ta!

Specificatii

Suprafata terenului: 6828,0 m²

Descriere

Vindem teren in suprafata de 6475 mp, intabulat, partajat in 2 parcele de 1993 mp si una de 2490 mp, plus 30/48 din drumul de acces intre parcele, neimprejmuit. Terenul este situat in apropierea salinei, ideal pentru cabane vacanta.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-in-suprafata-de-6828-mp-in-cacica/f45e945h0gf871541203i3486309gife.html>

ALTE TERENURI OFERTATE LA VANZARE IN ZONA



**Teren 13,336mp Intravilan Cacica / Strada
Principala**

45 000 €

Partesii de Sus - 14 aprilie 2023

13 336 m²



**Teren 4,950mp Varfu Dealului-Suceava, intravilan
/ Strada Principala**

29 900 €

Varfu Dealului - 29 aprilie 2023

4 950 m²



teren de vanzare 4500 m2

8 €

Plesa - 06 aprilie 2023

4 500 m²





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36693 Cacica

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pârtestii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36693	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 36693 a imobilului cu numarul cadastral 36693 / 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, CIF:4441174
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31845/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 3552 din 14/03/2016;

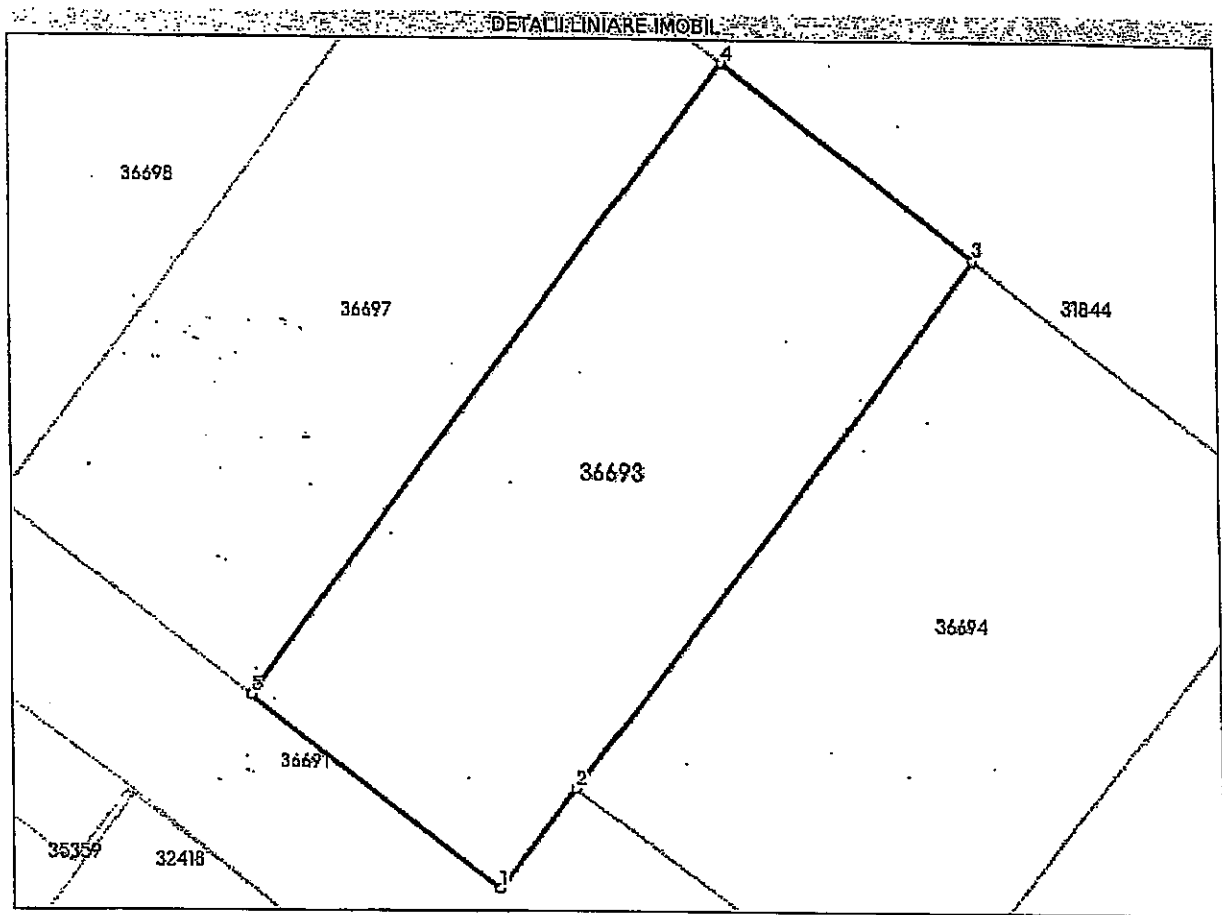
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36693	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



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	8.003
2	3	41.997
3	4	20.0
4	5	50.0
5	1	19.999

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

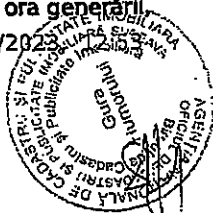
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ 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

26/04/2023



Nr. cerere	10091
Ziua	26
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100133463284



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36694 Cacica

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pârteștii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36694	1.100	

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 36694 a imobilului cu numarul cadastral 36694 / UAT Cacica, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul 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, CIF:4441174		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31845/Cacica, inscrisa prin Incheierea nr. 3552 din 14/03/2016;		

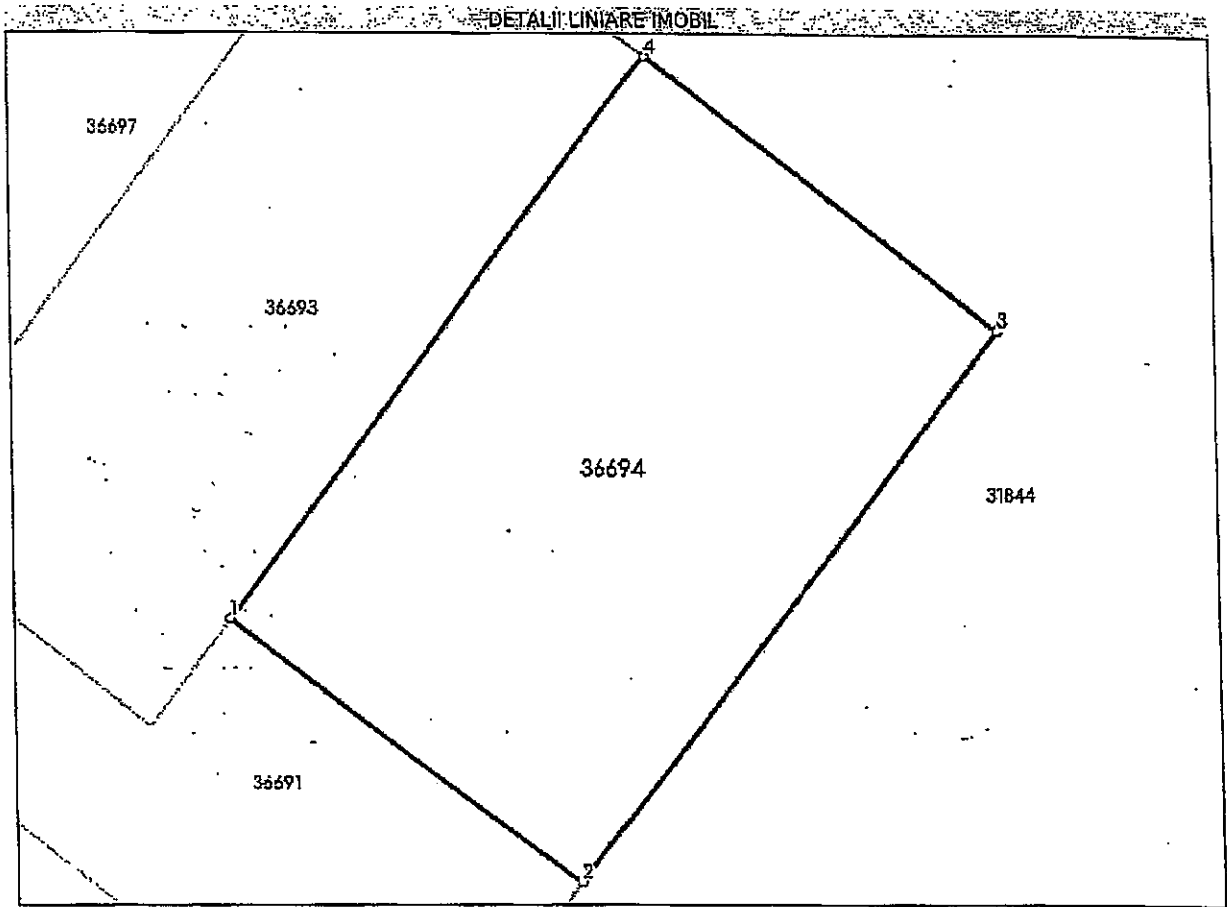
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36694	1.100	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe -
1	arabil	DA	1.100	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.301
2	3	41.671
3	4	26.3
4	1	41.997

** 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 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.ancpl.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,

26/04/2023, 12:58



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36695 Cacica

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pârteștii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36695		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 înființează cartea funciara 36695 a imobilului cu numărul cadastral 36695 / UAT Cacica, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 31845 înscris în cartea funciara 31845;	A1
Act Administrativ nr. 25, din 25/04/2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CACICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNEI CACICA - DOMENIU PRIVAT, CIF:4441174		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31845/Cacica, inscrisa prin incheierea nr. 3552 din 14/03/2016;		

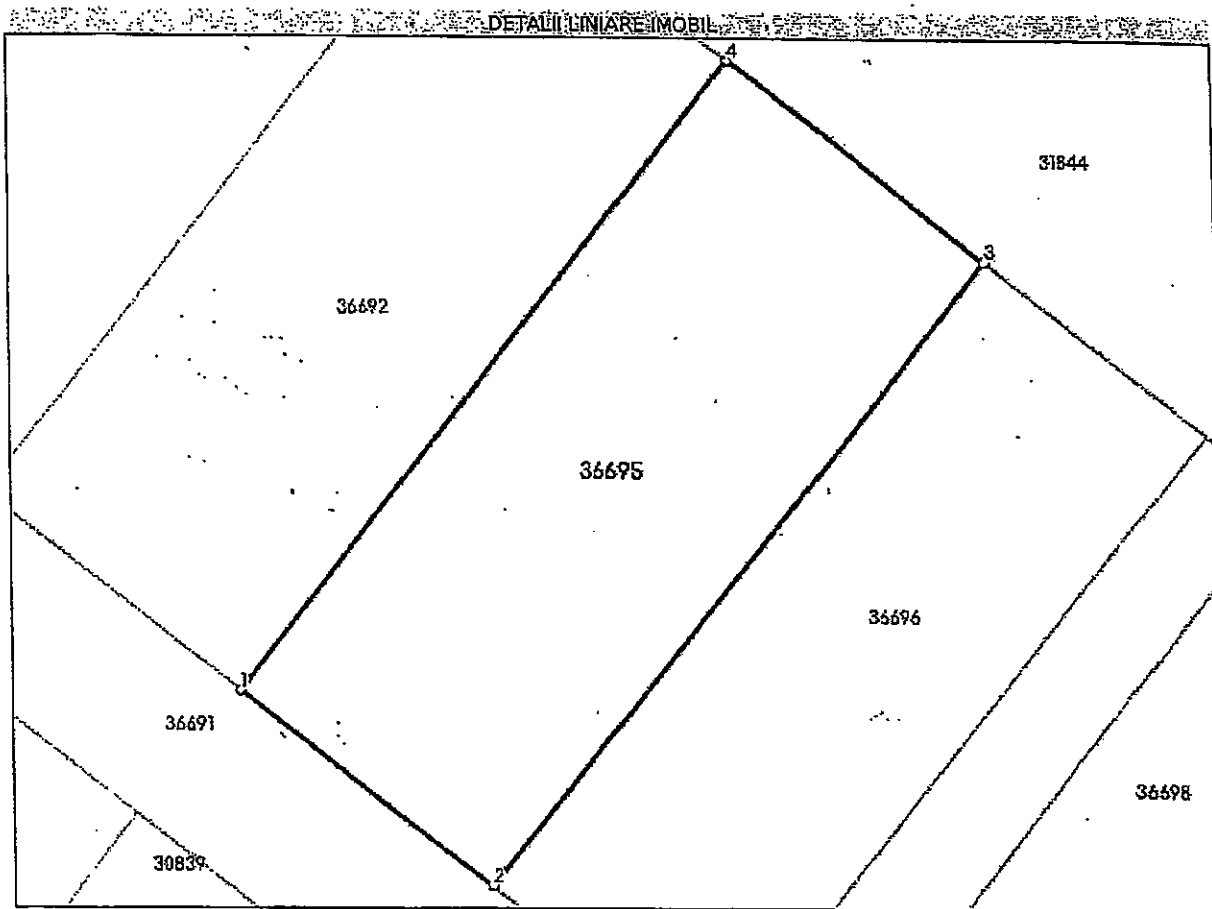
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36695	1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan.	Suprafața (mp)	Taria	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	19.999
2	3	50.001
3	4	20.0
4	1	50.001

** 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.ancpl.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,

26/04/2023, 13:11



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36696 Cacica



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pârtestii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36696	860	

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 înființează cartea funciara 36696 a imobilului cu numarul cadastral 36696 / 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, CIF:4441174		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 31845/Cacica, inscrisa prin incheierea nr: 3552 din 14/03/2016;		

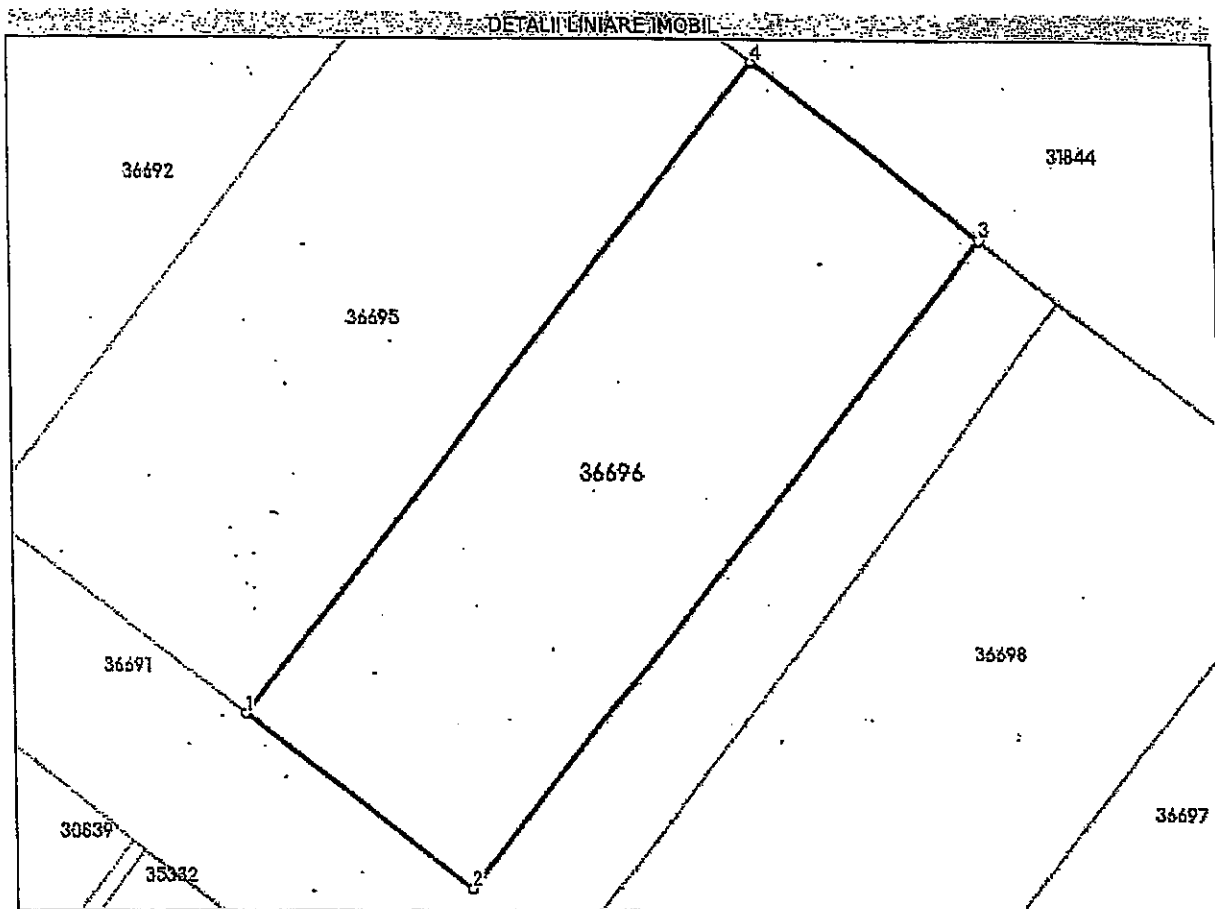
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36696	860	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	860	-	-	-	NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.236
2	3	50.0
3	4	17.164
4	1	50.001

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

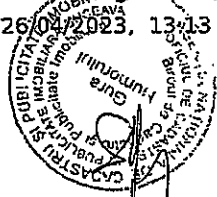
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciara generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI contine informatiile din cartea funciara active la data generarii. Acesta este valabil in conditiile prevazute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv in mediul electronic, pentru activitati si procese administrative prevazute de legislatia in vigoare. Valabilitatea poate fi extinsa si in forma fizica a documentului, fara semnatura olografa, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entitatii care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii si realitatii informatiilor continute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil in antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generarii documentului.

Data si ora generarii,

26/04/2023, 13:13



Auza nr. 6 la FEL 48/28.06.2023

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



Raport de evaluare proprietati imobiliare

Destinatar: Comuna Cacica, judet Suceava
Terenuri intravilane situate in sat Partestii de Sus, com. Cacica
in zona « Rodina 1 » - 16 parcele
Număr raport: 64-240423

11.05.2023

Catre,
COMUNA CACICA

RE: Conform solicitarii dumneavoastra de intocmire a unui raport de evaluare a imobilelor (terenuri intravilane arabile) situate in com.Cacica.sat Partestii de Sus,jud.Suceava inscrise in CF 30468 – 1.454 mp ;CF 30169 - 1.007 mp;CF 30170 – 978 mp ;CF 30171 – 1.002 mp ; CF 30178- 1.54 mp; CF 30179 – 1.053 mp; CF 30229- 1.556 mp; CF 30238 – 982 mp ; CF 30246- 1.000 mp ; CF 30142 - 1.218 mp ; CF 30144- 1.000 mp ; CF 30145 – 1.000 mp ; CF 30146- 1.000 mp ; CF 30148 – 999 mp; CF 30158- 1.000 mp si CF 30160 – 743 mp ale UAT Cacica – zona “ Rodina 1”,am intocmit raportul de evaluare respectand Standardele de Evaluare ANEVAR – 2022. Urmarind standardele profesionale si etice ale profesiei de evaluator, am avut ca baza informatiile furnizate de catre client, cat si datele obtinute in urma unor studii si analize de piata.

Analizand datele expuse in raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piata a proprietatii in intregul ei este urmatoarea:

98.700 € (nouazecisioptmiiisaptesute Euro)
echivalent 485.811 lei (patrusuteoptzecisicincimiiioptsuteunsprezece Lei)

- defalcarea valorii pe fiecare parcela se regaseste in tabelul din partea urmatoare -

Valoarea este valida la data intocmirii prezentului raport.

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



Cu stima,

Ing.Laura Ciornohuzi

Expert tehnic judiciar,expert evaluator ANEVAR - proprietati imobiliare

Expert evaluator ANEVAR - bunuri mobile

Nr.	Numar cadastral	Suprafata (mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	30168	1.454	8.900	43.807
2	30169	1.007	5.800	28.548
3	30170	978	5.600	27.564
4	30171	1.002	5.600	27.564
5	30178	1.054	6.100	30.025
6	30179	1.053	6.100	30.025
7	30229	1.556	10.100	49.713
8	30238	982	4.200	20.673
9	30246	1.000	5.800	28.548
10	30142	1.218	7.500	36.916
11	30144	1.000	5.800	28.548
12	30145	1.000	5.800	28.548
13	30146	1.000	5.800	28.548
14	30148	999	5.800	28.548
15	30158	1.000	5.800	28.548
16	30160	743	4.000	19.688
		TOTAL	98.700	485.811

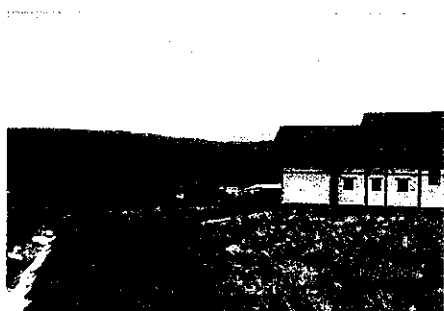


[Handwritten signature]

Rezumatul Evaluarii

Solicitant evaluare: COMUNA CACICA

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



Valoarea de piata
terenurilor data de
abordarea prin piata

98.700 Euro
485.811 Lei



Cursul de schimb BNR
(la data de 11.05.2023)

1 EUR= 4,9221 LEI

Abordari in evaluare

Abordarea prin piata



Proprietati analizate inscrise
in CF 30168;CF 30169;
CF 30170;CF 30171;CF
30178;CF 30179;CF 30229;
CF 30238 ; CF 30246 ; CF
30142;CF 30144; CF 30145;
CF 30146;CF 30148;CF
30158; CF 30160

Terenuri intravilane de 1.454
mp ; 1.007 mp ; 978 mp ;
1.002 mp ; 1.054 mp; 1.053
mp; 1.556 mp; 982 mp; 1.000
mp; 1.218 mp;1.000 mp; 1.000
mp; 1.000 mp; 999 mp; 1.000
mp si 743 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:
Data evaluarii:

11.04.2023
11.05.2023



CIORNOHUZI
LAURA DESPINA
Expert tehnic judiciar
Legitimatie nr.5220-14333

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 2022, 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.

Ing. Laura Despina Ciornohuzi



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 1.454 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30168 ;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.007 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30169 ;
- Teren intravilan suprafata totala de 978 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30170 ;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.002 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30171;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.054 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30178;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.053 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30179;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.556 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30229;
- Teren intravilan suprafata totala de 982 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30238;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30246;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.218 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30142;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30144;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30145;
- Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30146;

- Teren intravilan suprafata totala de 999 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30148;
 - Teren intravilan suprafata totala de 1.000 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30158;
 - Teren intravilan suprafata totala de 743 mp situat in com.Cacica,sat Partestii de Sus, (zona Rodina 1), jud.Suceava- inscris in CF 30160 .
2. Expert tehnic judiciar
Expert evaluator ANEVAR
- Specializare : Evaluarea Proprietatilor Imobiliare
Str. Oituz nr. 6, Suceava
Telefon: 0740.934444
E-mail:lauradespina@gmail.com
3. Prezentarea solicitantului
evaluării
- COMUNA CACICA
Adresa proprietatii de evaluat : com. Cacica,sat Partestii de Sus
(zona Rodina 1), jud.Suceava
4. Prezentarea partilor
prezente la inspectie
- La inspectie a fost prezent domnul Ciornei Neculai-reprezentant
Primaria com. Cacica .
5. Data inspectiei
- Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre Ciornohuzi Laura
Despina, la data de 11.04.2023, in prezenta reprezentantului
clientului.
6. Data evaluării
- 11.05.2023
7. Definitia valorii de piata
- In conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR 2022
ANEVAR “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un
activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un
cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie
nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au
actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
8. Baza de Evaluare
- Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un
moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe
baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt
valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al
pietei. Standarde de evaluare:
SEV 100– Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării
SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare
SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Cadrul legal – Legislația in vigoare

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea privata supusa evaluarii este formata din :

Teren in suprafata de 1.454 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30168 al UAT Cacica,jud.Suceava .

Teren in suprafata de 1.007 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30169 al UAT Cacica,jud.Suceava .

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

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

Teren in suprafata de 1.054 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30178 al UAT Cacica,jud.Suceava.

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

Teren in suprafata de 1.556 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30229 al UAT Cacica,jud.Suceava.

Teren in suprafata de 982 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30238 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 30246 al UAT Cacica,jud.Suceava.

Teren in suprafata de 1.218 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30142 al UAT Cacica,jud.Suceava.

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

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

Teren in suprafata de 1.000 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30146 al UAT Cacica,jud.Suceava.

Teren in suprafata de 999 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30148 al UAT Cacica,jud.Suceava.

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

Teren in suprafata de 743 mp in intravilan situat in sat Partestii de Sus,com.Cacica,jud.Suceava inscris in CF 30160 al UAT Cacica,jud. Suceava.

1.2 Proprietar si
situatia juridica

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

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

- Extras CF 30168 obtinut sub nr. 10121/26.04.2023 ;
- Extras CF 30169 obtinut sub nr. 10123/26.04.2023;
- Extras CF 30170 obtinut sub nr. 10125/26.04.2023;
- Extras CF 30171 obtinut sub nr. 10132/26.04.2023 ;
- Extras CF 30178 obtinut sub nr. 10126/26.04.2023 ;
- Extras CF 30179 obtinut sub nr. 10127/26.04.2023 ;
- Extras CF 30229 obtinut sub nr. 10128/26.04.2023 ;
- Extras CF 30238 obtinut sub nr. 9291/12.04.2023 ;
- Extras CF 30246 obtinut sub nr. 10129/26.04.2023 ;
- Extras CF 30142 obtinut sub nr. 10114/26.04.2023 ;
- Extras CF 30144 obtinut sub nr. 10115/26.04.2023 ;
- Extras CF 30145 obtinut sub nr. 10116/26.04.2023 ;
- Extras CF 30146 obtinut sub nr. 10117/26.04.2023 ;
- Extras CF 30148 obtinut sub nr. 10118/26.04.2023 ;
- Extras CF 30158 obtinut sub nr. 10119/26.04.2023 ;
- Extras CF 30160 obtinut sub nr. 10120/26.04.2023 ;
- Plan de amplasament si delimitarea imobilelor .

1.3 Date Privind
Documentatia Cadastrala

Au fost puse la dispozitia evaluatorului documentele mentionate mai sus .

1.4 Ipoteci

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

1.5 Utilizarea actuala

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

Imobilele fac parte din piata imobilelor cu potential rezidential.

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

• Zona

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

Comuna se afla situata in centrul judetului Suceava,in vecinatatea comunei Pirtestii de Jos si este renumita pentru salina ei.Populatia este de cca 3700 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, silvicul-tura,minerit,comert,servicii agroturistice-turism rural dezvoltat in jurul salinei si a strandului cu apa sarata.

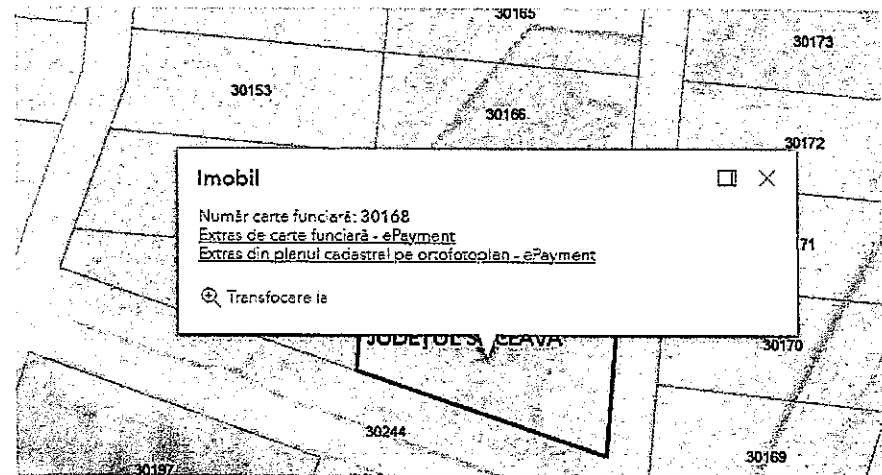
Astăzi populația localității se află în scădere, prin migrația forței de muncă în străinătate la muncă, dar în condițiile crizei economice actuale este posibilă reîntoarcerea unei părți a celor plecați în încercarea de a depăși acest moment. Actualmente ca urmare a lipsei de lichidități și a creditării foarte restrictive, piața imobiliară suferă o stagnare, singurele surse de finanțare fiind programele Uniunii Europene pentru dezvoltarea rurală. Mulți ani la rând economia zonei s-a bazat pe existența săinei și 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.

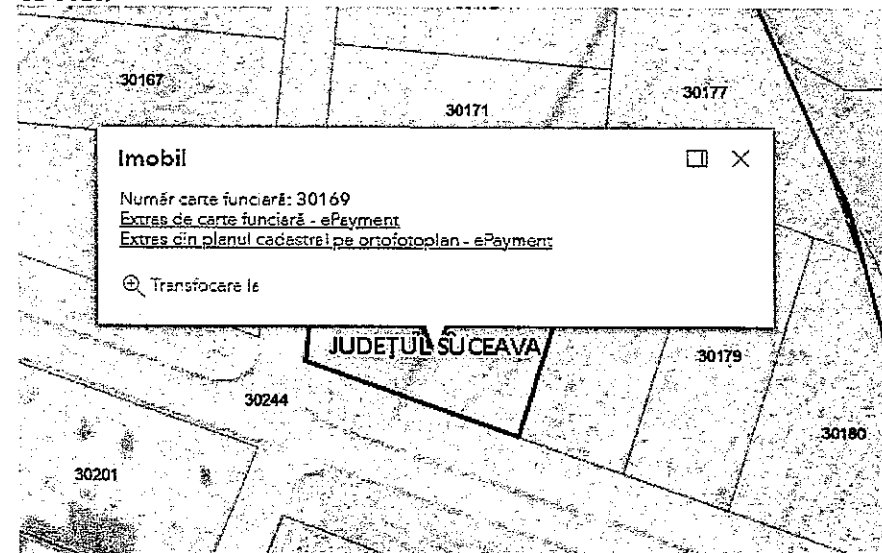
În comuna se pot face investiții în domeniul agroturismului și turismului religios, prin reșterea în circuit a vechii săine din Cacica și a revitalizării obiceiurilor creștine catolice ale localnicilor.

Comuna dispune de 3 unități școlare și 3 grădinițe, dispensar medical și farmacie. Accesul se face pe calea ferată sau calea rutieră.

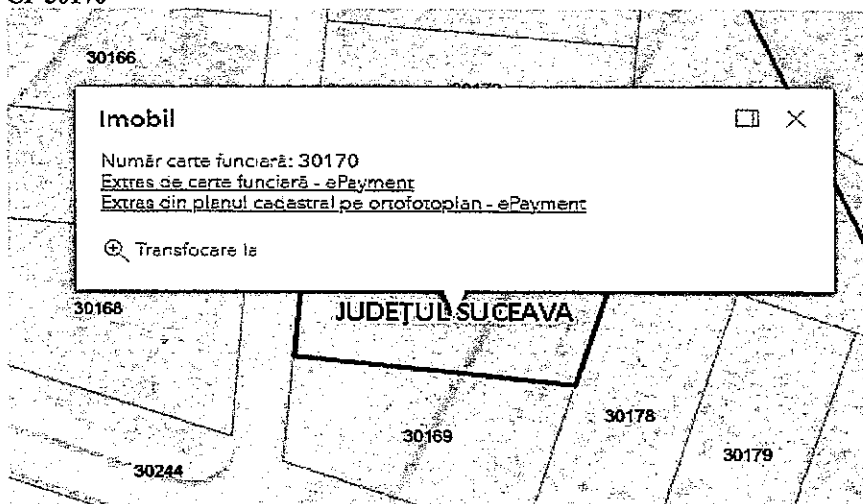
CF 30168



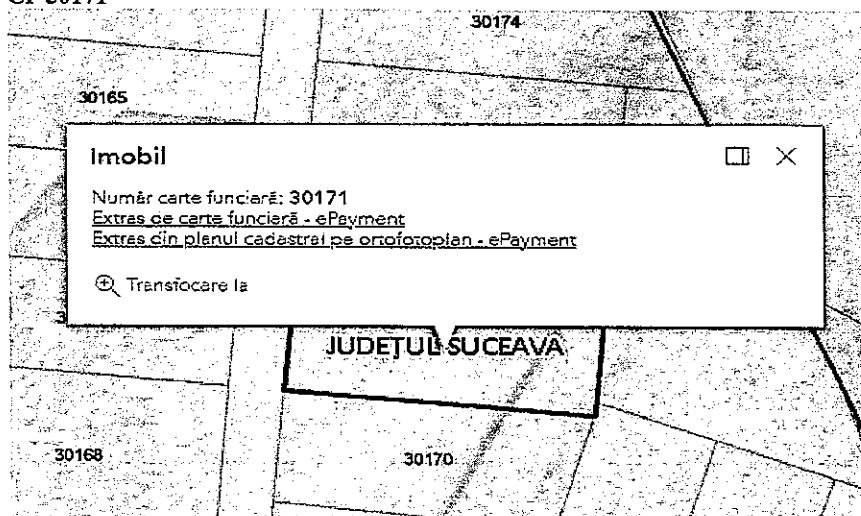
CF 30169



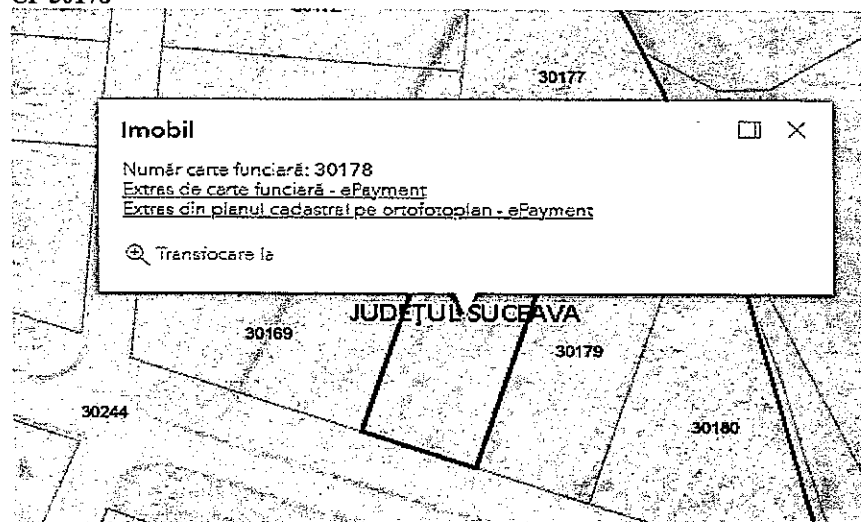
CF 30170



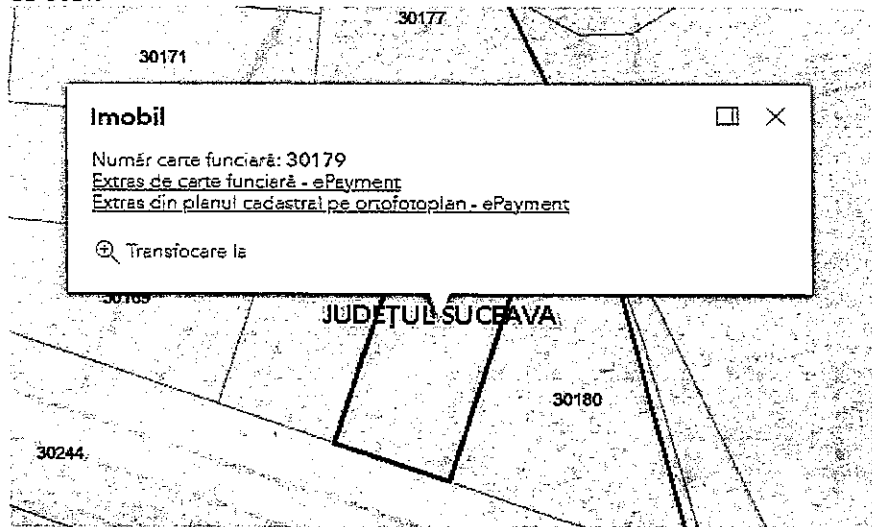
CF 30171



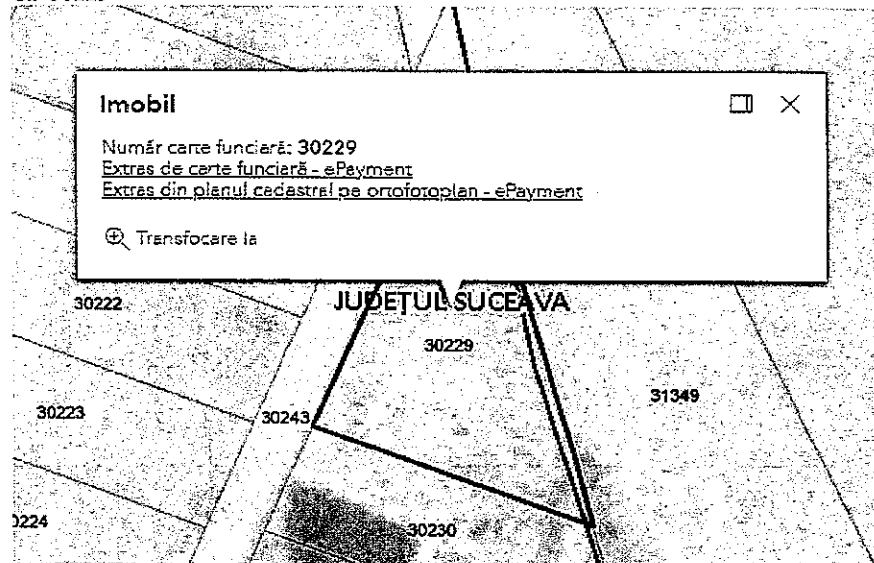
CF 30178



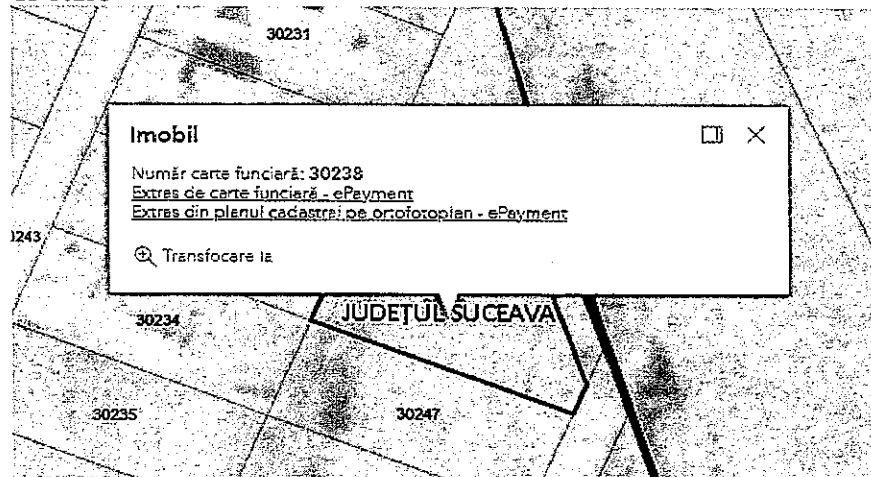
CF 30179



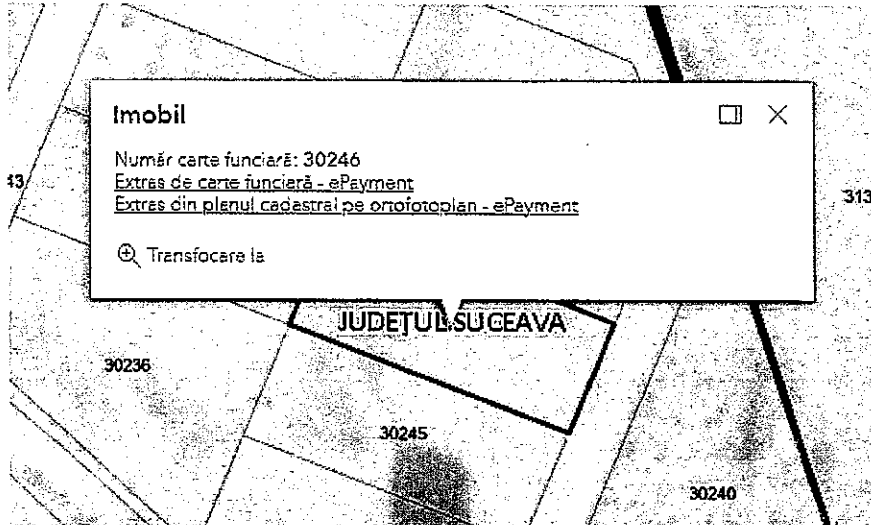
CF 30229



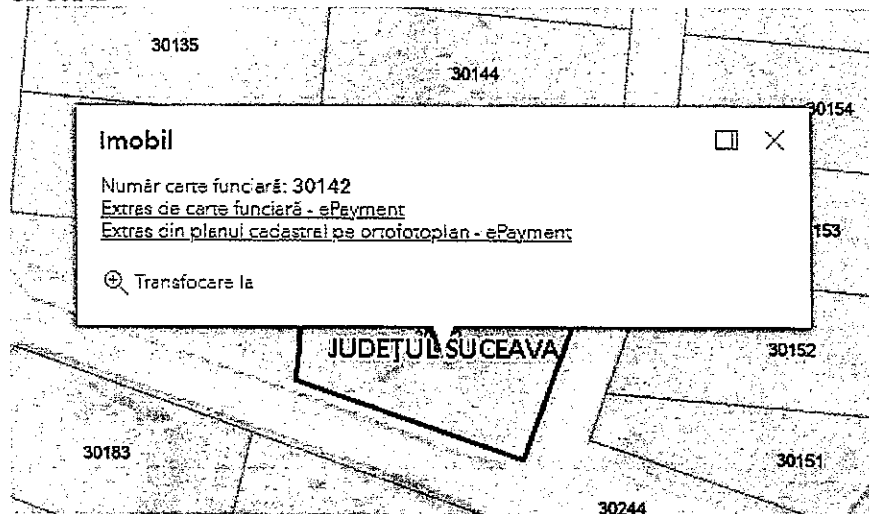
CF 30238



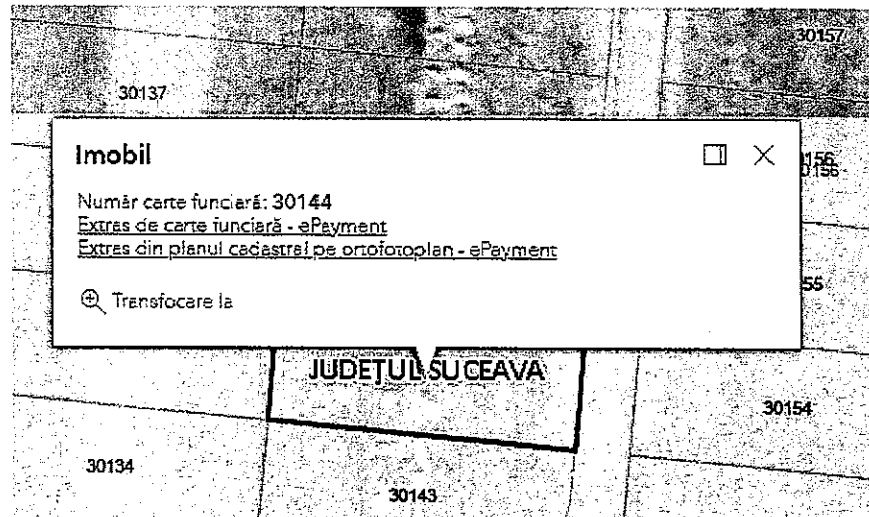
CF 30246



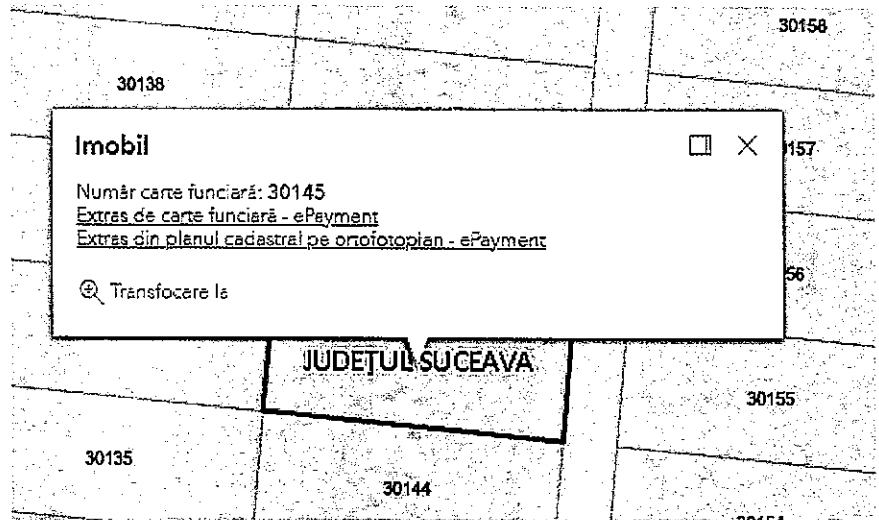
CF 30142



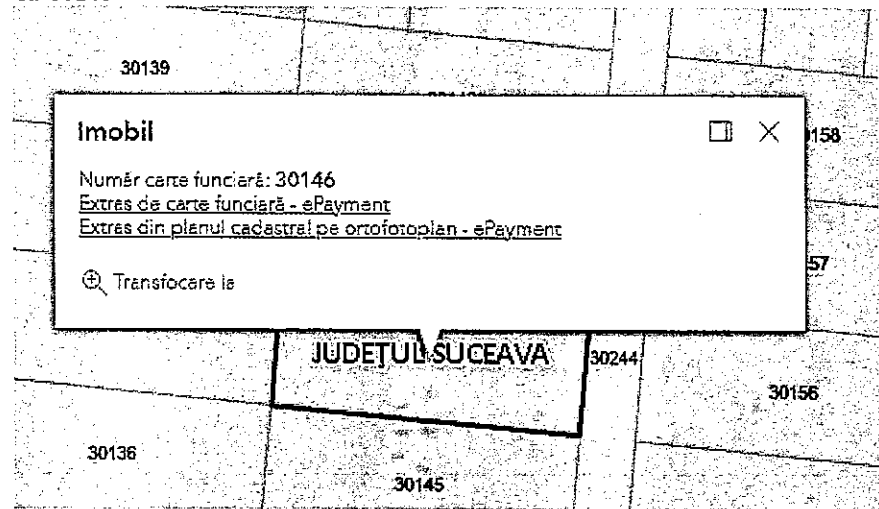
CF 30144



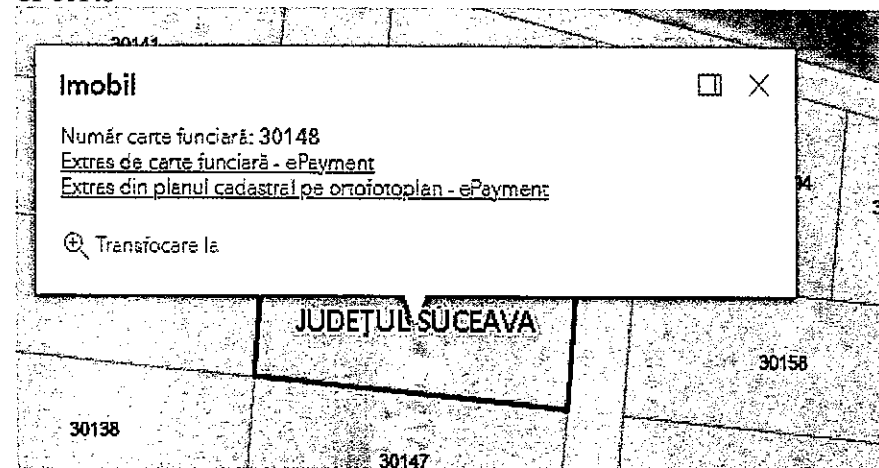
CF 30145



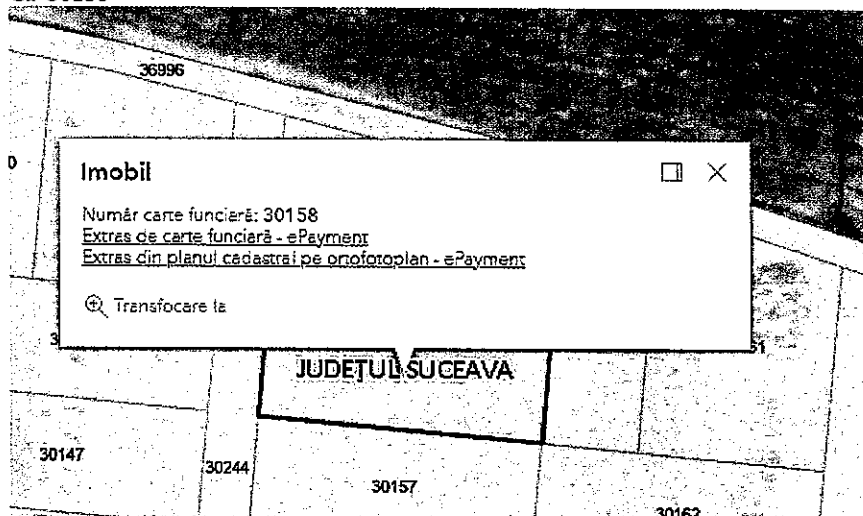
CF 30146



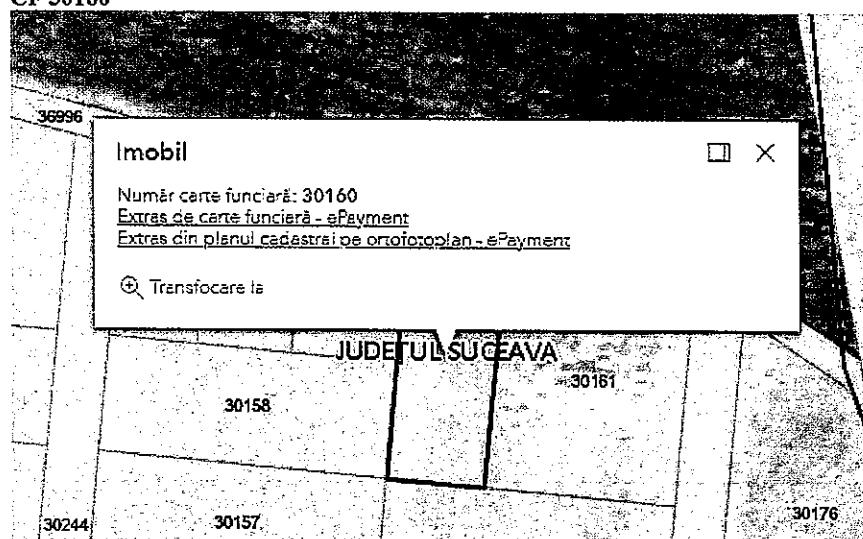
CF 30148



CF 30158



CF 30160



<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

2.2 Informatii specifice

- Amplasarea
- Transportul public
- Puncte de interes

Proprietatile de analizat – terenuri intravilane arabile – sunt amplasate in zona periferica a localitatii, pe partea dreapta a sensului de mers spre Botosana (zona Rodina 1).Au acces direct la strada,care este un drum neasfaltat. Zona este dominata de proprietati rezidentiale de tip case si terenuri arabile .

Mijloace de transport rutier – autobuze,microbuze- suficiente.

Locatia analizata nu beneficiaza de invecinarea cu puncte de interes precum Scoala Generala , Primaria,spatii comerciale.

3.Teren si constructii /identificare

3.1

Descriere teren	Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.454 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30168 .
Forma lot/ acces/ utilizare la data inspectiei	<p>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 35,086 m latime in partea estica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.007 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30169 .</p> <p>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 18,80 m latime in partea vestica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 978 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30170 .</p> <p>Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 » .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20,00 m latime in partea vestica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.002 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30171 .</p> <p>Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 » .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea sudica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.054 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30178 .</p> <p>Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 » .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea sudica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.053 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30179 .</p> <p>Terenul este plan si are o forma regulata,poligonala,pozitionat in zona periferica a localitatii in zona « Rodina 1 » .Acces direct din strada neasfaltata. Deschiderea la drum este de 20 m latime in partea sudica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.556 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30229 .</p> <p>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 65 m latime in partea vestica .</p> <p>Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 982 mp are destinatia teren arabil inscris in CF 30238 .</p> <p>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 6,22 m latime in partea estica.</p>

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inregistrat in **CF 30246** .

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

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.218 mp are destinatia teren arabil inregistrat in **CF 30142** .

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 33,88 m latime in partea estica.

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

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

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

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

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 1.000 mp are destinatia teren arabil inregistrat in **CF 30146** .

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

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 999 mp are destinatia teren arabil inregistrat in **CF 30148** .

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

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

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

Terenul intravilan ,in suprafata totala masurata de 743 mp are destinatia teren arabil inregistrat in **CF 30160** .

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 17,97 m latime in partea nordica.

- 3.2 Utilitati Proprietatea din intravilan dispune de urmatoarele utilitati : fara utilitati ,dar exista curent electric – retea centralizata in zona.
Drumul betonat comunal se afla la cca 200 m de teren .
- 3.3 Limite Proprietatea din intravilan nu este imprejmuita.
- 3.4
- Vecinatati Terenuri intravilane arabile si drumuri de acces;
- 3.5
- Descriere Nu exista edificate constructii pe terenuri .
constructii

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare românești

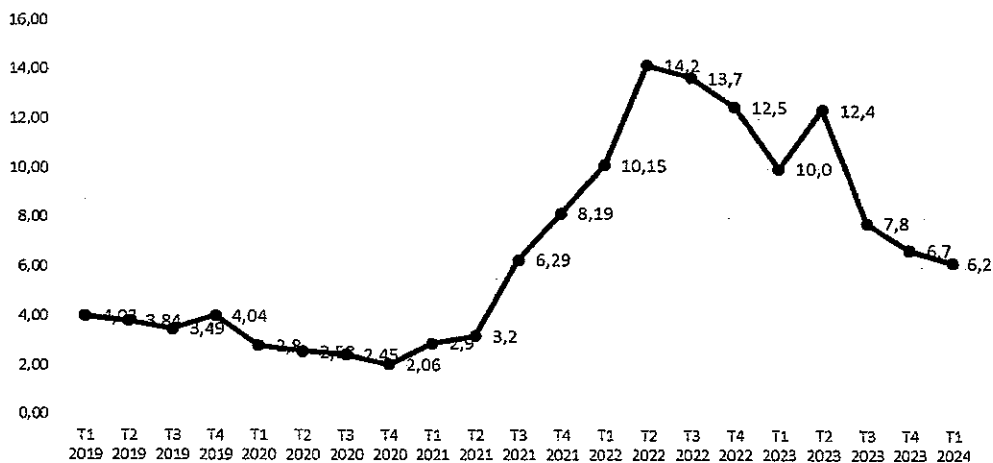
La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

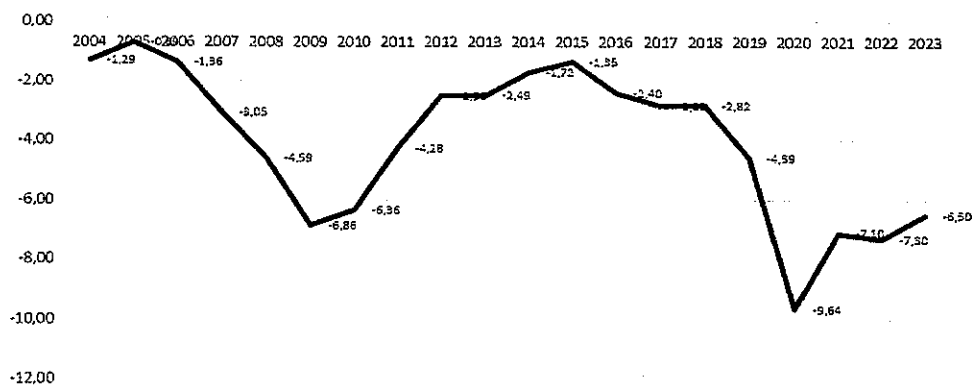
Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Evoluția ratei inflației în perioada 2019-2022 și previziuni pentru perioada următoare



Sursa: Banca Națională a României

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii

macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

Piața rezidențială

Dificultățile de finanțare menționate mai sus 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. Totodată, noile inițiative legislative menite să înăsprească regimul de impozitare aplicat la achiziția de locuințe reprezintă un 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 generearea de energie electrică din surse verzi, este de așteptat ca în sectorul rezidențial accentul să fie pus pe proiecte de modernizare axate pe reducerea consumului de resurse, în timp ce noile dezvoltări vor considera 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 considerării mai atente a eficienței energetice și componentei verzi a imobilelor achiziționate.

Probleme persistente pe piața imobiliară rezidențială din România sunt reprezentate de disparitățile în plan regional în ceea ce privește cererea și oferta de bunuri imobiliare, de concentrarea regională a împrumuturilor ipotecare, precum și de gradul redus de incluziune și intermediere financiară în regiunile mai puțin dezvoltate ale țării. Aceste probleme urmează asimetria în dezvoltarea economică de la nivelul regiunilor. Un sfert din totalul tranzacțiilor imobiliare sunt în București. Încă aproximativ 28 la sută din tranzacții se concentrează în principalele centre regionale din țară, respectiv: Cluj, Brașov, Timiș, Constanța și Iași. Cel mai redus număr al tranzacțiilor se constată în județele Giurgiu, Teleorman, Covasna, Olt sau Sălaj (sub 0,6 la sută din numărul tranzacțiilor au loc în fiecare dintre aceste județe)

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. Oportunitățile pe acest segment de piață vor fi legate în bună măsură de investițiile orientate spre utilizarea judicioasă a resurselor și minimizarea amprentei asupra mediului.

În ceea ce privește celelalte segmente ale pieței imobiliare, apreciem că perspectiva pentru perioada viitoare rămâne rezervată. Înăsprirea condițiilor macroeconomice este de așteptat să se reflecte într-o moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare. Subsegmentele cu oportunități semnificative de creștere sunt cele care permit fructificarea unor oportunități de moment sau cele în strânsă conexiune cu proiectele de investiții publice în derulare sau cu axele prioritare din politica de finanțare a Uniunii Europene. Astfel, este de așteptat să fie încurajate cu deosebire investițiile în producția de energie electrică din surse regenerabile, piața pe acest segment de proprietăți specializate fiind una efervescentă în ultima perioadă. Din categoria proprietăților imobiliare specializate care sunt favorizate de contextul actual menționăm și pe cele de dezvoltare a facilităților necesare pentru exploatarea tehnologiilor verzi, ca spre exemplu crearea de noi stații de încărcare a mașinilor electrice, sector cu un dezechilibru semnificativ între cerere și ofertă. De asemenea, este de așteptat o orientare a resurselor financiare cu predilecție spre investiții productive, în special în domenii cu cererea semnificativ mai ridicată decât oferta, precum și în domenii orientate spre optimizarea proceselor de producție, ca spre exemplu, cele în creșterea gradului de automatizare și digitalizare a întreprinderilor. Evoluțiile prețurilor din perioada următoare depind de o serie de factori precum condițiile macroeconomice, înăsprirea generalizată a condițiilor de finanțare pe fondul creșterii ratelor de dobândă și majorarea incertitudinilor în noul context geopolitic. Aceștia sunt de natură să diminueze cererea potențială din partea populației și, implicit, să tempereze creșterea prețurilor imobiliare.

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 800 mp -2000 mp , situate în comuna Cacica, jud. Suceava. Din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare pentru astfel de imobile din zona analizată, se situează în intervalul 5 euro/mp și 9 euro/mp, acesta variind, în funcție de localizare, acces, utilități și de suprafața imobilelor. De asemenea, din analiza de piață realizată pe segmentul de piață al terenurilor, am constatat faptul că imobilele rezidențiale de acest tip sunt expuse pe piață între 12- 24 de luni .

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

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

Analiza cererii

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

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

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

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

Analiza ofertei

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

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

Echilibrul pietei

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: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea).

Analiza cererii solvabile

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

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

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

Oferta

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

Cerere

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

Plaja de valori oferitate spre vanzare pentru terenuri similare

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

V .CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Evaluatoților 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 construite în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

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

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

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

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

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

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

Premisa majoră a abordării prin piață (Metoda comparației directe) este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta 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 este comparabila B (are cele mai mici ajustări totale brute).

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

Valoare de piață imobile : 98.700 EUR

Defalcarea valorii de piata totale pe numere cadastrale :

Nr.	Numar cadastral	Suprafata (mp)	VALOARE DE PIATA	
			EURO	LEI
1	30168	1.454	8.900	43.807
2	30169	1.007	5.800	28.548
3	30170	978	5.600	27.564
4	30171	1.002	5.600	27.564
5	30178	1.054	6.100	30.025
6	30179	1.053	6.100	30.025
7	30229	1.556	10.100	49.713
8	30238	982	4.200	20.673
9	30246	1.000	5.800	28.548
10	30142	1.218	7.500	36.916
11	30144	1.000	5.800	28.548
12	30145	1.000	5.800	28.548
13	30146	1.000	5.800	28.548
14	30148	999	5.800	28.548
15	30158	1.000	5.800	28.548
16	30160	743	4.000	19.688
		TOTAL	98.700	485.811

Ipoteze semnificative

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

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la

- > Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- > Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- > Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- > Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- > Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- > Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- > Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- > Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- > Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- > Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- > Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- > În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- > Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- > Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- > Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.

> Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției.

Ipoteze speciale semnificative : nu este cazul

Tipul raportului

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

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

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.454 mp- CF 30168)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.454,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.454	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	35,00	38	34	30
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
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
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,56	-1,08	-6,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,04	6,12	6,00
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,56	-1,08	-6,00
Ajustare totală netă (%)		-8%	-12%	-40%
Ajustare totală brută (EURO)		1,68	1,80	6,00
Ajustare totală brută (%)		24,00%	20,00%	40,00%
Suprafata teren (mp)	1.454	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	6,12	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	8.900	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.007 mp – CF 30169)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.007,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.007	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	18,80	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.007	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 978 mp- CF 30170)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	978,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	978	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	978	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.600	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN – 1.002 mp- CF 30171)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	978,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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 prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				

Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	978	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	978	mp		

Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.600	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1054 mp- CF 30178)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.054,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.054	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30

Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.054	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	6.100	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1053 mp- CF 30179)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.053,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%

Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de plata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60

Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negativa de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.053	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40

Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.053	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	6.100	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1556 mp- CF 30229)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.556,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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 prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00

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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.556	5.000	2.800	1.993

Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	65,00	38	34	30
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0,28	0,36	0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 5 % tuturor comparabilelor, care sunt mai nefavorabile fata de subiect, avand deschidere mai mica 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,28	-0,72	-5,40
Pret ajustat (EURO/mp)		5,32	6,48	6,60
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,28	-0,72	-5,40
Ajustare totală netă (%)		-4%	-8%	-36%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.556	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	6,48	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	10.100	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 982 mp- CF 30238)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	982,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	982	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	6,29	38	34	30
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 25% tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-1,96	-2,88	-9,00
Pret ajustat (EURO/mp)		3,64	4,32	3,00
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-1,96	-2,88	-9,00
Ajustare totală netă (%)		-28%	-32%	-60%
Ajustare totală brută (EURO)		3,08	3,60	9,00
Ajustare totală brută (%)		44,00%	40,00%	60,00%
Suprafata teren (mp)	982	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	4,32	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	4.200	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp –CF 30246)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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 prelucrării informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		

VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:			B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.218 mp – CF 30142)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.218,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.218	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	33,88	38	34	30
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,56	-1,08	-6,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,04	6,12	6,00
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,56	-1,08	-6,00
Ajustare totală netă (%)		-8%	-12%	-40%
Ajustare totală brută (EURO)		1,68	1,80	6,00
Ajustare totală brută (%)		24,00%	20,00%	40,00%
Suprafata teren (mp)	1.218	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	6,12	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	7.500	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp- CF 30144)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00

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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			

Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60

Ajustare totală netă (%)			-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)			1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)			28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp- CF 30145)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00

Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp – CF 30146)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 999 mp – CF 30148)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	999,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	999	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	999	mp		

Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 1.000 mp – CF 30158)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	1.000,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	1.000	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	20,00	38	34	30

Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0,84	-1,44	-6,60
Pret ajustat (EURO/mp)		4,76	5,76	5,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		-0,84	-1,44	-6,60
Ajustare totală netă (%)		-12%	-16%	-44%
Ajustare totală brută (EURO)		1,96	2,16	6,60
Ajustare totală brută (%)		28,00%	24,00%	44,00%
Suprafata teren (mp)	1.000	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,76	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	5.800	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

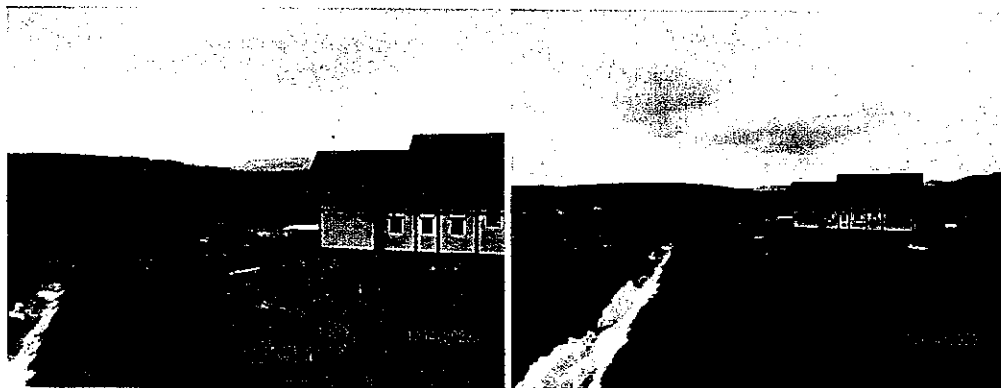
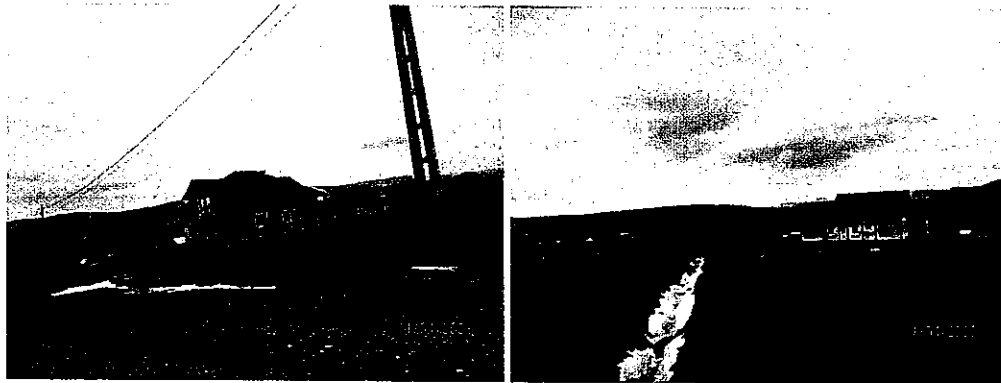
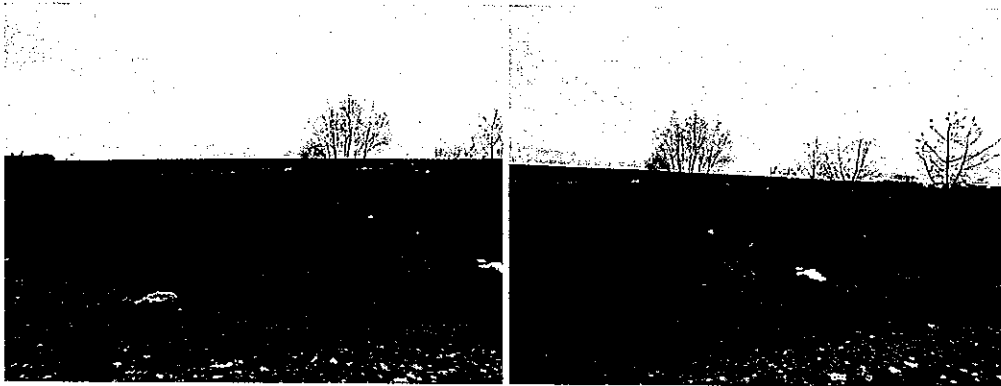
ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 743 mp – CF 30160)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	743,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%

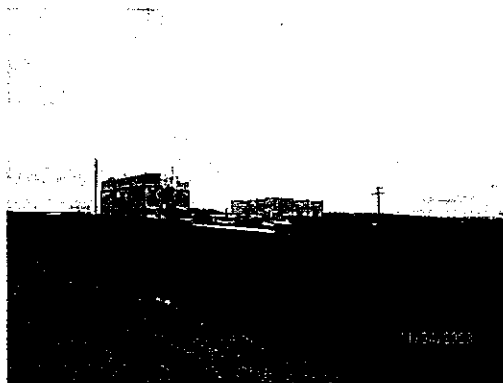
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare de 20 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei 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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60

Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Neasfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-1,12	-1,44	-2,40
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 20 % tuturor comparabilelor, care sunt situate 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	In zona	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	743	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		10%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,56	0,36	0,00
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10 % ,5 % comparabilelor A si B care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	17,19	38	34	30
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0,56	-0,72	-1,20
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 10 % tuturor comparabilelor, 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.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-1,12	-1,80	-7,20
Pret ajustat (EURO/mp)		4,48	5,40	4,80

Numar de ajustări			14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)			-1,12	-1,80	-7,20
Ajustare totală netă (%)			-16%	-20%	-48%
Ajustare totală brută (EURO)			2,24	2,52	7,20
Ajustare totală brută (%)			32,00%	28,00%	48,00%
Suprafata teren (mp)	743	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	5,40	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA (EURO)	4.000	EURO			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					B

Anexa 1 – Fotografii







Anexa 2 – Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN

Comparabila A – 7 Euro/mp

publi24.ro

Contul meu   + Adaugă anunț

Teren de vânzare - Căcica, județul Suceava

700 EUR negociabil

Suceava, Căcica  Vezi pe harta

Viewed 0/5 04:00:2023 03:00:2023



0730267776

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adaugă Favorit

Comparteează vânzarea

Pe oțetă

Visualizări: 0/5

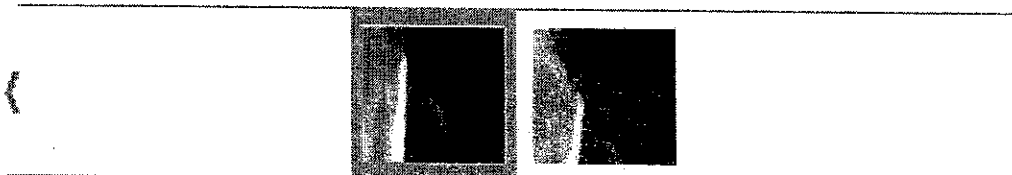
Reportează



Andronic Petru

Telefon mobil
Vezi numele complet

Urmărește



Descriere

Suprafața de teren se află în localitatea Căcica, comuna Căcica, județul Suceava. Terenul are acces la drum betonat și la rețeaua de energie electrică. Terenul are o suprafață de 50 de ani, dar poate fi parcelat. Preț informativ 700 euro/ha. Telefone de conșcș sau. Zona este înșubă și se află în apropierea pădurii.

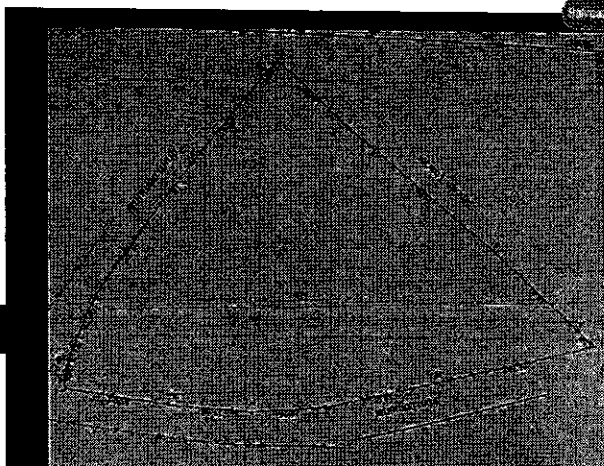
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare-cacica-judetul-suceava/ de5g52ddi9d378741146g06f06g394d.html>

Teren vanzare Căcica

Suceava, Căcica [Vezi pe harta](#)

1 000 EUR negociabil

Validă Vin-16.04.2023 21.29:56



Bună, mă înțelegem? Oțeta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă listă

Contactează vânzătorul

Pa oțeta

Vizualizări: 507

Reprezentare



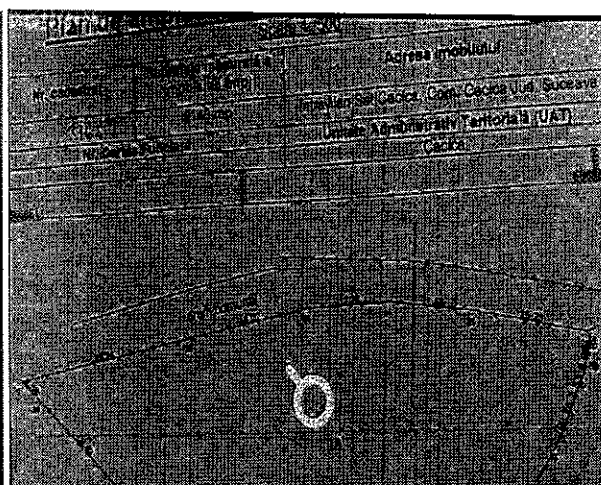
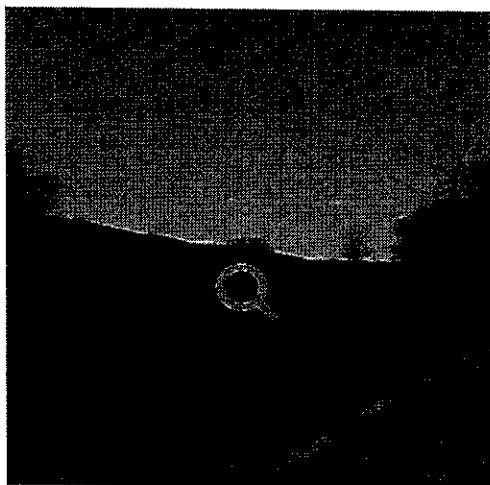
Dan

Contul este validat

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Activate Windows



Descriere

3 parcele , intravilan

Parcela: 1212mp * 5,5 /mp

Parcela: 2800mp * 9 /mp

Aproape de satul de vacanta si complex Martisorul

Parcela: 2143 mp * 14 /mp

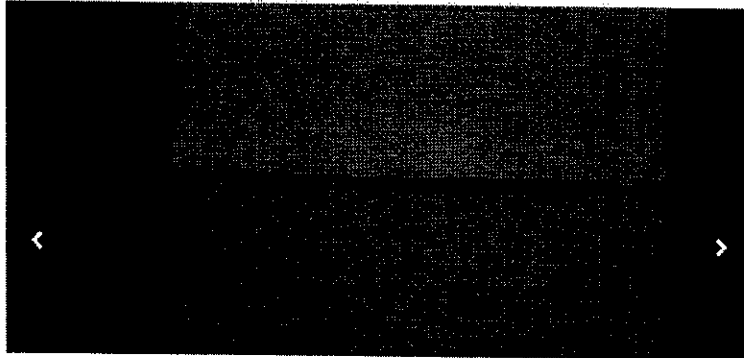
Drum betonat recent, apa canal, 2 stalpi pt energie electrica, teren aproape de padure, priveliste minunata liniste, vechi minunati.

Toate ofertele sunt negociabile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare-cacica/22h34f5159297i9512f7f1e976d9hf9h.html>

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica
Suceava, Cacica [Vezi pe harta](#)

15 EUR negociabil
Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adauga lista ?

Contactează vânzătorul

Fi alerta

Vizualizat 748

Raporteaza



Mariana

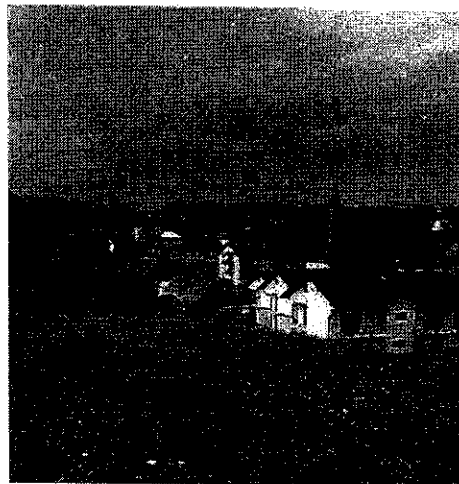
✓ Totul este validat

Vezi toate anunțurile

Unoraste

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica
Suceava, Cacica [Vezi pe harta](#)

15 EUR negociabil
Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Salveaza anunțul de mai târziu

Specificatii

Suprafata terenului 6828.0 m²

Descriere

Vindem teren in suprafata de 6475 mp, intabulat, partajat in 2 parcele de 1993 mp si una de 2490 mp, plus 30/48 din drumul de acces intre parcele, neimprejmuit. Terenul este situat in apropierea salinei, ideal pentru cabane vacanta.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-in-suprafata-de-6828-mp-in-cacica/f45e945h0gf871541203i3486309gife.html>

ALTE TERENURI OFERTATE LA VANZARE IN ZONA



**Teren 13,336mp intravilan Cacica / Strada
Principala**

45 000 €

Partesti de Sus - 14 aprilie 2023

13 336 m²

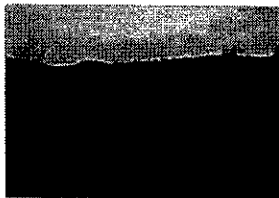


**Teren 4,950mp Varfu Dealului-Suceava, intravilan
/ Strada Principala**

29 900 €

Varfu Dealului - 29 aprilie 2023

4 950 m²



teren de vanzare 4500 m2

8 €

Plesa - 06 aprilie 2023

4 500 m²



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



Raport de evaluare proprietati imobiliare

Evaluator: Laura Despina CIORNOHUZI
Client: COMUNA CACICA
Tip raport : Evaluare in vederea tranzactionarii
Localizare: sat Partestii de Sus,com. Cacica,
judet Suceava

- 2023 -

11.05.2023

Catre,

COMUNA CACICA

RE: Conform solicitarii dumneavoastra de intocmire a unui raport de evaluare in vederea tranzactionarii a imobilelor situate in sat Partestii de Sus, com. Cacica, jud. Suceava inscrise in **CF 33889** : 432 mp teren intravilan cu nr cadastral 33889 , cladirea C1 cu nr. cadastral 33889 – C1 cu Sc = 108 mp, respectiv **CF 33890** : 348 mp teren intravilan cu nr. cadastral 63/5 , am intocmit raportul de evaluare respectand Standardele de Evaluare ANEVAR – 2022. Urmarind standardele profesionale si etice ale profesiei de evaluator, am avut ca baza informatiile furnizate de catre client, cat si datele obtinute in urma unor studii si analize de piata.

Analizand datele expuse in raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piata a proprietatii in intregul ei este urmatoarea:

➤ **CF 33889 – 14.560 EURO / 71.666 LEI**

Defalcare valoare de piata pe tip imobil din CF 33889

Nr. crt.	Tip imobil	Valoare de piata (Euro)	Valoare de piata (Lei)
1.	Teren intravilan curti constructii 432 mp	3.900	19.196
2.	Casa cu Sc = 108 mp	10.660	52.470

➤ **CF 33890 - 2.600 EURO / 12.797 LEI**

Valoarea este valida la data intocmirii prezentului raport.

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

Cu stima,

Ing. Laura Ciornohuzi

Expert tehnic judiciar, expert evaluator ANEVAR - proprietati imobiliare

Expert evaluator ANEVAR - bunuri mobile



CIORNOHUZI
LAURA DESPINA
Expert tehnic judiciar
Legitimatie nr. 5220-14333

Rezumatul Evaluarii

Solicitant evaluare: COMUNA CACICA

Adresa: com. Partestii de Sus, com. Cacica, jud. Suceava

Nr. raport : 62/24.04.2023



Valoarea de piata a
imobilului data de
abordarea prin cost
CF 33889 si CF 33890

17.160 Euro

84.463 Lei



Cursul de schimb BNR
(la data de 11.05.2023)

1 EUR= 4,9221 LEI

Abordari in evaluare

1. Abordarea prin piata

2. Abordarea prin cost

Valoare rezultata

Abordarea prin piata

17.600 Euro

Abordarea prin cost

17.160 Euro

Proprietati evaluate

- CF 33889 : teren intravilan curti constructii de 432 mp si casa cu Sc = 108 mp
- CF 33890 : teren intravilan arabil de 348 mp

Expert tehnic judiciar EPI

Legitimatie Min. Justitiei
5220 14333

Evaluator ANEVAR: EPI, EBM
Ing.Laura Despina Ciornohuzi

Legitimatie ANEVAR
11484



Data inspectiei:

11.04.2023

Data evaluarii:

11.05.2023



I. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

Ing. Laura Despina Ciornohuzi



II. PREMISELE EVALUARII

1. Obiectivele evaluarii Conform solicitarii clientului ,acesta doreste stabilirea valorii de piata a imobilelor descrise mai jos,in vederea demararii unui proces de vanzare-cumparare:
- teren cu numar cadastral 33889 – curti constructii,in suprafata totala de 432 mp- masurata, situat in sat Partestii de Sus,com. Cacica,jud. Suceava
 - cladire C1 cu nr. cadastral 33889- C1 – casa cu suprafata construita de Sc= 108 mp situata sat Partestii de Sus,com. Cacica,jud. Suceava
 - teren cu numar cadastral 63/5 – arabil,in suprafata totala de 348 mp- masurata, situat in sat Partestii de Sus,com. Cacica,jud. Suceava
2. Expert tehnic judiciar Specializare : Evaluarea Proprietatilor Imobiliare
Expert evaluator ANEVAR Str. Oituz nr. 6, Suceava
Telefon: 0740.934444
E-mail:lauradespina@gmail.com
3. Prezentarea solicitantului COMUNA CACICA
evaluarii Adresa proprietatilor de evaluat : sat Partestii de Sus,com. Cacica,jud. Suceava
4. Prezentarea partilor La inspectie a fost prezent d-nul Ciornei Neculai,representant al
prezente la inspectie Primariei com. Cacica.
5. Data inspectiei Inspectia proprietatii s-a efectuat de catre Ciornohuzi Laura
Despina, la data de 11.04.2023, in prezenta d-nul Ciornei Neculai
6. Data evaluarii 11.05.2023
7. Definitia valorii de piata In conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR 2022
ANEVAR “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un
activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un
cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie
nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au
actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
8. Baza de Evaluare Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un
moment dat. Valoarea reflecta rezultatul unor aprecieri facute pe
baza mai multor criterii de comparatie, ea exprimand de fapt
valoarea de intrebuintare si cea de schimb in contextul general al
pietei. Standarde de evaluare:
SEV 100– Cadrul general
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Documentare si conformare
SEV 103 - Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
SEV 430 – Evaluari pentru raportarea financiara
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
Cadrul legal – Legislația in vigoare

III. PREZENTAREA DATELOR

1. Adresa si proprietarul

1.1 Descrierea si adresa

Proprietatea privata supusa evaluarii este formata din :

- teren cu numar cadastral 33889 – curti constructii, in suprafata totala de 432 mp- masurata, situat in sat Partestii de Sus, com. Cacica, jud. Suceava
- cladire C1 cu nr. cadastral 33889- C1 – casa cu suprafata construita de Sc= 108 mp situata sat Partestii de Sus, com. Cacica, jud. Suceava
- teren cu numar cadastral 63/5 – arabil, in suprafata totala de 348 mp- masurata, situat in sat Partestii de Sus, com. Cacica, jud. Suceava

1.2 Proprietar si situatia juridica

Imobilele ,conform extrase carte funciara 33889 si 33890, apartin Comunei Cacica – domeniu privat.

A fost supus evaluarii dreptul deplin asupra proprietatii descrise mai sus, conform actelor anexate la prezentul raport in **Anexa 5** :

- Extras carte funciara 33889 obtinut sub nr. 10146/26.04.2023;
- Plan de amplasament si delimitare din 2023 imobil 33889 scara 1:500 ;
- Extras carte funciara 33890 sub nr. 6981/15.03.2023 ;
- Plan de amplasament si delimitare din 2008 imobil 33890 scara 1:500.

1.3 Date Privind Documentatia Cadastrala

Au fost puse la dispozitia evaluatorului toate documentele precizate la punctul anterior.

1.4 Ipoteci

Nu sunt, conform extraselor de carte funciara.

1.5 Utilizarea actuala

La data inspectiei, imobilele erau folosit conform destinatiei din extrasele CF – teren curti constructii si casa in CF 33889 si teren arabil in CF 33890 .

2. Analiza locatiei

2.1 Informatii generale

- Zona

Imobilul este situat in com. Cacica ,sat Partestii de Sus, jud. Suceava .

Comuna se afla situata in centrul judetului Suceava, in vecinatatea comunei Partestii de Jos si este renumita pentru salina ei. Populatia este de cca 3700 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

in strainatate la munca,dar in conditiile crizei economice actuale este posibila reintoarcerea unei parti a celor plecati in incercarea depasirii acestui moment .

Actualmente ca urmare a lipsei de lichiditati si a creditarii foarte restrictive,piata imobiliara sufera o stagnare,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 sczând procentul populației de vârstă mijlocie (35-45 ani) și implicit numărul celor care încă desfășoară activități economice.

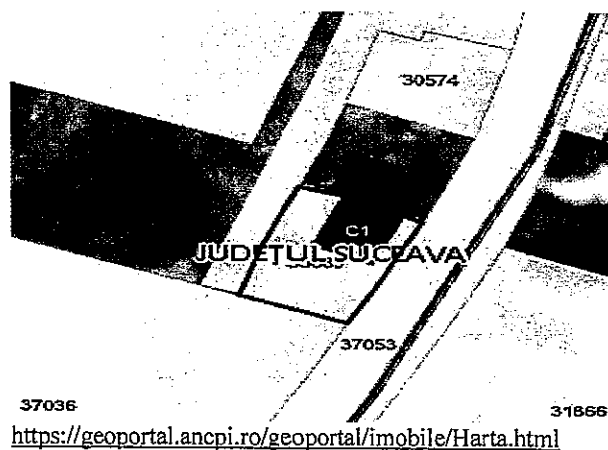
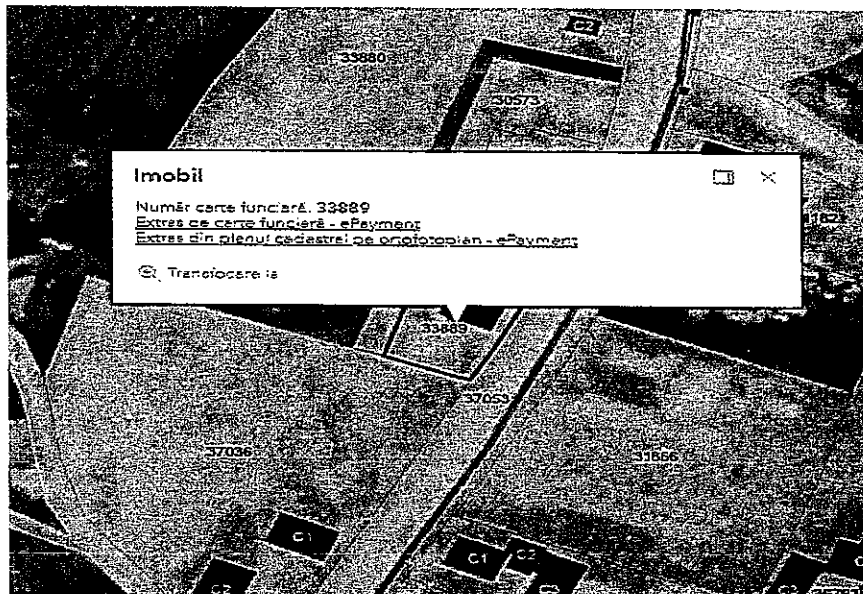
In comuna se pot face investitii in domeniul agroturismului si turismului religios,prin repunerea in circuit a vechii saline din Cacica si a revitalizarii obiceiurilor crestine catolice ale localnicilor.

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

2.2 Informatii specifice

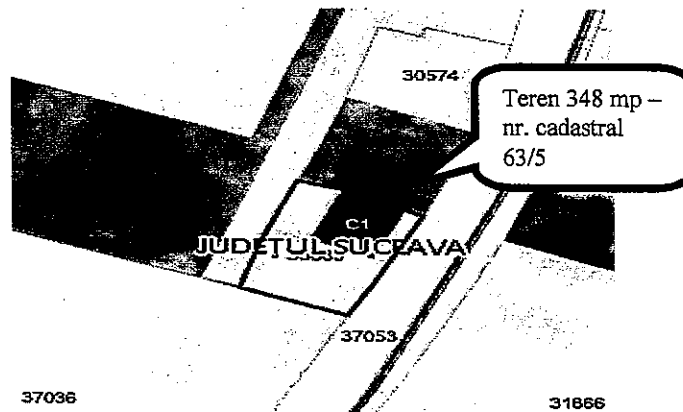
- Amplasarea

CF 33889



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

CF 33890



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Imobilele de analizat – clădire și terenuri intravilan înscrise în CF 33889 și 33890 – sunt amplasate în zona mediană a localității Partestii de Sus, pe partea stângă a sensului de mers spre Botosana. Are acces direct la strada, care este un drum asfaltat cu o bandă pe sens – DJ 178E. Zona este dominată de proprietăți rezidențiale de tip case.

- Transportul public Mijloace de transport rutier – autobuze, microbuze- suficiente.
Mijloace de transport feroviar – există halta și trenuri regionale
- Puncte de interes Locația analizată beneficiază de învecinarea cu puncte de interes precum Școala Generală, Primăria, Poliția, restaurant și spațiu comercial
“ Martisorul “, farmacie.

3. Teren si constructie /identificare

3.1

Descriere teren **Terenul intravilan din CF 33889** ,in suprafata totala masurata de 432 mp (conform extrasului de carte funciara) cu destinatia teren curti constructii.

Forma Terenul este plan si are o forma regulata, poligonala, pozitionat in zona mediana a localitatii .Acces direct din DJ 178E- asfaltat cu o banda pe sens. Deschiderea la strada este de 23,36 m latime in partea estica .

lot/ acces/ utilizare la data **Terenul intravilan din CF 33890** ,in suprafata totala masurata de 348 mp (conform extrasului de carte funciara) cu destinatia teren arabil.

inspectiei Terenul este plan si are o forma regulata, poligonala, pozitionat in zona mediana a localitatii .Acces direct din DJ 178E- asfaltat cu o banda pe sens. Deschiderea la strada este de 18,20 m latime in partea estica .

3.2 Utilitati Terenul de 432 mp dij CF 33889 dispune de urmatoarele utilitati :curent electric, apa – fantana. Terenul de 348 mp din CF 33890 nu dispune de utilitati .

3.3 Limite Proprietatea din intravilan este partial imprejmuita .

3.4

Vecinatati **Teren de 432 mp din CF 33889**

E: drum acces – DJ 178 E ;

S: proprietate rezidentiala privata;

V: proprietate rezidentiala privata;

N: teren intravilan apartinand Comunei Cacica – domeniu privat.

Teren de 348 mp din CF 33890

E: drum acces – DJ 178 E ;

S: teren intravilan cu casa apartinand Comunei Cacica – domeniu privat;

V: proprietate rezidentiala privata;

N: proprietate rezidentiala privata .

3.5

Descriere constructii

➤ **Tipul constructiei - C1**

▪ Anul construirii –1976

▪ Regim de înălțime – P + Epartial (conform plan de amplasament si delimitare imobil si situatie constatata la inspectie)

▪ Suprafate Sc= 108.mp ; Sdc = 137 mp-

▪ Inaltime camere – 2,50 m

▪ Fundatii executate din beton

▪ Structuri de rezistenta : stalpi si grinzi de lemn

Constructia este nefinalizata

- Pereți:
 - a) de compartimentare : lemn
 - b) de închidere : lemn
- Tamplarie exterioara : lemn vopsit de rasinoase cu geam simplu
- Tamplarie interioara : lemn
- Pardoseli reci: sapa beton
- Pardoseli calde : dusumea
- Acoperiș tip : șarpantă lemn
- Învelitoare: placi azbociment
- Plansee : lemn
- Finisaje interioare : de calitate inferioara – pereti tencuiti- driscuiti,zugraviti cu var pe baza de apa
- Finisaje exterioare : de calitate inferioara – praf de piatra si lambriu din lemn vopsit,fara termosistem
 - Instalații la casa :
 - a)electrice – finalizate b) sanitare- fara c) încălzire – soba de teracota pe lemne

Compartimentare : holuri, bucatarie, doua camere

Mentiuni : camera de la etaj nu este finisata

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare românești

La nivel european, în anul 2022 s-a conturat un proces de calibrare mai eficientă a politicii macroprudențiale la evoluția și dimensiunea riscurilor sistemice, în special din perspectiva acumulării unor rezerve de capital pentru riscurile sistemice de natură ciclică sau sectorială (piața imobiliară). Comparativ cu perioada prepandemică, atât frecvența, cât și amplitudinea deciziilor privind rata amortizorului anticiclic de capital sunt mai ridicate, semnalând faptul că acumularea riscurilor sistemice are loc la scară regională sau chiar globală. Conduita macroprudențială activă, atât din perspectiva amortizoarelor de capital anticiclice și structurale, cât și a altor tipuri de măsuri, demonstrează că statele membre iau în serios avertismentul lansat de CERS și implementează măsuri pentru consolidarea rezilienței sistemului financiar, astfel încât acesta să facă parte din setul de soluții pentru traversarea unei perioade marcate de confluența mai multor crize, și să nu devină, la rândul său, o sursă de șocuri negative pentru economia reală.

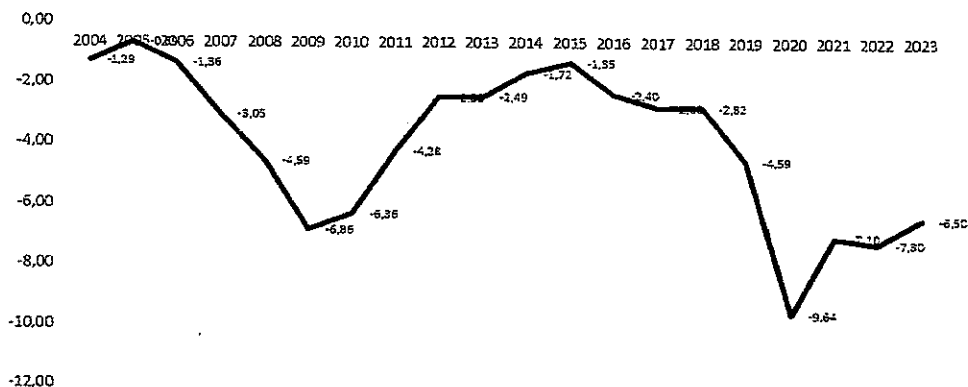
Avuția netă a populației și-a continuat traiectoria ascendentă (+10,4 la sută în termeni anuali, iunie 2022). Totodată, raportul între datorii și averea netă s-a menținut relativ constant în ultimii doi ani. În structură, activele imobiliare reprezintă 76 la sută din totalul avuției nete a populației. Acestea au înregistrat în iunie 2022 o creștere anuală de 11 la sută în principal pe fondul majorării prețurilor imobiliare (+8,5 la sută în iunie 2022 față de iunie 2021).

Activitatea pieței imobiliare rezidențiale s-a temperat pe parcursul anului 2022, evoluție reflectată în numărul ușor în scădere al tranzacțiilor imobiliare (-3 la sută în intervalul ianuarie-septembrie 2022, comparativ cu aceeași perioadă a anului precedent). Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut în România în prima jumătate din anul 2022 (+8,5 la sută în termeni anuali), menținându-se însă la cel mai redus nivel din regiune și, totodată, sub media Uniunii Europene. Spre deosebire de aceasta, activitatea tranzacțională a pieței imobiliare comerciale s-a revigorat în anul 2022, volumul investițiilor ridicându-se la circa 654,2 milioane euro în primele nouă luni ale anului 2022, cu 16 la sută mai mult față de aceeași perioadă a anului precedent, însă cu 12 la sută mai puțin față de aceeași perioadă a anului prepandemic 2019.

Din punct de vedere macroeconomic, contextul internațional la finalul anului 2022 este unul cu totul excepțional datorat în mod special inflației galopante și a creșterii prețurilor la energie.

Sursa: Ministerul finanțelor publice și ec.europa.eu

Evoluția deficitului bugetului general consolidat în România ca pondere în PIB și previziuni pentru următorii ani



Astfel, se observă o creștere semnificativă a deficitului bugetar public în majoritatea economiilor europene, coroborată cu o creștere a apelului la îndatorare publică ce se reflectă în creșterea corespunzătoare a ratelor de dobândă pe piețele naționale și internaționale și a ratei inflației. Acest context afectează puternic percepția agenților privați asupra riscului, generat între altele de erodarea puterii de cumpărare, fenomen pe care analiștii macroeconomici îl previzionează ca fiind unul de durată, cu efecte semnificative pe un orizont mediu de timp.

În contextul creșterii frecvenței și severității evenimentelor climatice extreme, adoptarea de către firme a unor măsuri de acțiune timpurie, într-o manieră informată, poate conduce la reducerea impactului efectelor nefavorabile ale schimbărilor climatice. Conform ediției speciale a sondajului FCNEF, circa 46 la sută dintre companiile din sectorul construcțiilor și imobiliarelor nu au întreprins nicio măsură pentru diminuarea efectelor negative generate de schimbările climatice asupra afacerii și numai 22 la sută au luat poziții în vederea creșterii eficienței energetice. În plus, sectorul construcțiilor și imobiliarelor se numără printre sectoarele de activitate cele mai afectate de riscurile climatice fizice, în special de valurile de căldură. În acest context, în perioada mai-septembrie 2022, firmele au contractat credite cu destinație climatică în valoare 976 milioane lei (0,56 la sută din portofoliul de credite corporative). Structura acestora este dominată de creditele pentru clădiri verzi (42 la sută), urmate de electricitate și sisteme de încălzire și răcire (24 la sută) și de cele pentru eficiență energetică (13 la sută).

În aceste condiții, piața imobiliară înregistrează efecte complexe generate de situația macroeconomică excepțională. Astfel, pe de-o parte înrăutățirea condițiilor economice cu îngreunarea inevitabilă a accesului la finanțare și o creștere semnificativă a costurilor de construire este de așteptat să determine o reducere a apetitului pentru investiții în domeniul imobiliar în anul 2023. Pe de altă parte, perspectivele privind menținerea unor niveluri

ridicate ale ratei inflației pe termen scurt și mediu obligă agenții la identificarea de soluții pentru prezervarea puterii de cumpărare a capitalurilor lor disponibile, ceea ce ar putea limita tendința menționată. Astfel, anumite segmente de piață și-au păstrat ritmul de creștere, după cum reiese din analizele fiecărui segment.

Piața locală mixta : case si terenuri - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de cladiri individuale (case de locuit) edificate in perioada 1970-1990 cu suprafete construite cuprinse între 100-140 mp si terenuri cu suprafete între 400-800 mp situate în zona Partestii de Sus/Cacica .

Analiza cererii

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

Nivelul veniturilor medii 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 (cladiri individuale din perioada 1970-1990) se remarcă o activitate scazuta de dezvoltare imobiliară.

În acest context, pe piață sunt listate un numar scazut de proprietăți similare la vânzare, majoritatea caselor existente în zonă sunt modernizate dupa anul 2000 și respectă standardele și normativele în construcții specifice perioadei respective, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca scazuta. Acest context face ca perioada de expunere pe piața a unei proprietăți similare să fie medie de aproximativ 24-36 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 scazuta, cu un număr scazut 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 puțin activă, atractivitatea pentru cumpărători fiind mediu, în condițiile unei oferte constante ceea ce conduce la o cerere scazuta fata de oferta și creează premisele vânzării într-o perioadă lungă a proprietăților similare. Putem vorbi așadar de o piață a cumparatorului, cu un număr scazut de tranzacții, marje mari 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

perioada de expunere pe piață de aproximativ 24-36 luni.

Echilibrul pietei

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 cumparatorului (Oferta > Cererea).

Analiza cererii solvabile

Cererea pentru spații comerciale este asigurată de persoane fizice .

Cele mai solicitate sunt clădirile cu suprafețe mai mici (100-140 mp), apoi cele cu suprafețe mai mari de 150-200 mp.

În ultima perioadă, se observă o scădere a interesului pentru achiziționarea imobilelor, prin urmare nu a crescut numărul tranzacțiilor.

Oferta

Oferta în zona analizată este reprezentată de imobile vechi, nerenovate. În zona analizată oferta are valoare scăzută.

Cerere

Cererea este formată din cumpărători cu venituri mici spre medii ,care vor să își achiziționeze o clădire cu destinația de locuință .

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru terenuri similare

Minim: 7 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare

Minim: 42.000 euro

Maxim: 45.000 euro

Toate comparabilele se regăsesc în Anexa nr. 2 .

V .CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)

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

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

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizari a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

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

- Permisă legal. Clientul a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciara, din care rezulta ca imobilul este destinat a avea utilizare rezidențială;
- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială;
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidentiala este posibila . In capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstreaza si că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Utilizarea maxim productivă a proprietății este cea a unei cladiri rezidentiale, conform cu pozitionarea ei.

Având în vedere compartimentarea fiecărui nivel, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este cea actuala - rezidențială.

VI. EVALUAREA

1. Metodologia de evaluare

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

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

2. Abordarea prin piața

Premisa majoră a abordării prin piață 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, analiza datelor secundare.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect (teren curți construcții și casa) este comparabila B (are cele mai mici ajustări totale brute). Grila de calcul se găsește în anexa 3.

VALOAREA DE PIATA IMOBIL INSCRIS IN CF 33889 DATA DE ABORDAREA PRIN PIATA :

15.000 EURO

VALOAREA DE PIATA IMOBIL INSCRIS IN CF 33890 DATA DE ABORDAREA PRIN PIATA :

2.600 EURO

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului: Se utilizează o metodă globală care aplică informațiile de piață urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Aceasta se bazează pe valoarea pe metru patrat rezultată în urma analizării ofertelor-tranzacțiilor cu terenuri libere în zonă (vezi oferte cuprinse în Anexa 2), și anume 8,92 euro/mp – teren curți construcții nr. cadastral 33889, respectiv 7,56 euro/mp – teren arabil nr cadastral 63/5.

În consecință, valoarea de piață a terenului înscris în CF 33889 este de 3.900 euro, iar pentru terenul înscris în CF 33890 este de 2.600 euro.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea Catalogului "TROVAL 2009" C.Schiopu cu indici de actualizare 2022-2023 – pagina 53 /cladiri de lemn.

a) Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Deprecierea fizică a fost estimată diferențiat pe elemente constructive ținând cont de observațiile de la momentul inspecției și de durata de viață economică a respectivului element constructiv.

Deprecierea (uzura) fizică poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp). Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă efectivă-durată de viață economică (80 ani – structura, 50 ani- anvelopa, 25 ani- finisaje și 35 ani - instalații).
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă efectivă-durată de viață economică.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă. Pentru proprietatea evaluată, aceasta s-a stabilit prin metoda vârstă efectivă-durată de viață economică.

b) Deprecierea funcțională constă în pierderea de valoare datorată progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă
- nerecuperabilă

c) Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale. Deprecierea externă (economică) 18 % datorată lipsei lichidităților, poziționare rurală, inactivitatea pieței economice, tipul clădirii - - a se vedea tabel de calcul de la pagina 38.

Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire - (Depreciere fizică + Depreciere funcțională și economică).

Metodologia de calcul este prezentată în tabele următoare.

Astfel, opinăm că valoarea de piață a imobilului analizat din CF 33889 obținută prin abordarea prin cost este de:

$$V_{c-tie} (C1) + V_{teren} = 10.660 + 3.900 = 14.560 \text{ EURO (rotund)}$$

Metodologiile de calcul sunt prezentate în Anexa 4.

4. Reconcilierea rezultatelor

Prezentarea rezultatelor – total proprietati analizate :

Abordare prin piata	Abordare prin cost
17.600 Euro	17.160 Euro

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piata	Abordarea prin cost
Credibilitatea	+	+
Relevanta	-	+
Adecvarea informațiilor	+	+

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin cost ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere credibilitatea și adecvarea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin cost la:

17.160 EUR (Valoarea estimată nu include/nu ține cont de TVA)

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării.

Conditii si ipoteze limitative

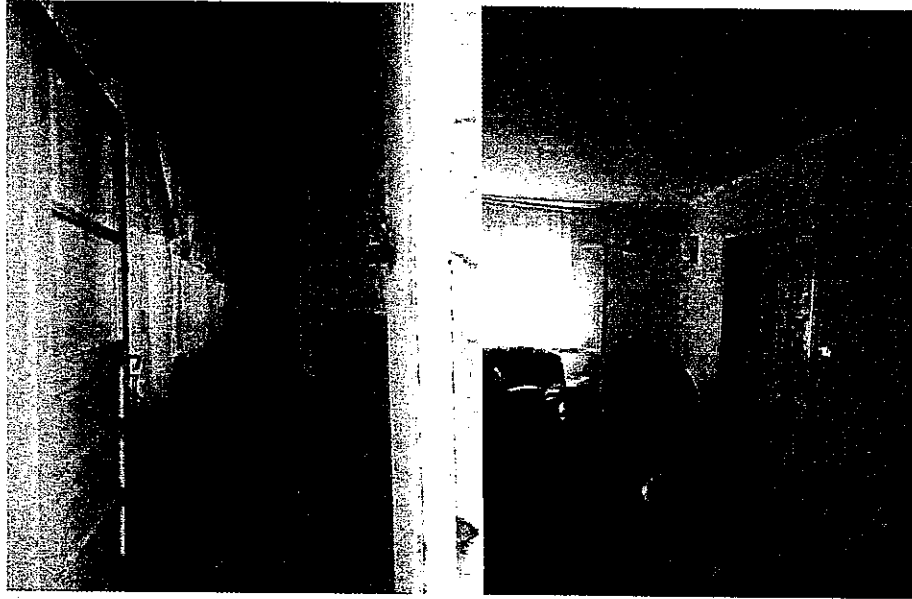
- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu imi asum nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorul au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la terte părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu imi asum nici o responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu imi este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vanzare sau de alte mijloace media.
- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la aceasta ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări în ceea ce privește probleme legate de buget, de sarcini și monitorizări ale construcției. În acest domeniu, ne-am bazat, încă o dată, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietatii care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietatii în cauză. Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției mele.
- Desigur că proprietarul respectiv un potențial cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.
- Evaluatorul a determinat valoarea de piață a imobilelor pe baza datelor din planurile de amplasament și delimitare ale acestora puse la dispoziție de către client.

Anexa 1 – Fotografii







Anexa 2 – Comparabile utilizate

COMPARABILE TEREN Comparabila A

publi24.ro Contul meu Adaugă anunț

Teren de vânzare - Căcița, județul Suceava **700 EUR negociabil**

Suceava, Căcița Văzută pe teren Valabil din 06.08.2024 15:09:22

073026777E

Fund, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adresa:

Comuna:

Pe o zi

Statutul:

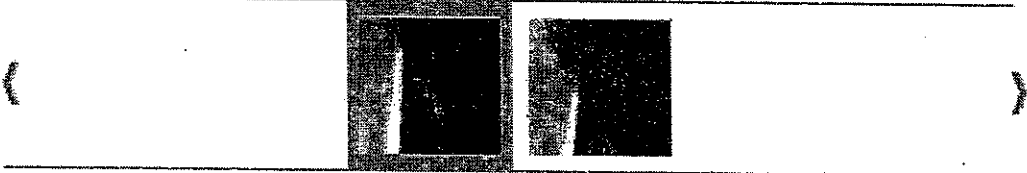
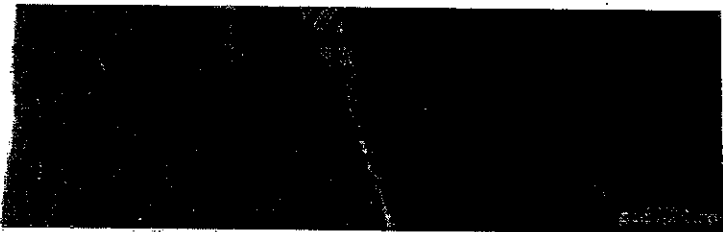
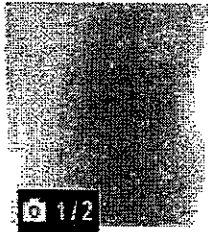
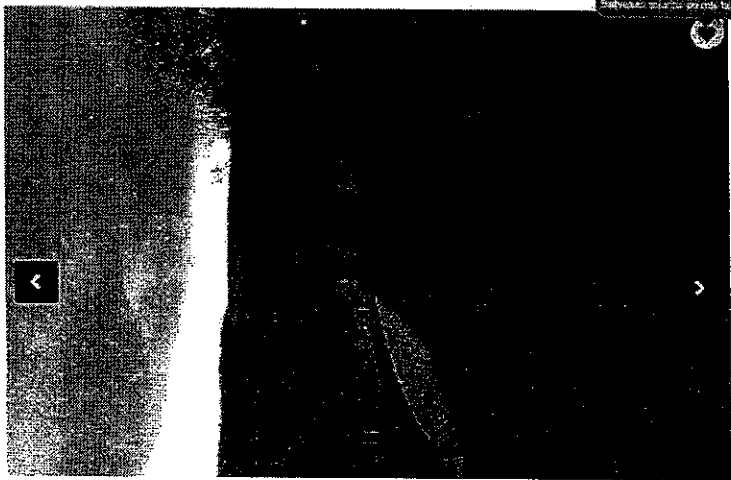
Preț:

Andrei Petru

Telefon:

Adresa:

Trimite



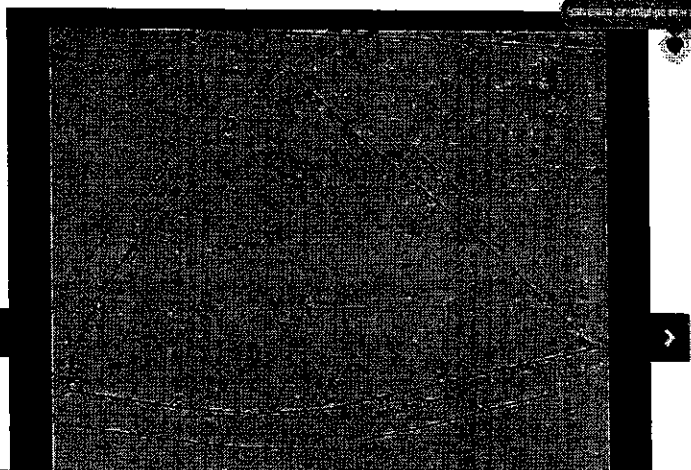
Descriere

Suprafața de teren se află în localitatea Căcița, comuna Căcița, județul Suceava. Terenul are acces la drum betonat și la rețeaua de energie electrică. Terenul are o suprafață de 50 de ani, dar poate fi parcelat. Preț informativ 700 euro/ha. Telefon de contact sau. Zona este frumoasă și se află în apropierea pădurii.

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-cacica-judetul-suceava/de5g52ddi9d378741i146g06f06g394d.html>

Teren vanzare Cacică
Suceava, Cacică · 9. Văzute hata

1.000 EUR negociabil
Valabil pînă 16.04.2023 21:28:56



Sună, mă! Interesează oferta tu în neprezerță, îți ai este valabilă?

Acușoară hata

Contează vînzătorul

Pașterea

Amplasat 50'

Parcelarea

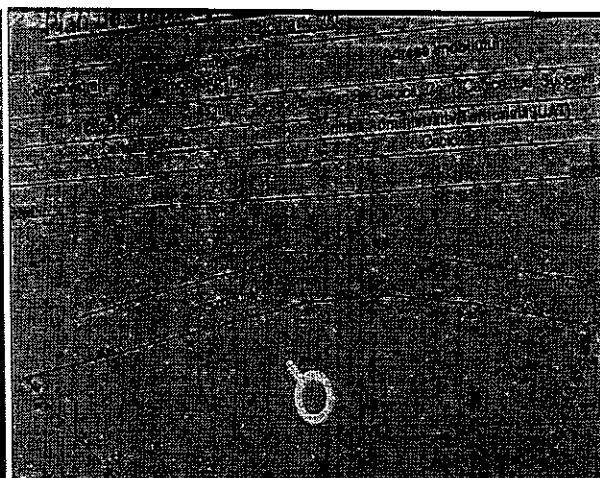
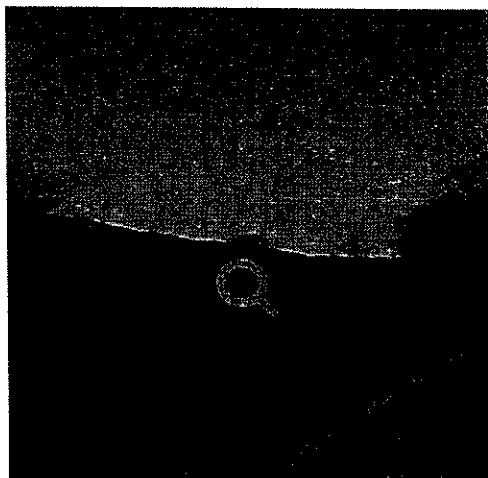


Dan

Un teren vanzare
pe la vacanță anunturi

Întreabă

Active Windows



Descriere

3 parcele , intravilan

Parcela: 1212mp * 5,5 /mp

Parcela: 2800mp * 9 /mp

Aproape de satul de vacanță și complex Martisorul

Parcela: 2143 mp * 14 /mp

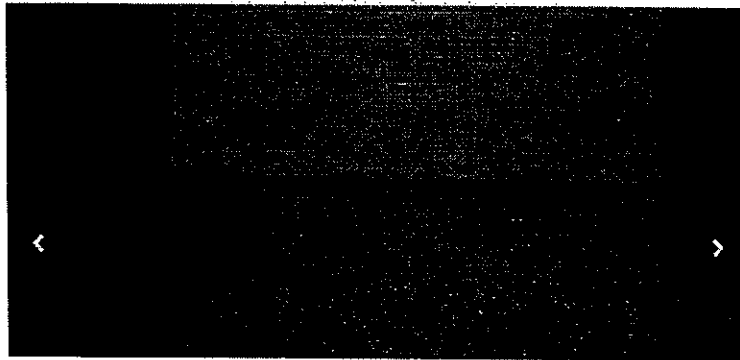
Drum betonat recent, apă canal, 2 stalpi pt energie electrică, teren aproape de pădure, priveliște minunată liniște, vecini minunați.

Toate ofertele sunt negociabile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-vanzare-cacica/22h34f5i59297i9512f7f1e976d9hf9h.html>

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica
Suceava, Cacica Vezi pe harta

15 EUR negociabil
Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Pe Adresa ta

Contactează vânzătorul

Ex oferta

Verifică 749

Raportează



Mariana

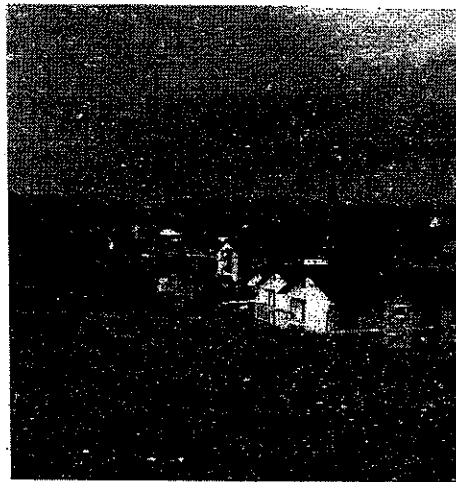
Terenuri

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Vand teren in suprafata de 6828 mp in Cacica
Suceava, Cacica Vezi pe harta

15 EUR negociabil
Valabil din 03.05.2023 18:26:59



Salvează anunțul pe mai târziu

Specificatii

Suprafata terenului 6828.0 m²

Descriere

Vindem teren in suprafata de 6475 mp, intabulat, partajat in 2 parcele de 1993 mp si una de 2490 mp, plus 30/48 din drumul de acces intre parcele, neimprejuriat. Terenul este situat in apropierea salinei, ideal pentru cabane vacanta.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-teren-in-suprafata-de-6828-mp-in-cacica/f45e945h0gf871541203i3486309gife.html>

ALTE TERENURI OFERTATE LA VANZARE IN ZONA



Teren 13,336mp intravilan Cacica / Strada
Principala

45 000 €

Parteșii de Sur - 14 aprilie 2023

13 336 m²

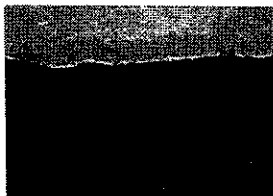


Teren 4,950mp Varfu Dealului-Suceava, intravilan
/ Strada Principala

29 900 €

Varfu Dealului - 29 aprilie 2023

4 950 m²



teren de vânzare 4500 m2

8 €

Pleșa - 06 aprilie 2023

4 500 m²



COMPARABILE PROPRIETATI OFERTATE LA VANZARE Comparabila A



PRIVAT ⓘ



Mihaela
Pe OLX din martie 2016
Activitate la 22:25

☎ 074 310 8823

Trimite mesaj

Mă învârt în anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Dragoiești,
Suceava



Activate Windows



Casa de vanzare - Dragoiesti

42 000 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 1152 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Camere: 3 camere
Suprafata utila: 100 m²
Locuinte mobilita / utilata: Complet

(P) VidaXL: **Vibe de vacanta, la tine acasa**

DESCRIERE

Vand casa tip vila cu anexe. Casa are 3 camere, si pod, care poate fi tranformat si in spatiu de locuit. Casa este situata in localitatea Dragoiesti, jud Suceava, la doar 20-25 min departare de Suceava, respectiv Gura Humorului, intr-o zona linistita, cu deschidere la strada principala, cu asfalt. In apropiere sunt biserica, scoala, gradinita, magazine etc. Utilitati: curent, fantana proprie, televiziune, Internet , etc. Suprafata terenului este de 2000mp.

Prețul este ușor negociabil.

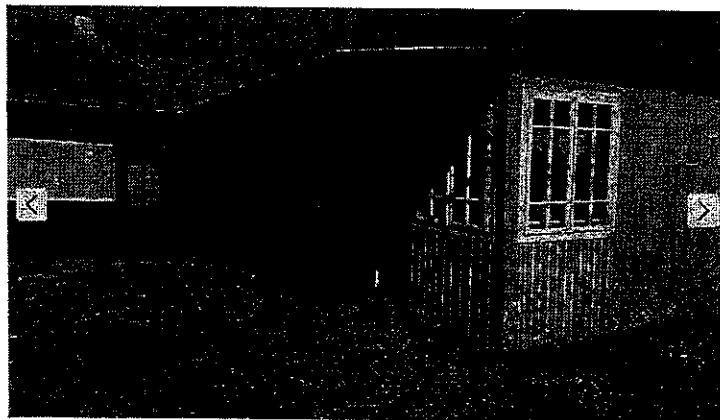
ID: 250820917

Vizualizări: 838

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-dragoiesti-IDgYpYF.html?reason=extended_search_no_results_distance

Comparabila B



○○○○○



PRIVAT



Iulii
Pe OLX din martie 2013
Activ ieri la 13:00

075.460.3365

Trimite mesaj

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

LOCALIZARE

Radesti,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat pe OLX într-un scop privat.
[Go to Settings to activate Web](#)

Postat 24 aprilie 2023



Casă de vânzare Dornești

45 000 € Prețul e negociabil

RATA DE LA: 1234 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 3 camere

Locuinta moblata / utilata: Nemoblata / neutilata

(P) VidaXL: **Vibe de vacanta, la fine acasa**

DESCRIERE

Casa se afla in Dornești, are 20 ani cu casa inclusa, cu beci, șura, fântână, bucătărie de vară.

ID: 252133292

Vizualizări: 1305

Raportează

https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-dornesti-IDh3Wo0.html?reason=extended_search_no_results_distance

Comparabila C

☑ Sucava (judet), Darmanesti, Sucava (judet), Darmanesti, Sucava (judet)

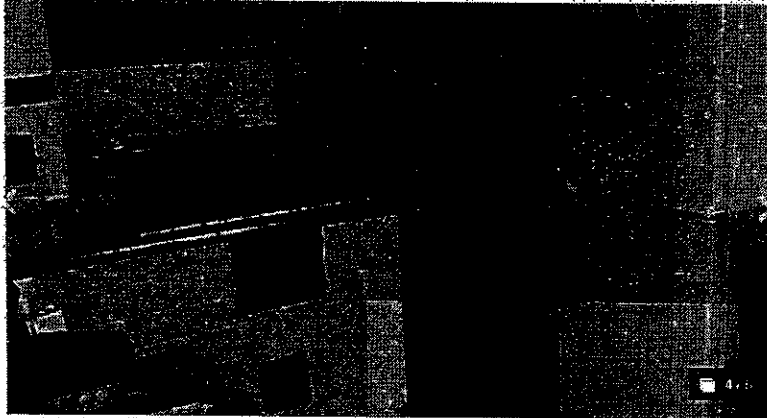
3 50 m²

50 000 €

Salvați

Contact

Proiecte imobiliare - Acta toate anunturile



Imobiliare Proactiv
Agenție
0728 218 212

Nume*

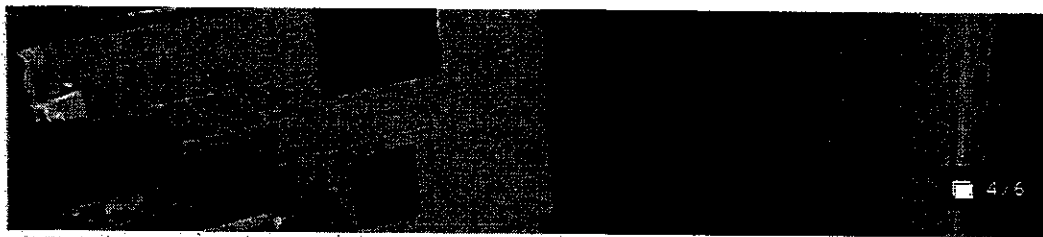
Email*

+40 Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

8/2050
Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.
Online Services Call Center Available



Casa Individuala, Darmanesti C-5054

50 000 €

Prezentare generală

↶ Suprafață	50 m ²	⊕ Tip incalzire	Cere informații
↶ Suprafață teren (m ²)	3.500 m ²	➤ Stare	gata de utilizare
🏠 Tip cladire	Cere informații	📅 Anul constructiei	1980
🏠 Numărul de camere	3	🚗 Garaj/Loc de parcare	Cere informații

Proactiv Imobiliare va ofera spre vanzare o CASA individuala in Darmanesti.

Tip: casa individuala Parter.

Suprafata : - teren 3500 mp - casa 50 mp.

Detalii exterior: - an de constructie 1980 - structura din lemn - tamplarie PVC cu geam termopan.

Detalii interior: - un salon, un dormitor, o bucatarie si o baie.

Amenajari: - bai si bucatarie cu gresie si faianta - in camere se gaseste parchet - peretii sunt zugraviti cu var lavabil - instalatia sanitara - incalzirea este realizata cu ajutorul sobelor.

Utilitati: - curent - fantana - fosa septica. Locuinta se vinde la pretul de 50.000 euro. Suna acum si stabileste o vizionare. Tel: 0740 889667 0330 802122.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-darmanesti-c-5054-IDwXca.html>

Anexa 3 – Abordarea prin piata

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (LOCUINTA UNIFAMILIALA)

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Pret de oferta/vanzare (EURO)		42.000	45.000	45.000
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare corectie (EURO)		-4.200	-4.500	-4.500
Pret corectat (EURO)		37.800	40.500	40.500
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o corectie negativa de 10 % pentru toate comparabilele (oferte), reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		37.800	40.500	40.500
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de finantare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		37.800	40.500	40.500
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		37.800	40.500	40.500
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)		37.800	40.500	40.500
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	mai.23	mai.23	mai.22	mai.22
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		37.800	40.500	40.500

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Dragoiesti/Suceava	Dornesti/Suceava	Darmanesti/Suceava
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata teren	432	2.000	2.000	3.500
Diferenta suprafata (mp)		-1568,00	-1568,00	-3068,00
Ajustare (%)		-37%	-35%	-68%
Ajustare (EURO/mp)		-13.987	-13.987	-27.367
Motivare ajustare	S-a calculat diferenta de metri patrati intre comparabile si subiect; diferenta s-a inmultit cu valoarea terenului - 8,92 euro/mp.			
AN PIF	1976	1970	1968	1980
Ajustare (%)	0,50%	3%	4%	-2%
Ajustare (EURO/mp)		1.134	1.620	-810
Motivare ajustare	Am aplicat ajustari de 0.5% pentru fiecare an diferenta dintre anul construirii proprietatii subiect si anul construirii comparabilei.			
Suprafata desfasurata (mp)	108,00	115	110	60
Diferenta suprafata (mp)		-7,00	-2,00	48,00
Ajustare (EURO)		-1.215	-412	7.424
Ajustare (%)		-3%	-1%	18%
Motivare ajustare	S-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafetele construite. S-a calculat diferenta de metri patrati intre comparabile si subiect.			
Finisaje interioare	Inferioare	Medii	Medii	Medii
Ajustare (EURO)		-10000	-10000	-10000
Ajustare (%)		-26%	-25%	-25%
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 10000 euro (cca 100 euro/mp Autila) tuturor comparabilelor, care au finisaje mai favorabile fata de subiect			
Tip Constructie	P+Epartial nefinalizat	P	P	P
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Sistem de incalzire	sobe	sobe	sobe	sobe
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Tip cladire	Din lemn	Similar	Similar	Similar
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Anexe	Nu	Da	Da	Da
Ajustare (%)		-6%	-6%	-6%
Ajustare (EURO)		-2.268	-2.430	-2.430
Motivare ajustare	S-au aplicat ajustari negative de cca 2400 euro (-6%) tuturor comparabilelor, care au si anexe (grajd, sura), mai favorabil fata de subiect			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-26.336	-25.209	-33.183
Pret ajustat (EURO)		11.464	15.291	7.317
Numar de ajustari		15	15	15
Ajustare totală netă (EURO)		-26.336	-25.209	-33.183
Ajustare totală netă (%)		-70%	-62%	-82%
Ajustare totală brută (EURO)		28.604	28.449	48.031
Ajustare totală brută (%)		76%	70%	119%
VALOARE ESTIMATA (EURO) – rotund	15.000 €			
* cea mai mica corectie totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila:				B

Anexa 4 – Abordare prin cost

Estimare pret unitar

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

ADRESA CLĂDIRII: sat Partestii de Sus, com. Cacica, Suceava

Se(MP)=108

Sdc(MP)= 137

FUNDATII SI STRUCTURA							
Nr. cr.	Tip fundatie (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FCV1- LEMN	108,00	556,60	60.112,80	1,003	1,0170	61.318,12
Nr. cr.	Tip structura (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
1	CASA LEMN	137,00	854,10	117.011,70	1,003	1,0170	119.357,90
2	INTZ	173,00	409,90	70.912,70	1,003	1,0170	72.334,57
							191.692,47
TOTAL COST FUNDATII SI STRUCTURA							253.010,59
TOTAL PREȚ LB/ MP							
FINISAJ							
Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafata construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	FOBFSCL	108,00	1396,5	150.822,00	1,003	1,0170	153.846,13
TOTAL FINISAJ							153.846,13
INSTALAȚII ELECTRICE SI SOBE							
Nr. cr.	Instalații electrice si incalzire (pozție)	Suprafata construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță (1)	Corecție manoperă (2)	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	ELINGRCL	108,00	198,1	21.394,80	1,003	1,0170	21.823,79
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE SI SOBE							21.823,79
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE							21.823,79
TOTAL PREȚ LB / MP							
TOTAL CONSTRUCȚII SI INSTALAȚII FUNCȚIONALE							428.680,51
PREȚ FINAL LB / MP							
Pret final unitar (euro/mp)							633

Estimare depreciere fizica

Iroval - cladiri rezidentiale cu indici 2022-2023 (euro/mp inclusiv TVA) pag. nr. 53		633,00
Iroval - cladiri rezidentiale cu indici 2021-2022 (euro/mp exclusiv TVA) pag. nr. 53		531,93
Suprafata desfasurata constructie (mp)		137,00
Cost inlocuire brut CIB casa (euro)		72.870
Pondere orientativa	(%)	Depreciere estimata (%)
structura rezistenta	40%	59%
anvelopa	17%	94%
finisaje	25%	112%
instalatii functionale	18%	80%
100%		59.666
* deprecierea fizica Dfiz		59.666
Depreciere fizica		81,88%
Cost inlocuire net total CIN- casa (euro)		13.000

Valoare de piata proprietate imobiliara – CF 33889

Cost inlocuire net casa (scazand deprecierea fizica)		13.000
* deprecierea economica (externa)	18%	2340
Cost inlocuire net final CIN (euro) casa (scazand si deprecierea economica)		10.660
Valoarea de piata a terenului -rotund		3.900

Estimare depreciere economica (externa)

Valoare prop. comparabila B	45.000	euro
Valoare unitara teren	8,56	euro/mp
Suprafata teren	2.000	mp
Valoare teren comparabila B	17120	euro
Valoare constructii aferente comp. B	27.880	euro
Depreciere fizica	82%	
Valoare depreciere fizica c-tii comp. B	22828,14	
Cost constructii imobil subiect	5.052	euro
Depreciere externa (%)	18,00%	

VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CF 33889

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 432 mp)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	432,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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.			
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0

Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>				
Localizare	Partestii de Sus/ Suceava	Cacica periferic/ Suceava	Cacica periferic/ Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
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	Curent electric, apa	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		17,86%	13,89%	8,33%
Ajustare (EURO/mp)		1,00	1,00	1,00

Motivatia ajustare	S-au aplicat ajustari de 1 euro/mp tuturor comparabilelor, care sunt mai nefavorabile fata de subiect, fiind necesare costuri suplimentare pentru realizarea bransamentelor			
Suprafata	432	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		20%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		1,12	0,72	0,60
Motivatia ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 20%, 10% si 5% comparabilelor A si C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile, inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	23,36	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatia ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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
Motivatia ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Utilizare	Curti constructii	Arabil	Arabil	Arabil
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0,28	0,36	0,60
Motivatia ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive de 5% tuturor comparabilelor, care au categorie de folosinta inferioara fata de subiect			
<i>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</i>		2,12	1,72	-2,00
Pret ajustat (EURO/mp)		7,72	8,92	10,00
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		2,12	1,72	-2,00
Ajustare totală netă (%)		30%	19%	-13%
Ajustare totală brută (EURO)		2,68	2,44	6,40
Ajustare totală brută (%)		38,29%	27,11%	42,67%
Suprafata teren (mp)	432	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	8,92	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	3.900	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

VALOARE DE PIATA TEREN INTRAVILAN ARABIL CF 33890

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN - 348 mp)				
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE		
		A	B	C
Suprafata teren (mp)	348,00	5.000	2.800	1.993
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		7	9	15
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-1,40	-1,80	-3,00
Pret corectat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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.			
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		5,60	7,20	12,00
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)		6	7	12

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. .			
Conditii de piata	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023	Mai 2023
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EURO/mp)		5,60	7,20	12,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Partestii de Sus/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica periferic/Suceava	Cacica central /Suceava
Ajustare (%)		0%	0%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	-3,60
Motivare ajustare	S-a aplicat ajustare negative de 30 % comparabilei C, care este situata mai favorabil fata de subiect, central, langa salina Cacica			
Drum acces	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat	Asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
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	in zona	in zona	in zona
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Suprafata	348	5.000	2.800	1.993
Ajustare (%)		20%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		1,12	0,72	0,60
Motivatie ajustare	Au fost aplicate ajustari pozitive de 20%,10% si 5% comparabilelor A si C care au suprafata mai mare, mai greu vandabile ,inferior proprietatii subiect;			
Deschidere (m)	18,20	38	34	30
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (EURO/mp)		-0,28	-0,36	-0,60
Motivatie ajustare	S-au aplicat ajustari negative de 5 % tuturor comparabilelor, 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>		0,84	0,36	-3,60
Pret ajustat (EURO/mp)		6,44	7,56	8,40
Numar de ajustări		14	14	14
Ajustare totală netă (EURO)		0,84	0,36	-3,60
Ajustare totală netă (%)		12%	4%	-24%
Ajustare totală brută (EURO)		1,40	1,08	4,80
Ajustare totală brută (%)		20,00%	12,00%	32,00%
Suprafata teren (mp)	348	mp		
Valoarea estimata (EURO/mp)	7,56	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA (EURO)	2.600	EURO		
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				B

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU ÎNFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33889 Cacica

Nr. cerere	10146
Ziua	26
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100133590225



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravițan

Nr. CF vechi:154 Pirtesti de Sus
Nr. topografic:299

Adresa: Loc. Pârteștii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33889	432	parțial împrejmuit (4-5-6-7-8-1)

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33889-C1	Loc. Pârteștii De Sus, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:108 mp; S. construita desfasurata:108 mp; casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3795 / 19/02/2021		
Act Administrativ nr. Hotarare nr. 36, din 31/05/2011 emis de Consiliul Local al Comunei Cacica, anexa la HCL nr. 36/2011; Act Administrativ nr. adeverinta nr. 2020, din 17/03/2021 emis de Primaria Comunei Cacica;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CACICA , CIF:4441174, domeniul privat	A1, A1.1
10146 / 26/04/2023		
Act Administrativ nr. Plan de amplasament si delimitare imobil, din 26/04/2023 emis de receptionat de OCPI Suceava;		
B4	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale in sensul introducerii geometriei in sistem	A1, A1.1

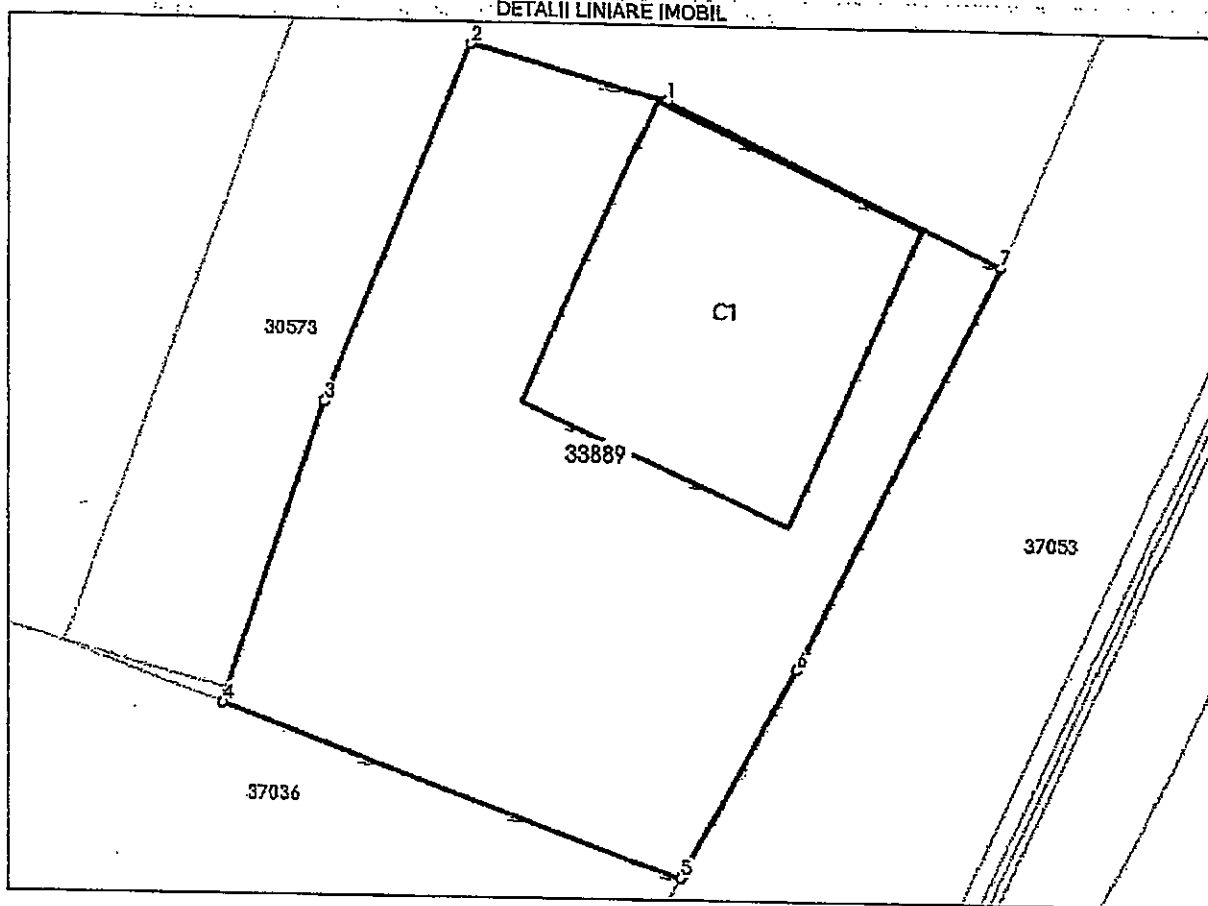
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33889	432	partial imprejmuit (4-5-6-7-8-1)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereoa 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	432	-	-	299	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33889-C1	construcții de locuințe	108	Cu acte	S. construita la sol:108 mp; S. construita desfasurata:108 mp; casa
A1.2	33889-C2	construcții anexe	-	Cu acte	-anexe

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.831
2	3	12.995
3	4	10.724

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	16.456
5	6	8.1
6	7	15.261
7	1	12.417

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263, 262.

Data soluționării,

09-05-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

(parafa și semnătura)

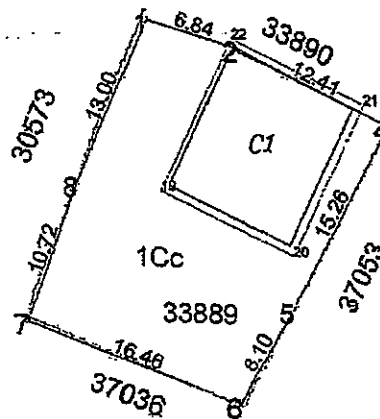
Referent,

(parafa și semnătura)

33889	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 432	Adresa imobilului Intravilan Sat Pârteștii de Sus, Com. Cacica, Jud. Suceava
-------	---	--

Nr. Cartea Funciară 33889	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Cacica
------------------------------	--

Nr.pct	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i, i+i)
	X (m)	Y (m)	
22	683320.435	569482.038	10.75
21	683315.953	569491.814	12.22
20	683304.828	569486.759	10.75
19	683309.277	569476.967	12.26



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
i	Cc	432	Împrejmuit parțial cu gard plasa de sarma cu stalpi de beton și fier
Total		432	tronson 4-5-6-7-8-1
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Construcție	Mențiuni	
CI	Construcție construită la sol 108	Scd=137 mp, Locuința P+1E p din anul 1976.	
ANCP: B C SV 0088 Semnat digital 201104200950401efab		Suprafața totală măsurată a imobilului = 432 mp	Suprafața totală din acte = 432 mp
Executant Jug. Nicușan Petrea Categoria B. Seria RO-SV-F nr.0018 Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și ștampila Data: 26.04.2023		Inspector	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Ion Muresan Data: Ștampila BCPI
		10146/2023	Semnat digital de Ion Muresan Data: 2023.05.09 112439+0300

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33890 Cacica



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:154 Pirtesti de Sus

Adresa: Loc. Pârtestii De Sus, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 63/5	348	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6981 / 15/03/2023		
Act Administrativ nr. HCL 36, din 31/05/2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CACICA; Act Administrativ nr. 1880, din 03/03/2023 emis de COMUNA CACICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA CACICA , CIF:4441174, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

COM. CAD PIRTESTII DE SUS
 UTA CACICA
 CORP DE PROPRIETATE NR. 299, 63/5

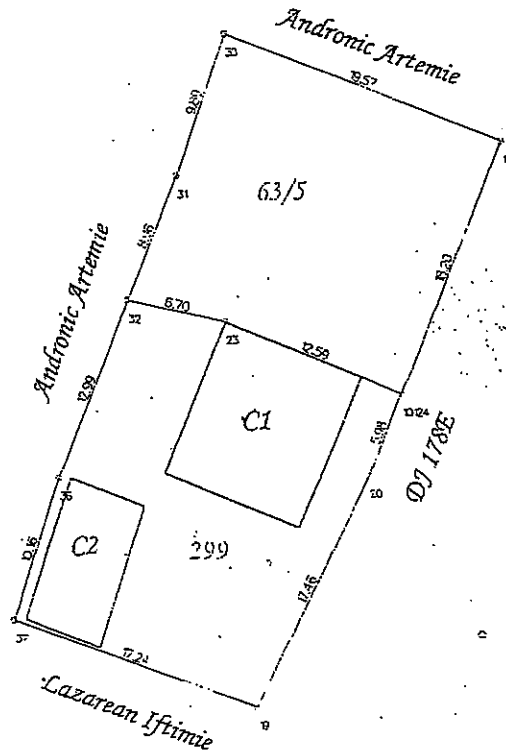
JUDEȚUL SUCEAVA
 SIRUTA 331475
 TRAPEZ L-35-16-L-1-IV

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Situat în Sat Pirtestii de Sus, com. Cacica, jud. SUCEAVA

DEȚINĂTOR Statul Roman

SCARA: 1:500

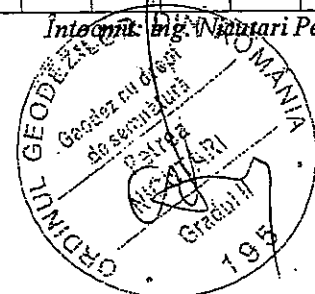


SITUAȚIA

CF.	NR. PARCELĂ	NUMELE DEȚINĂTORULUI	CAT. FOL.	STARE NOUĂ			TOTAL		
				Suprafața			H	A	Mp.
				H	A	Mp.			
154	299	Statul Roman	Cc	00	04	32	00	07	80
	63/5		A	00	03	48			

Localitatea Suceava, la 16.09.2008

Intocmit: Ing. Năstări Petrea



Nr. 5653 din 16.10.2008

AUTORIZAȚIE DE DESFIINȚARE

Nr. 38 din 24.10.2008

Urmarea cererii adresate de ¹⁾ CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CACICA PRIN PRIMAR
PETRUTODOSI

cu domiciliul/sediul ²⁾ în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna CACICA satul/sectorul PÎRTESTII DE SUS cod
poștal 727097 strada - nr. 234 bl. - sc. - et. - ap. - telefon/fax
e-mail -

înregistrată la nr. 5653 din 16.10.2008

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, se

AUTORIZEAZĂ:

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE pentru:

³⁾ DEMOLARE ANEXA GOSPODAREASCA (nr. inv. 1121) CU DESTINATIA GRAJD CU SURA P.

- pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul SUCEAVA
municipiul/orașul/comuna CACICA satul/sectorul PÎRTESTII DE SUS cod
poștal 727097 strada RODINA nr. 208 bl. - sc. - et. - ap. -

Cartea funciară ⁴⁾ / Fișa bunului imobil sau nr. cadastral CF 154 a loc Pîrtestii de Sus

- lucrări în valoare de ⁵⁾ 37515

- în baza proiectului pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare (PAD)

nr. ⁶⁾ 75/2008 elaborat de S.C. MIHAI SEHLANEC S.R.L. cu sediul

în județul SUCEAVA municipiul/orașul/comuna RADAUTI sectorul/satul

cod poștal - strada 1 MAI nr. 1 bl. - sc.

A et. 2 ap. 16, respectiv de SEHLANEC MIHAI - arhitect cu drept de

semnătură, în conformitate cu prevederile Legii nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de
arhitect, republicată.

1) Numele și prenumele solicitantului

2) Adresa solicitantului

3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din PAC/PAD

4) Se completează cu datele extrase din Cartea Funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz

5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită
desfășurată a construcțiilor ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției

6) Se completează cu nr. proiectului și data elaborării




**PROCES – VERBAL
DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRIILOR**

Nr. 14/6358 din 28.11.2008

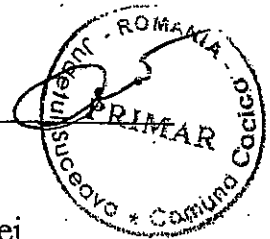
Privind lucrarea – **Demolare grajd cu șură P** în satul Pârteștii de Sus, comuna Cacica, județul Suceava, executată în cadrul contractului nr.- din – încheiat între – și între – execuție în **regie proprie** pentru lucrările de demolare grajd cu șură P.

Lucrările au fost executate în baza autorizației de ^{de construcție} construire nr. 38 eliberată de Primăria comunei Cacica la data de **24.10.2008**, cu valabilitate până la data de 23.04.2009.

1. Comisia de recepție si-a desfășurat activitatea în intervalul **28.11.2008**, fiind formată din consilier urbanism Ciornei Neculai.
2. Au mai participat la recepție:
Proprietarul/Investitorul – **PRIMĂRIA COMUNEI CACICA prin primar**
3. Constatările comisiei de recepție:
 - 3.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată au lipsit sau sunt incompletă următoarele piese:
Documentația este completă
 - 3.2. Au fost stabilite următoarele măsuri (concluzii)
Nu este cazul
 - 3.3. Următoarele lucrări nu respectă prevederile documentației tehnice:
Lucrările au fost executate conform documentației
 - 3.4. Valoarea declarată a investiției este de 37.515 lei.
4. În urma constatărilor făcute comisia de recepție propune:
Admiterea recepției
5. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:
Îndeplinirea tuturor condițiilor
6. Comisia recomandă următoarele:
^{Înregistrarea în} ~~în~~ evidențele – O.C.P.I – Biroul de Carte Funciară
Radierea
 - fiscale
 - agricole
7. Prezentul proces verbal, conținând o filă și o anexă, cu un total de 2 file, a fost încheiat astăzi 28.11.2008, la amplasamentul lucrării, în 4 exemplare.

Investitor/Proprietar – primar Petru Todosi

Semnătura _____



COMISIA DE RECEPȚIE:

Delegat al administrației publice locale Neculai Ciornei

Semnătura _____

