

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, în vederea amplasării unei antene de comunicații

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 48 din 26.05.2026 al domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
- Raportul nr. 6333 din 26.05.2026 al Serviciului Urbanism și al Direcției buget-prognoze, impozite și taxe;
- Avizul nr. 6547 din 27.05.2026 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru buget finanțe, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;
- prevederile art. 108 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 362, art. 333 și art. 334 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă închirierea prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, pentru o perioadă de 10 ani, proprietate a UAT Orașul Siret, și a documentației de licitație, în vederea amplasării unei antene de comunicații.

(2) Valoarea de pornire a licitației publice este de 1.042 lei fără TVA, reprezentând chirie lunară, potrivit Raportului de evaluare nr. 13/22.05.2026 întocmit de arhitect inginer Ovidiu-Dorin Murin, evaluator acreditat ANEVAR, Anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. Se aprobă Caietul de sarcini pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, pentru o perioadă de 10 ani, în vederea amplasării unei antene de comunicații, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Fișa de date pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, pentru o perioada de 10 ani, și a documentației de licitație, în vederea amplasării unei antene de comunicații, coform anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Cererea de înscriere pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, pentru o perioadă de 10 ani, și a documentației de licitație, în vederea amplasării unei antene de comunicații, conform anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă formularul de ofertă pentru licitația publică pentru închirierea prin licitație publică a suprafeței de 64 mp identificată cadastral cu parte din CF nr. 37017, situată în orașul Siret, jud. Suceava str. Alexandru cel Bun nr. 152A, pentru o perioadă de 10 ani, și a documentației de licitație, în vederea amplasării unei antene de comunicații, conform anexei nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art.6 Primarul orașului Siret, prin Direcția buget-prognoze, impozite și taxe aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 7. Secretarul general al orașului Siret aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe site-ul instituției, în Monitorul Oficial Local al orașului Siret și va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului- Județul Suceava.

**Președinte de ședință,
Grosu Ion**



**Contrasemnează,
Secretar general al orașului
Ioniță Adrian-Victor**



**Vizat control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin-Teodor**



Siret, 27.05.2026

Nr. h5

CAIET DE SARCINI
privind inchirierea prin licitatie publică a suprafeței
de 64 mp, parte din CF 37017, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, în vederea amplasării unei
antene de comunicații

CAP. I. OBIECTUL INCHIRIERII

Imobilul care urmează a fi închiriat se afla situat în intravilanul orașului Siret, în suprafață de 64 mp, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, identificat parțial cu nr. cadastral 37017 din CF 37017, aflat în domeniul privat al UAT Siret.

Suprafața de teren este destinată amplasării unei antene de comunicații electronice și echipamente aferente.

Cap. II. MOTIVATIA INCHIRIERII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun închirierea unor bunuri-terenuri sunt următoarele:

2.2. Prevederile art. 362 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ prevede ca:”(1) bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionatesau închiriate după caz, în condițiile legii”.

Art. 357 din același act normativ, bunurile din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale sunt supuse regimului juridic de drept comun, în măsura în care, prin lege nu se dispune altfel.

Cap. III. ORGANIZATORUL LICITATIEI

Primăria Orașului Siret, , str. 28 Noiembrie nr 1, tel 0230280901;

3.1. Pretul de pornire la licitație al închirierii este de 1.042 lei/lună, conform Raportului de evaluare nr. 13/22.05.2026 întocmit de arh. ing. Murin Dorin.

3.2. Garanția de participare la licitație este de **2084 lei**, respectiv contravaloarea a 2 chirii lunare. Garanția depusă de ofertantul câștigător se retine de proprietar până în momentul încheierii contractului de închiriere urmând ca după aceasta data garanția să constituie avans din pretul chiriei datorat de chirias.

3.3. Valoarea adjudecată va fi achitată lunar. Chiriasul va achita chiria lunar până la data de 25 a lunii.

3.4 Solicitarea clarificarilor legate de procedura de licitație se va depune până cel târziu cu 3 zile calendaristice, înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

3.5 Transmiterea răspunsurilor pentru clarificarile solicitate, se vor depune până cel târziu cu o zi înainte de data depunerii documentelor și înscrierea la licitație.

3.6 Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei

3.7 Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

3.8. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

3.9 Documentația de atribuire se va pune la dispoziția persoanei interesate, în baza unei cereri scrise, într-o perioadă care să nu depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

4.0. Termenul limită de depunere a documentelor de participare la licitație este cel târziu cu două ore înainte de ora de începere a licitației, la sediul Primăriei orașului Siret, Str. 28 Noiembrie nr.1, Registratura.

4.1 Taxa de participare la licitație este de 1500 lei. Documentele de participare la licitație pot fi achiziționate de la compartimentul juridic.

Chiriasul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului .

Cap.IV CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Participantii la licitatie vor depune garantia de participare in cunatum de 2084 lei, reprezentand contravaloarea a 2 chirii lunare.

Cap. V. MODUL DE DESFASURARE AL LICITATIEI

a) In ziua si la ora anuntata pentru desfasurarea licitatiei, presedintele comisiei da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de inchiriere, conditiilor inchirierii, listei participantilor, prezinta modul de desfasurare a licitatiei si constata indeplinirea /neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare .

b) Se deschid plicurile exterioare in sedinta publica.

c) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa fie valabile. In caz contrar se anuleaza procedura de licitatie si se organizeaza una noua.

d) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal

e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut la alin.(d) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

f) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

g) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

h) In baza procesului verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin.(g), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

i) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

j)raportul prevazut la alin.(h) depune la dosarul licitatiei.

k) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte , tinand seama de criteriile de atribuire si anume:

- Cel mai mare nivel al ofertei
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- Protecția mediului înconjurător;
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecarui criteriu:

- Cel mai mare nivel al ofertei-40%
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților-30%
- Protecția mediului înconjurător -20%
- Experienta in domeniul activitatii economice-10%

l) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

n) Pretul minim de pornire la licitatie este de 1042 lei/luna, conform Raportului de evaluare nr. 13/22.05.2026 intocmit de arh. ing. Murin Dorin

o) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor solicitate are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.

p) Refuzul de a semna procesul verbal al licitatiei de catre unul din ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia. In cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii, precum si orice alta observatie.

q) In urma desfasurarii licitatiei se intocmeste procesul verbal de adjudecare.

r) oraşul Siret are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

1) Nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;

2) Au fost prezentate oferte necorespunzatoare care :

- au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
- nu au fost elaborate si prezentate conform cerintelor din documentatia de atribuire;
- ofertantul castigator isi revoca oferta;
- ofertantul castigator refuza incheierea contractului de inchiriere;
- contestatia unui ofertant este admisa;

s) Garantia de participare se restituie ofertantilor care nu au castigat licitatia.

Cap.VI CALENDARUL LICITATIEI

Lansarea anuntului publicitar data de _____

Licitatia se va desfasura în data de _____, la sediul Primariei oraşului Siret, str. 28 Noiembrie nr. 1.

Înscrierea la licitatie se va face în perioada _____ inclusiv, între orele 8,00 si 16,00 la sediul Primariei oraşului Siret, str. 28 Noiembrie nr. 1.

Deschiderea sedintei de licitatie va avea loc in data de _____ ora _____.

Cap.VII DURATA INCHIRIERII

Durata inchirierii este de 10 ani cu posibilitate de prelungire prin act aditional cu acordul partilor. Contravaloarea utilitatilor, reprezentand consumul lunar de energie electrica, energie termica, apa canal, salubritate cad in sarcina chirasului. Chirasul nu poate subinchiria bunul inchiriat.

Cap.VIII INSTRUTIUNI PRIVIND CONTINUTUL DOCUMENTELOR

La licitatie pot participa persoane fizice si juridice care au depus la sediul organizatorului licitatiei urmatoarele :

- cererea de participare
- formularul de oferta
- documentele de capabilitate

a) pentru persoanele fizice

– actul de identitate

- copie xerox dupa chitantele care atesta plata taxei de participare de 1500 lei, si a garantiei depuse de 2084 lei, reprezentand contravaloarea a 2 chirii lunare.
- dovada ca nu sunt în litigiu cu oraşul Siret.
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicitii ofertantilor si nu de acestia personal.
- certificat fiscal prin care sa se ateste faptul ca nu are datorii fata de bugetul local al Primăriei oraşului Siret.

b) pentru persoane juridice

- act constitutiv al societatii (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscala, certificat de înregistrare la Registrul Comertului
- copie xerox dupa chitantele care atesta plata taxei de participare de 1500 lei, si a garantiei depuse respectiv de 2084 lei.
- dovada ca nu sunt în litigiu cu oraşul Siret.
- ultimul bilant contabil vizat de DGFPCFS, raportarea semestriala si ultima balanta de verificare
- certificat fiscal prin care sa se ateste faptul ca nu are datorii catre bugetul Local al Oraşului Siret.
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicitii ofertantilor si nu de acestia personal.
- Declaratie pe proprie raspundere a reprezentantului legal al societatii din care sa rezulte ca acesta nu este in stare de reorganizare judiciara sau faliment.

Scrisoare de bonitate financiara, eliberata de catre o banca comerciala romana.

Cap.IX INSTRUCȚIUNI PRIVIND DEPUNEREA DOCUMENTELOR

- 1) **Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.**
- 2) **Ofertele se redactează în limba română**
- 3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. 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.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar care trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal întocmit de către secretarul comisiei de evaluare prin care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora de la licitație
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) Comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări, și, după caz, completări ale documentelor prezentate de către ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (16) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (17) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (18) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant
- (19) 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.
- (20) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (21) 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.

(22) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

Cap.X PRECIZARI PRIVIND ANULAREA LICITATIEI

Orașul Siret are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte eligibile;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare care:
 - au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate si prezentate in concordanta cu cerintele din documentatia de atribuire;
 - contin propuneri referitoare la clauzele contractuale , propuneri care sunt in mod evident dezavantajoase pentru proprietar; ofertantul castigator isi revoca oferta;
 - ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului de inchiriere;
 - contestatia unui ofertant este admisa

Anularea va avea loc ca urmare a hotararii comune a membrilor comisiei de licitatie sau a comisiei de solutionare a constestatiilor, aprobata de primar si se va comunica tuturor participantilor , aratand motivele care au stat la baza acestei anulari.

**Președinte de ședință,
Grosu Ion**



**Vizat control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin-Teodor**



**Contrasemnează,
Secretar general al orașului
Ioniță Adrian-Victor**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAȘUL SIRET
Nr. _____ din _____

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE pentru terenurile ocupate de construcții

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

a) **PRIMARIA ORASULUI SIRET**, cu sediul în orașul Siret, str. 28 Noiembrie nr. 1, județul Suceava, având CIF 4440985, și contul deschis sub nr. RO38.TREZ.5962.1330.250X.XXXX la Trezoreria orașului Siret reprezentată prin: Adrian Popoiu - Primar și Cătălin Cîrșmar - Director economic în calitate de **proprietar** și

b) _____ cu sediul în _____, Str. _____, nr. _____, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, având cont deschis sub nr. _____ la banca _____, reprezentată prin _____ în calitate de **chiriaș**.

Părțile declară ca au capacitatea să încheie prezentul contract, Proprietarul garantând în acest sens Chiriasul.

Prezentul contract de închiriere este supus dispozițiilor Codului civil român și are ca obiect închirierea spațiului în care Locatarul este autorizat, în baza licenței acordată de statul român, să-și desfășoare activitatea prin instalarea, exploatarea și întreținerea unei stații de telecomunicații, în condițiile arătate mai jos:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. Obiectul contractului îl constituie folosința asupra suprafeței de **64 mp** teren, situat în **orașul Siret, str. Alexandru, cel Bun nr. 152A, CF 37017 - parțial**, pentru instalarea, exploatarea și întreținerea unei stații de telefonie mobilă.

Suprafețele închiriate sunt identificate în schița din anexa 1, ce face parte integrantă din prezentul contract.

Art. 2. Proprietarul declară că are capacitatea de a încheia prezentul contract și face dovada dreptului său de proprietate prin Titlul de Proprietate nr. 1803 din 31.05.2002 emis de C.J.S.D.P.T. Suceava, înscris în CF 37017 a UAT Siret, cu NC 37017 (anexa 2).

Art. 3. Odată cu transmiterea dreptului de folosință asupra spațiului sus-menționat, părțile constituie o servitute trecere al rețelelor de cabluri necesare racordului la instalația de energie electrică și fibra optică, al legăturilor efectuate între acestea și rețeaua telefonică comutată public, a cablurilor coaxiale de la localul tehnic și pentru personalul desemnat de Chirias spre spațiul închiriat, constând în accesul pe terenul înconjurător.

Art. 4. Schimbarea de către chiriaș a destinației terenului fără acordul prealabil al proprietarului se sancționează cu rezilierea contractului, din vina exclusivă a chiriașului și are drept consecință evacuarea necondiționată administrativă a acestuia, pe cheltuiala sa fără îndeplinirea vreunor formalități judiciare.

Art. 5. Predarea - primirea terenului se va face pe baza de proces - verbal întocmit în termen de 10 zile de la semnarea prezentului contract de către ambele părți.

3. DURATA CONTRACTULUI

Art. 1. Terenul se închiriază pentru o perioadă de 10 ani de la data ____ 2026 până la data de ____ 2036.

Art. 2. Contractul va fi prelungit automat în aceleași condiții, pentru perioade succesive de câte 5 ani, dacă nici una din părți nu notifică celeilalte părți intenția de încetare a contractului printr-o notificare recomandată cu aviz de primire, cu cel puțin un an înaintea datei de expirare a perioadei inițiale.

Părțile convin ca modificările în Contract să se facă doar în urma unui acord scris, printr-un Act adițional la prezentul Contract. Operatorul poate solicita încetarea Contractului, prin transmiterea către Proprietar a unei notificări cu cel puțin 12 luni înainte

4. CHIRIA. MODALITATE DE PLATĂ ȘI PENALITĂȚI

Art. 1. Partile convin pentru o chirie anuala in cuantum de _____ euro, echivalent in lei la cursul BNR din ziua efectuării plății. Cuantumul chiriei este stabilit in conformitate cu prevederile H.C.L. Siret nr. _____

Art. 2. Cuantumul chiriei este fix si nerevizuibil pe toata durata prezentului contract.

Art. 3. Plata chiriei se va face prin virament în avans pentru fiecare an calendaristic până la data de 31 martie. Pentru anul 2026, plata se va efectua in termen de 30 de zile de la notificarea inceperii lucrarilor in conformitate cu prevederile din Legea nr. 198/2022, indiferent de data semnarii prezentului contract de catre ambele parti. Plata se va face in contul Locatorului IBAN nr RO38.TREZ.5962.1330.250X.XXXX la Trezoreria orasului Siret.

Art. 4. Neplata la termen a chiriei, atrage calculul unor penalități de întârziere asupra sumei datorate, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, în cuantumul prevăzut pentru creanțele bugetare, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Art. 5. Contractul se consideră rezolvit deplin drept în cazul neplății la timp a chiriei timp de trei luni de la scadență, dând proprietarului dreptul la urmarea procedurii legale de recuperare a debitului și a penalităților.

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A) OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI:

Art. 1. Proprietarul se obligă să predea terenul în stare corespunzătoare folosinței.

Art. 2. Proprietarul se obliga să se abțină de la orice fapt personal, care ar avea drept consecință împiedicarea sau limitarea exercitării de către Chirias a dreptului de folosinta asupra Spatiului Inchiriat garantand liberul acces, in orice moment si de cate ori este necesar, pentru persoanele desemnate de Chirias si pentru toate materialele, utilajele si instalatiile necesare executarii lucrarilor de asamblare, instalare, modificare, operare, intretinere si reparare a statiei de telecomunicatii.

Art. 3. Dacă Proprietarul se hotărăște să vândă spațiul închiriat, Chiriasul va avea un drept de preemțiune pentru cumpărarea acestuia. In acest scop, Proprietarul este obligat să comunice Chiriasului intenția de vânzare și să acorde acestuia un termen de 30 zile înlăuntrul căruia Chiriasul să-și manifeste intenția de cumpărare. O încălcare a acestei clauze contractuale este de natură a atrage obligarea la daune-interese față de Chirias.

Art. 4. Proprietarul se obligă să suporte toate obligațiile care îi revin pe baza legislației în domeniu.

Art. 5. Proprietarul se obligă ca la expirarea prezentului contract sau la încetarea sa în orice mod, să permită Chiriasului să preia toate bunurile proprii din spațiu.

B) OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI:

Art. 1. Chiriașul se obligă:

- a) Să plătească chiria la termenul stipulat în contract;
- b) Să folosească terenul închiriat, potrivit destinației pentru care a fost închiriat;
- c) Să asigure curățenia și întreținerea terenului și a împrejurimilor aferente, în conformitate cu dispozițiile legale privind protecția mediului;
- d) La expirarea duratei contractului să predea terenul în starea în care l-a primit.

Art. 2. Chiriașul se obligă să-și exercite dreptul de preemțiune în termen de 30 zile de la data la care a luat la cunoștință de intenția de vânzare exprimată de Proprietar, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire

Art. 3. Chiriașul va răspunde numai pentru prejudiciile cauzate prin faptă proprie.

Art. 4. Se interzice cesionarea prezentului contract, subînchirierea, asocierea sau folosirea în comun a terenului, fără acordul scris, prealabil, al proprietarului.

6. ALTE CLAUZE:

Art. 1. Contractul se va putea reînnoi dacă chiriașul își manifestă această intenție în scris, cu 180 de zile înainte de expirarea prezentului contract.

Art. 2. Prețul închirierii, stabilit prin H.C.L., va putea fi indexat periodic, în funcție de creșterea prețurilor și a indicelui de inflație comunicat de Direcția Județeană de Statistică.

Prețul actualizat al chiriei va face obiectul unui act adițional, care va fi parte integrantă a prezentului contract.

7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ:

Art. 1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a prevederilor prezentului contract părțile datorează despăgubiri în condițiile legii și ale prezentului contract.

Art. 2. Forța majoră exonerează de răspundere, dar obligă partea care a luat la cunoștință de existența ei să limiteze consecințele acesteia în măsura posibilităților.

Art. 3. Chiriașul datorează proprietarului daune interese pentru folosirea terenului după expirarea contractului.

Art. 4. Părțile se obligă să execute prezentul contract întocmai și cu bună credință.

Art. 5. Debitorul obligației de executat este de drept în întârziere la împlinirea termenelor stipulate în contract, fără a mai fi necesară notificarea.

8. ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art. 1. Contractul încetează prin atingere la termen sau prin acordul părților.

Art. 2. Oricare dintre părți poate cere încetarea Contractului, în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin acest contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 60 (șaizeci de zile) calendaristice de la notificarea scrisă, trimisă prin intermediul unui executor judecătoresc, la adresa menționată în preambul.

Art. 3. Contractul încetează atunci când interesele de exploatare sau de modernizare ale proprietarului necesită eliberarea terenului, după ce proprietarul acordă un preaviz de 180 de zile.

9. REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 1. Contractul se reziliază:

- a) În cazul nerespectării obligațiilor prevăzute la art. 10 din prezentul contract;
- b) În cazul modificării în tot sau în parte a obiectului prezentului contract.

Art. 2. Rezilierea nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

10. LITIGII

Art. 1. Eventualele neînțelegeri în legătură cu interpretarea sau aplicarea prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă sau, după caz, de către instanța judecătorească în raza căreia se găsește terenul închiriat.

Soluția amiabilă acceptată expres și în scris de către ambele părți va fi consemnată într-un act adițional, parte integrantă a contractului.

11. NOTIFICARI

Art. 1. Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoștință celeilalte părți în scris, prin fax, telex, telegramă, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării comunicării.

În acest scop părțile declară următoarele adrese de primire a corespondenței:

- **Proprietarul PRIMARIA ORASULUI SIRET**
Adresa: oras SIRET, str. 28 Noiembrie, nr. 1, jud. Suceava
Telefon/Fax: 0230.280.901 / 0230.280.624

- **Locatarul** _____

Adresa: _____

Telefon/Fax: _____

Art. 2. Notificările vor fi realizate sub forma scrisorii recomandate cu aviz de primire la adresele sus-menționate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării, sub sancțiunea neopozabilității notificării părții căreia i se adresează notificarea.

Art. 3. Părțile contractante se angajează să comunice în scris în termen de 5 zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenței trimise la ultima adresă comunicată.

12. DISPOZITII FINALE:

Art. 1. Orice mențiuni, corecturi, modificări sau adăugiri vor fi făcute numai în scris, fiind certificate de părțile contractante.

Prezentul contract de închiriere se încheie în 4 (patru) exemplare, două exemplare pentru proprietar și două exemplare pentru chiriaș.

PROPRIETAR,

CHIRIAȘ,

PRIMAR,
Adrian Popoiu

Director economic,
Cătălin-Teodor Cîrșmar

Consilier Juridic,
Coriciuc Beatrice - Cristina

PROCES – VERBAL

de predare-primire a spațiului situat pe strada _____ nr. _____, orașul Siret, județul Suceava.

1 . În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____ se încheie prezentul proces – verbal de predare – primire între **Primăria orașului Siret** prin reprezentanții săi: Tablan Alin-Sebastian și Erastov Cristina-Antonina care predă și _____, CUI _____, reprezentată de _____ CNP _____, în calitate de chiriaș, care primește în folosință spațiul, în folosință exclusivă, așa cum este specificat în contractul de închiriere.

2 . Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul este :

- a) pereții, pardoselele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, parchet, etc.): _____;
- b) ușile, ferestrele(vopsitoriile, încuietorile, druckerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.): _____.
- c) instalația electrică (prizele , întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă , aplice , tablourile electrice , globurile , candelabrele, etc.: _____;
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.): _____;
- e) instalația sanitară (baie, vase, scaune și capace WC, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătorie, bucătării, robinete, etc.): _____;
- f) există racord la rețeau publică de apă;
- g) există racord la rețeaua de gaze naturale;
- f) altele, neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalice de gătit, etc.: *NU*.

Acest proces – verbal s-a încheiat astăzi _____ în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Am predat ,

Am primit,

FISA DE DATE

privind inchirierea prin licitatie publică a suprafeței de 64 mp, parte din CF 37017, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, în vederea amplasării unei antene de comunicații

I. INFORMATII GENERALE

DENUMIREA AUTORITATII CONTRACTANTE: Orașul Siret

Principala activitate: Autoritate locala

Data limita de primire a solicitarilor de clarificari: cu 3 zile calendaristice inainte de data limita de depunere a documentelelor si inscriere la licitatie

Ora limita: ora ____

Adresa : Compartimentul juridic

Data limita de transmitere a raspunsului la clarificari: cu o zi inainte de data limita de depunere a documentelor si inscriere la licitatie

Ora limita :15

II. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE INCHIRIERE

1) Imobilul care urmeaza a fi inchiriat se afla situat în intravilanul orașului Siret, in suprafata de de 64 mp, situat in Orasul Siret, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, identificat partial cu nr.cadastral 37017.

2) Pret de pornire la licitatie : 1042 lei/luna conform caietului de sarcini:

3) Taxe: ofertantul va achita urmatoarele taxe: taxa de participare la licitatie :1500 de lei; garantia de participare la licitatie: 2084 de lei, care se va achita la casieria Primariei Orașului Siret;

- Garantia de participare se restituie ofertantilor necastigatori fara nici un fel de retineri.
- Pentru cel care a adjudecat imobilul garantia de participare se constituie avans la contractul de inchiriere.
- Garantia de participare se pierde in cazul retragerii ofertei de catre ofertant;
- Garantia de participare se pierde in cazul in care ofertantul castigator nu se prezinta in termenul stabilit pentru incheierea contractului de inchiriere.
- Garantia de participare se pierde daca oferta este respinsa ca fiind sub pretul minim de pornire la licitatie.
- Garantia de participare se pierde pe motive de frauda.

III. INSTRUCIUNI PRIVIND DESFASURAREA LICITATIEI

Data organizarii licitatiei privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a terenului în suprafață de 64 mp, situat pe str. Alexandru cel Bun nr. 152A si a documentatiei de licitatie, in vederea amplasării unei antene de comunicații, se va face prin anunt cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data licitatiei, in Monitorul Oficial al Romaniei partea a VI-a, intr-un cotidian local si intr-un cotidian national, pe site-ul Primariei orașului Siret.

Licitatia se va desfasura conform procedurii prezentata mai jos:

- a) In ziua si la ora anuntata presedintele comisiei de evaluare da citire publicatiilor in care a fost facut anuntul de inchiriere, conditiile inchirierii, listei participantilor, prezinta modul de desfasurare al licitatiei si constata indeplinirea sau neindeplinirea conditiilor legale de desfasurare.
- b) Se deschid plicurile exterioare in sedinta publica

- c) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie, este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin 2 oferte sunt valabile in caz contrar, se anuleaza licitatia si se organizeaza una noua.
- d) Dupa analizarea continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal prevazut la alin.(d) semnat de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
- e) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal de deschidere a plicurilor exterioare de catre toti membrii comisiei de evaluare si a ofertantilor.
- f) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care indeplinesc conditiile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini.

g) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste procesul verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul Verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

h) In baza procesului verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin.(g) comisia de evaluare intocmeste in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

i) in termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris, u confirmare de priire ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

j) raportul prevazut la alin.(h) se depune la dosarul licitatiei.

k) **Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte , tinand seama de criteriile de atribuire si anume:**

- **Cel mai mare nivel al ofertei**
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- Protecția mediului înconjurător;
- Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecarui criteriu:

- **Cel mai mare nivel al ofertei-40%**
- Capacitatea economico-financiară a ofertanților-30%
- Protecția mediului înconjurător -20%
- Experienta in domeniul activitatii economice-10%

l) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

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

n) Pretul minim de pornire la licitatie este de 1042 lei/luna, Raportului de evaluare nr. 13/22.05.2026 intocmit de arh. ing. Murin Dorin.

o) Depunerea cererii de participare la licitatie si a documentelor solicitate are ca efect acceptarea neconditionata a pretului de pornire la licitatie.

p) **Refuzul de a semna procesul verbal al licitatiei de catre unul din ofertanti nu afecteaza valabilitatea acestuia. În cadrul procesului verbal este consemnat refuzul semnarii, precum si orice alta observatie.**

q) **In urma desfasurarii licitatiei se intocmeste procesul verbal de adjudecare.**

r) **Primăria orașului Siret are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:**

1) **Nu au fost depuse minim 2 oferte valabile;**

2) **au fost prezentate oferte necorespunzatoare care :**

- **au fost depuse dupa data limita de depunere a ofertelor;**
- **nu au fost elaborate si prezentate conform cerintelor din documentatia de atribuire;**
- **ofertantul castigator isi revoca oferta;**
- **ofertantul castigator refuza incheierea contractului de inchiriere;**
- **contestatia unui ofertant este admisa;**

s)Garantia de participare se restituie ofertantilor care nu au castigat licitatia.

IV. MODUL DE OBTINERE A DOCUMENTATIEI

Documentatia de atribuire se va obtine de la Primaria oraşului Siret.

V. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTELOR

Orice ofertant are dreptul sa isi retraga oferta pana la ora stabiita de incepere a licitatiei si numai printr-o solicitare scrisa in acest sens.

Ofertantul nu are dreptul sa isi retraga oferta dupa data limita stabilita , sub sanctiunea excluderii acesteia de la licitatie si pierderea garantiei de participare.

VI. DESCHIDEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi deschise la data deora....la sediul Primariei oraşului Siret.

Orice ofertant sau imputernicit are dreptul si obligatia sa participe la deschiderea ofertelor.

VII. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTEI

Limba de redactare a ofertei: Limba romana

Perioada de valabilitate a ofertei : este cuprinsa intre data si ora inregistrarii acesteia la sediul Primariei Orasului Siret si momentul semnarii contractului de inchiriere. Modul de prezentare a ofertelor: Oferta privind inchirierea prin licitație publică a terenului in suprafata de 64 mp, situat in oraşul Siret, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, partial identificat cu nr. cadastral 37017 din CF 37017 si a documentatiei de licitatie, se depune intr-un singur exemplar pana cel tarziu cu o zi inainte de desfasurarea licitatiei.

Ofertantul va depune in mod obligatoriu astfel:

2 plicuri dintre care unul cu documentele de calificare solicitate prin caietul de sarcini si alt plic cu oferta financiara.

Plicul cu oferta financiara va fi introdus impreuna cu documentele de calificare in plicul mare in care se va mentiona numele si adresa ofertantului si in mod obligatoriu imobilul pentru care se organizeaza licitatia.

PLICUL MARE trebuie sa fie marcat cu: LICITATIA pentru inchirierea prin licitație publică a terenului situat in Orasul Siret, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, in suprafata de 64 mp, parțial identificat cu nr.cadastral 37017 din CF 37017, si a documentatiei de licitatie, in vederea amplasării unei antene de comunicații,

A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA DE

_____ ORA _____

Plicul se restituie ofertantului nedeschis, in cazul in care acesta nu a fost depus la data, ora limita si locul de depunere al ofertei..

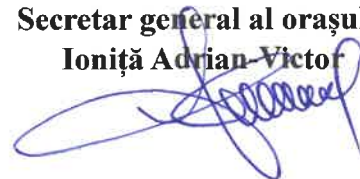
Relatii suplimentare se pot obtine la Primaria Orasului Siret.

Preşedinte de şedință,

Grosu Ion



Contrasemnează,
Secretar general al oraşului
Ioniță Adrian-Victor



Vizat control financiar preventiv,
Cîrşmar Cătălin-Teodor



Cerere de inscriere

La licitație publică deschisă a suprafeței de 64 mp, parte din CF 37017, domeniul privat al Orașului Siret, str. Alexandru cel Bun nr. 152A, în vederea amplasării unei antene de comunicații

1. Persoane fizice

Subsemnatul.....in calitate de solicitant, cu domiciliul in Judetul _____, Localitatea _____, Str. _____ Nr. _____, Bl. _____, sc. _____, Ap. _____, Cod postal _____, CNP _____, CI/BI Seria _____, Nr. _____, tel _____, email _____.

2. Persoane juridice

Subscrisa.....reprezentata prin.....in calitate de solicitant si reprezentant legal al societatii, cu sediul in Judetul _____, Localitatea _____, Str. _____, Nr. _____, Bl. _____, sc. _____, Ap. _____, Cod postal _____, CUI _____ tel _____, J: _____,

Președinte de ședință,
Grosu Ion



Contrasemnează,
Secretar general al orașului
Ioniță Adrian-Victor



Vizat control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin-Teodor



OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate (denumirea/numele ofertantului) cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa inchiriem prin licitatie publica a unui teren situat in **str. Alexandru cel Bun nr. 152A, in suprafata de 64 mp**, identificata partial cu nr.cadastral 37017 din CF 37017 in vederea **amplasării unei antene de comunicatii pentru suma de _____ lei/ luna.**

2. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, respectiv pana la data de _____, si (durata in litere si cifre) (ziua/luna/anul) ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere, aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

4. Alaturi de oferta de baza:

depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

nu depunem oferta alternativa.
(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

5. Am inteles si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare, sa constituim garantia de buna executie in conformitate cu prevederile din documentatia de atribuire.

6. Intelegem ca nu suntem obligati sa acceptati oferta cu cel mai scazut pret sau orice alta oferta pe care o puteti primi.

Data ____/____/____

Ofertant

Preşedinte de şedinţă,
Grosu Ion



Vizat control financiar preventiv,
Cîrşmar Cătălin-Teodor



Contrasemnează,
Secretar general al oraşului
Ioniţă Adrian-Victor





RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCIARA

ESTIMAREA VALORII DE PIATA PENTRU STABILIREA PRETULUI INCHIRIERE:

- ✓ **TEREN CU SUPRAFATA DE 64 MP – PARTIAL DIN PARCELA DE TEREN
CATEGORIA DE FOLOSINTA – ARABIL SITUAT IN INTRAVILANUL
LOCALITATII, NR. CAD. 37017 INSCRIS IN CF NR. 37017/SIRET situata in
orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava
AFLATA IN PROPRIETATEA ORASULUI SIRET**

Beneficiar: ORASUL SIRET

**EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing. **MURIN OVIDIU DORIN**
Ovidiu – Dorin **MURIN**
Legitimatie nr. 14456 / 2026**



MAI 2026

CUPRINS

CUPRINS	2
I. Termeni de referinta ai evaluarii	4
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului.....	4
I.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	4
I.3 Scopul evaluarii.....	4
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	4
I.5 Tipul valorii	4
I.6 Data evaluarii	5
I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	6
I.9 Ipoteze si ipoteze speciale.....	6
I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	8
I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare	9
I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul	9
I.13 Valoarea obtinuta	10
I.14 Data raportului de evaluare	10
II. PREZENTAREA DATELOR	11
II.1 Identificarea proprietatii.....	11
II.2 Descrierea situatiei juridice	11
II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei	11
II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare	12
II.5 Descrierea amplasamentului	13
II.6 Descrierea constructiilor.....	Error! Bookmark not defined.
II.7 Date despre aria de piata	14
III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	16
III.1 Cea mai buna utilizare	17
III.2 Procedura de evaluare.....	17
III.3 Abordarea prin piata.....	18
III.4 Abordarea prin venit	25
III.5 Abordarea prin cost.....	25
III.6 Reconcilierea valorilor	26
III.7 Opinia finala asupra valorii	27
IV. ANEXE	28
V. BIBLIOGRAFIE	28

Către,
ORASUL SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare al proprietatii imobiliare funciare aflate in proprietatea Orasului Siret situata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava:

- teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret

Raportul de evaluare pentru bunul imobil înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat in concordanță cu *Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR*, ediția 2025.

In prezentul raport se va stabili nivelul chiriei de piata cu care proprietatea evaluata poate fi inchiriata.

Data evaluării: 22.05.2026

Data raportului: 22.05.2026

Data inspectiei: 21.05.2026

În urma analizei întreprinse, nivelul chiriei de piata a obiectivului evaluat, este:

Denumire Imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata chirie	
		LEI	EURO
teren			
Teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret	64	1.042	198
CHIRIA DE PIATA LUNARA A PROPRIETATII FUNCICIAR (fara TVA)		1.042 Lei	198 Euro
CHIRIA DE PIATA ANUALA A PROPRIETATII FUNCICIAR (fara TVA)		12.500 Lei	2.382 Euro

Data efectivă a evaluării este 22.05.2026, curs valutar la data evaluării 1 Euro = 5,2488 lei.

Chiria estimata reprezinta pretul minim de inchiriere, iar beneficiarul poate mari daca doreste acest pret, cu rezerva ca la un pret prea mare exista posibilitatea sa nu se inchirieze proprietatea.

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;
- ▶ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect;
- ▶ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

**EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimație nr. 14455 / 2026

I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

arh. ing. Ovidiu Dorin MURIN

- Membru titular ANEVAR evaluarea proprietatilor imobiliare
- Membru titular ANEVAR pentru evaluarea bunurilor mobile
- Expert tehnic judiciar autorizat de Ministerul Justiției în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile
- Arhitect membru al Ordinului Arhitectilor din Romania
- Inginer de constructii civile, industriale si agricole
- Inginer de instalatii pentru constructii
- Auditor energetic – Gr. I_{C1}

I.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza ORASULUI SIRET in calitate de beneficiar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiarul si destinatarul lucrarii.

Beneficiar:

- **Denumire:** ORASUL SIRET
- **CUI:** 4440985
- **Sediul:** Oras Siret, jud.Suceava

I.3 Scopul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii. Scopul prezentei evaluari este stabilirea nivelului chiriei de piata cu care proprietatea evaluate poate fi inchiriata

- teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret



I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara administrativa situata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava

- teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret



1.5 Tipul valorii

- **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2025. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
- **Valoarea justa** este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.
- **Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre 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.

1.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 22.05.2026.

Data evaluarii: 22.05.2026

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=5,2488 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia s-a realizat in data de 21.05.2026, in prezenta reprezentantului beneficiarului.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării am ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției/evaluării.

Principal, raportul de evaluare respectă Standardele de Evaluare ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorității special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile mele personale, neinfluențate de niciun factor. În plus, certific că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

1.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informații utilizate au fost:

- Agenții imobiliare care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presa, cataloage, reviste, etc.;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidențial.

Documentația avută la dispoziție:

- Extras de carte funciara pentru informare

1.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- ❖ Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

- ❖ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
- ❖ Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- ❖ Proprietatea nu a fost evaluata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ❖ Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren si constructii) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a

eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- ❖ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- ❖ Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- ❖ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ❖ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata.
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- ❖ Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- ❖ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- ❖ Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris al sc eval com srl si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si restrictii de utilizare, difuzare sau publicare, prezentate in cele ce urmeaza. Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat,

nici inclus într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conform uzantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat (beneficiarului).

Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nicio circumstanta.

Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR, editia 2025:

- **SEV 100** – Cadru general al evaluarii (IVS 100)
- **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- **SEV 102** – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** – Abordari in evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** – Informatii si date de intrare (IVS 104)
- **SEV 106** – Documentare si raportare (IVS 106)
- **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile
- **SEV 400** – Verificarea evaluarilor

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul

Sfera misiunii de evaluare stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurilor care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum si limitarile aplicate, conform Standardelor de Evaluare a

Bunurilor ANEVAR, editia 2025. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilita la inceputul sau pe parcursul derularii misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidentieaza gradul de precizie atribuibil estimarii valorii finale, data fiind sfera definita evaluarii. Atunci cand scopul evaluarii impune evaluatorului sa ingusteze sfera evaluarii, valoarea finala poate fi mai putin precisa decat in cazul unei evaluari tipice, iar valoarea finala este adecvata si valabila numai pentru utilizarea propusa.

In procesul evaluarii nu au fost intampinate limitari sau restrictii in ceea ce priveste inspectia si analiza necesara pentru procesul evaluarii.

I.13 Valoarea obtinuta

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata chirie	
		LEI	EURO
teren			
Teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret	64	1.042	198
CHIRIA DE PIATA LUNARA A PROPRIETATII FUNCICIAR (fara TVA)		1.042 Lei	198 Euro
CHIRIA DE PIATA ANUALA A PROPRIETATII FUNCICIAR (fara TVA)		12.500 Lei	2.382 Euro

Data efectivă a evaluării este 22.05.2026, curs valutar la data evaluării 1 Euro = 5,2488 lei.

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;
- ▶ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect;
- ▶ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- ▶ valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

I.14 Data raportului de evaluare

- Data raportului de evaluare: 22.05.2026.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=5,2488 LEI.



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
 arh. ing.
Ovidiu - Dorin MURIN
 Legitimatie nr. 14455 / 2026

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara administrativa situata in oraș Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava:

- teren cu suprafața de 64 mp – parțial din parcela de teren categoria de folosință – arabil situat în intravilanul localității, nr. cad. 37017 înscris în CF nr. 37017/Siret



II.2 Descrierea situației juridice

Asupra proprietății imobiliare nu s-a înscris ipoteca, proprietate liberă de sarcini. Proprietarul proprietății funciare – Orașul Siret.

II.3 Tipul proprietății, definirea pietei

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți funciare.

II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare

- Orașul Siret este situat în extremitatea nord-estică a județului Suceava, pe malul drept al râului Siret, în imediata apropiere de intrarea sa pe teritoriul României. Coordonatele geografice ale localității sunt 47° 57' latitudine nordică și 26° 4' longitudine estică.
- Orașul se află la aproximativ jumătatea distanței dintre Cernăuți și Suceava, pe șoseaua europeană E85 (DN 2), la o distanță de 42 km de municipiul Suceava, reședința județului cu același nume, și 5 km de granița cu Ucraina.
- Siret este un punct de tranzit, motiv pentru care s-a dezvoltat de timpuriu ca centru economic și comercial pe culoarul Siretului, pe drumul comercial care unea orașele dunărene de Lvov. După ce Marea Neagră s-a transformat la propriu într-un „lac turcesc”, vechile legături comerciale cu nordul Europei se sting, iar importanța Siretului scade semnificativ, lucru care duce la o decădere a acestuia.
- În afară de magistrala rutieră E85, Siretul mai este accesibil și pe următoarele rute: Suceava – Calafindești (DJ 209D), dinspre Rădăuți prin Dornești (DN 17A), dinspre Dorohoi prin Dersca (DJ 291B) sau Vârfu Câmpului (DN 29A/DN 29C). În localitate se poate ajunge cu trenul, pe linia Dornești – Siret dată în folosință în anul 1976.
- Siret se învecinează cu Ucraina (la nord), cu comuna Mihăileni din județul Botoșani (la est), cu comunele Grămești, Bălcăuți și Dornești (la sud) și cu comuna Mușenița din județul Suceava (la vest). Suprafața teritoriului localității este de 4337,96 hectare. Orașul Siret administrează două sate: Mănăstioara și Pădureni.



Fig. Extras din harta Google Maps <https://www.google.com/maps>

Proprietatea administrativa este amplasata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava, in zona periferica, unde preponderent sunt terenuri libere, dar exista si cladiri comerciale si administrative. Proprietatea are deschidere atat la drum public str. Alexandru cel Bun.



Fig. Extras din harta Google Maps <https://www.google.com/maps>

- Bunul imobil supuse evaluării se află în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 152A, jud. Suceava.
- Accesul la proprietatea se face direct atât auto cât și pietonal din atat la drum public str. Alexandru cel Bun.
- Zona are acces la rețea de electricitate, apa și canalizare.
- Zona este periferica, preponderent terenuri libere dar există și clădiri comerciale sau administrative.
- Zona amplasării proprietății imobiliare evaluate este ocupată de proprietăți comerciale sau administrative.
- **Caracterul edilitar al zonei:**
- Tipul zonei – clădiri comerciale sau administrative.
- Dotări edilitare ale zonei: rețea de energie electrică, apă și canalizare.

II.5 Descrierea amplasamentului

- teren cu suprafața de 64 mp – parțial din parcela de teren categoria de folosință – arabil situat în intravilanul localității, nr. cad. 37017 înscris în CF nr. 37017/Siret



- Categoria de folosință a terenului:
 - curți-construcții 64 mp
- Identificare cadastrală: – parțial din parcela de teren categoria de folosință – arabil situat în intravilanul localității, nr. cad. 37017 înscris în CF nr. 37017/Siret

- Zona amplasarii: Siret, str. Alexandru cel Bun nr. Alexandru cel Bun, zona periferica
- Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este comerciala sau administrativa.
- Vecinatati ale terenului: conform planurilor cadastrale.
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul se afla in proprietatea Orasului Siret
- Marimea terenului:
 - ✓ Suprafata teren – 64 mp
- Configuratia terenului: forma regulata in plan;

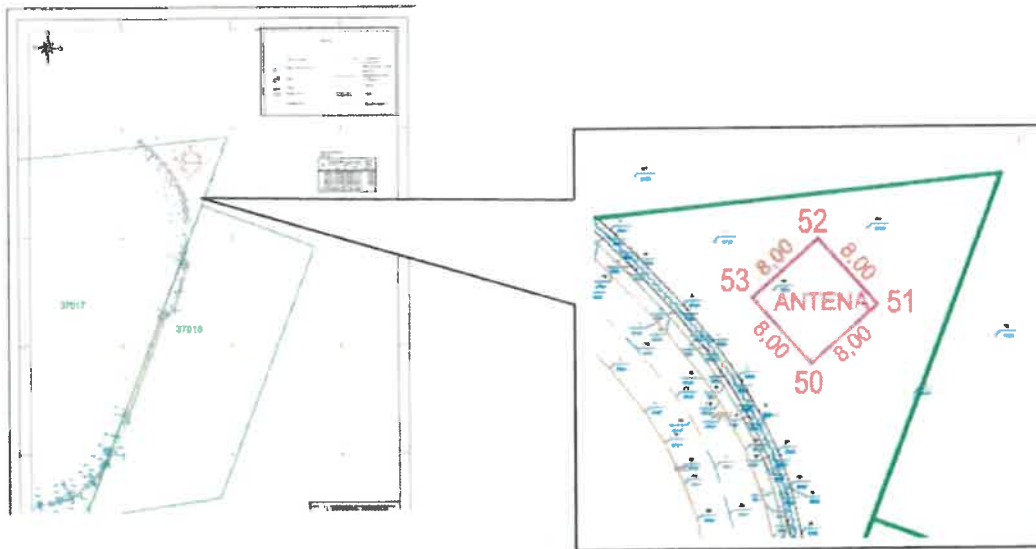


Fig. Extras din documentatia cadastrala

- Topografia: plat;
- Accesul la teren: deschidere frontala la drum public str. Alexandru cel Bun.
- Amplasamentul dispune de iluminat public exterior.

II.7 Date despre aria de piata

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata.

O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Activitatea pietei

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe pietele vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc si au loc pe pietele care, in mod curent, sunt mai putin active decat este normal si, ceea ce este important, cumparatorii potentiali vor avea in minte un pret pentru care sunt dispusi sa intre pe piata.

Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atat o diminuare a nivelurilor activitatii, cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele in declin, exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

Participantii pe piata

Informatiile din SEV, cu privire la participantii pe piata, se refera la toate persoanele, companiile sau la alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatorilor si vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

Piața industrială și de logistică din România a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, și se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați.

”Activitatea de dezvoltare s-a concentrat în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsionată de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail”, potrivit Cushman & Wakefield Echinox.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați.

Peste 90% dintre aceste spații sunt situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații de depozitare, având o pondere de peste 50% în stocul total.

Aceasta este urmată de regiunea de Vest (963.200 metri pătrați), Sud-Muntenia (640.400 metri pătrați), Nord-Vest (597.300 metri pătrați) și Centru (566.000 metri pătrați).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punct de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (119.000 metri pătrați fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 metri pătrați). Aceste zone sunt printre cele mai recente piețe țintite de dezvoltatori.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată o cerere care în ultimii trei ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați.

Pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe bază de contracte de preînchiriere.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Odata cu declanșarea războiului din Ucraina, consecințele economice și sociale au fost resimțite din plin la nivel european.

Gabriela Folcuț, Directorul Executiv al Asociației Române a Băncilor – ARB declara ca: „Sistemul bancar este pregătit să facă față provocărilor endogene sau exogene și consider că trebuie stimulată capacitatea sectorului bancar de a finanța nevoile companiilor, ale populației și statului român printr-un nivel crescut de predictibilitate. Orice deviație de la principiul predictibilității nu este indicată. În pofida crizelor suprapuse, nu mă aștept la o criză economică severă, cel puțin nu în contextul riscurilor care se manifestă la momentul acesta.”

Piața imobiliară din regiunea central și est-europeană a avut o evoluție modestă în primul trimestru al anului, cu excepția României, care rămâne într-o lumină bună, potrivit unui sondaj realizat de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La nivel de țară, spațiile secundare de birouri și retail rămân zonele cu cele mai slabe performanțe ale pieței de închiriere din Republica Cehă, Ungaria și Polonia. Cu excepția României, unde nu se așteaptă scăderi ale chiriilor pentru aceste tipuri de proprietăți. România este singura piață din Europa, cu excepția Portugaliei, unde nu se așteaptă scăderi pe piața de spații secundară de birouri și retail.

Clădirile “verzi” și eficiente sunt în centrul atenției, devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori. Acest lucru se datorează faptului că eficiența poate aduce beneficii financiare reale (și destul de importante), după cum s-a văzut în ultima vreme.

CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Piața imobiliară trece printr-o perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației. Din perspectiva achiziției de locuințe prin credit, băncile au acoperit cererile de credite ca într-o perioadă normală.

În Cluj-Napoca, clădirea de birouri Maestro Business Center a atras un chiriaș din domeniul IT&C, asistat de Fortim Trusted Advisors membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. De asemenea, tot în Cluj-Napoca, alți doi chiriași, din domeniile IT&C și servicii profesionale au ales proiectele The Office și Tetarom.

La Iași, cei mai mulți chiriași noi s-au îndreptat către Palas Campus, o clădire de birouri inaugurată în acest an și UBC 3. Printre companiile care au ales Iașul se numără Safeguard Global, Infineon, RINF și Arriver System Software, toate din domeniul IT&C.

În total, în Timișoara, Iași și Cluj-Napoca, chiriașii din domeniul IT&C au cumulat o pondere de 82% din totalul pieței.

Domeniul IT&C a avut o pondere mult mai mică în București, comparativ cu orașele din restul țării

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFFERTA)

Piața a cumparatorului, cu o oferta peste cerere, iar în cazul proprietății de evaluat, fac ca vandabilitatea proprietății să scadă.

Timpul estimat necesar pentru vânzare: 6-12 luni, cu un marketing adecvat.

Factori care ar afecta vânzarea - cu influență pozitivă:

- amplasare la drum public

- acces la utilități: energie electrică, apa și canalizare, gaze naturale

Factori care ar afecta vânzarea – cu influență negativă:

- perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației

Nu au fost identificate prețuri sau chirii în zonă învecinată pentru proprietăți similare: clădiri administrative, însă prețurile pentru astfel de proprietăți oscilează în dependență de suprafața imobilului, finisaje, utilitățile disponibile și suprafața de teren

III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

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

- 1) **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația existentă. Trebuie să fie analizate reglementările privind urbanismul, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2) **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerare capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaz, agent termic).
- 3) **Fezabilă financiar** – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibilă fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
- 4) **Maximum productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare terenului liber analizată prin prisma celor patru criterii: posibilă legal, fizică posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă, va fi cea actuală – utilizare funciara.

Cea mai bună utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuală – arabil/ curți-construcții.

Proprietatea imobiliară funciara aflată în proprietatea Orasului Siret.

III.2 Procedura de evaluare

Procesul de evaluare este o procedură sistematică, utilizată pentru a răspunde întrebării clientului privind valoarea unei proprietăți imobiliare.

Procesul de evaluare se realizeaza in mai multe etape, numarul acestora depinzand de natura misiunii de evaluare si de informatiile care sunt accesibile. In toate cazurile, procesul de evaluare indica traseul ce trebuie parcurs in realizarea cercetarii pietei si analizei datelor, in aplicarea tehnicilor de evaluare si in integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice intr-o estimare a valorii solicitate.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare a Bunurilor, editia 2025 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare funciara. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, abordarile relevante si adecvate de evaluare sunt abordarea prin piata, venit si abordarea prin cost.

III.3 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat. Aceasta abordare a fost aplicata astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare teren cu suprafata de 64 mp partial din parcela cu nr. cad. 37017 CF nr. 37017/ SIRET					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		35.000	55.000	17.500
	Suprafata terenului (mp)	64	1.700	2.500	500
	Pret de taranzactie/oferta (EUR/mp)		20,59	22,00	35,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,2	-1,8
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -5% si -10%. Preventiv, comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate cu -5%.			

	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25
	Justificare ajustare	Conditile de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	22.05.2026	mai 2026	mai 2026	mai 2026
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		19,56	20,81	33,25

		Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/ pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru. Nu s-au aplicat ajustari.			
	Justificare ajustare				
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Siret zona periferica,	Siret zona periferica	Siret zona periferica	Siret, zona median-periferica
	Ajustare %		0%	0%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-6,7
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari. Comparabila 3 este diferita de subiect, amplasata in zona considerata mai favorabila, astfel s-a aplicat ajustare de -20%.			
8	Acces	acces la drum public, asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare		Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.		
9	Topografia	Teren plan	teren in panta	Plan	Plan
	Ajustare (%)		15%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		2,93	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este diferita de subiect, s-a aplicat ajustare de +15%.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Teren arabil	Teren arabil	Teren arabil	Teren curti-constructii
	Ajustare (%)		0%	0%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	-1,66
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este diferita de subiect, s-a aplicat ajustare de -5%.			
11	Suprafata (mp)	64	1.700	2.500	500
	Ajustare %		20%	20%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,81	4,25	1,66
	Justificare ajustare	Comparabile diferite de subiect, s-au aplicat ajustari de +5%, respectiv +20%.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,00	0,00	0,00

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
13	Utilitati	Exista	Exista	Exista	Exista
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Ajustarile se aplica luand in calcul un cost mediu pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare).			
	Retea de gaze	Exista	Exista	Exista	Exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea de apa	Exista	Exista	Exista	Exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea electrica	Exista	Exista	Exista	Exista
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Retea de canalizare	Exista	Exista	Exista	Exista	
Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
14	Indicatori urbanistici	-	-	-	-
	POT	40%	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
15	CUT	1,20	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de CUT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
16	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile nu au pe suprafata terenului edificate constructii vechi demolabile, astfel nu s-au aplicat ajustari. Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
17	Alti factori	Nu este cazul	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		5,72	3,06	-8,40
	Ajustare NETA (%)		28%	14%	-24%
	Ajustare BRUTA		7,78	5,43	11,73
	Ajustare BRUTA (%)		40%	26%	35%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		26,31	25,06	26,60
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
	Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				25,06 €
	Valoare abordarea prin piata (EUR)				1.604 €
	Valoare abordarea prin piata (LEI)				8.419 lei

Curs BNR la data de 22.05.2026: 1 EUR = 5,2488 lei

Comparabile utilizate:

Comparabila 1



Teren intravilan, 1700 mp, deschidere la drum, Siret

35 000 € 21 €/m²

Siret, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1700 mp
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acoperș:	pavă
Îngrădit:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agentie

Descriere

Blitz Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan situat în Siret, Suceava, ideal pentru construirea unei case individuale. Terenul are o suprafață de 1700 mp și 3 fronturi stradale generoase, oferind un acces facil și o compartimentare excelentă pentru diverse proiecte.

Toate utilitățile (apă, gaz, electricitate, canalizare) se află la frontul parcelei, facilitând dezvoltarea rapidă a construcției. Zona este liniștită, cu acces la drum, situată la doar 2 minute de centrul orașului, perfectă pentru cei care caută să locuiască într-o zonă liniștită, dar aproape de toate facilitățile urbane.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1700-mp-deschidere-la-drum-siret>

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0266 582777

Nume*

Nume

E-mail*

E-mail

Număr de telefon*

+40

Număr de telefon

Mesajul tău*

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

*Autorul anunțului se poate abona la toate serviciile noastre de marketing.

Comisioanele sunt de 3% din valoarea tranzacției. BLITZ Romania este un agent imobiliar.

Trimite mesajul

Comparabila 2



Teren intravilan, Siret, 2500mp

55 000 € 22 €/m²

Siret, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	teră intravilan
Dimensiuni:	teră intravilan
Grăd:	teră intravilan
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	teră intravilan
Medie:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Publicitate

Descriere

Blitz ofera spre vanzare acest teren intravilan de 2500 mp în localitatea Siret, cu o generoasă deschidere de 21 de metri liniari la drumul european E85, reprezintă o oportunitate extraordinară.

Acest teren are un potențial vast și versatil. Deschiderea sa la un drum european îl face extrem de accesibil și atrăgător pentru diverse proiecte de dezvoltare. Posibilitățile de utilizare sunt practic nelimitate, de la construcții rezidențiale la proiecte comerciale sau industriale.

Cu această deschidere generoasă la drumul european, terenul oferă o vizibilitate excelentă și un acces ușor, ceea ce este esențial pentru orice proiect de succes. Acest lucru îl face potrivit pentru dezvoltarea unui centru comercial, a unui complex de birouri sau a altor facilități comerciale.

De asemenea, terenul poate fi ideal pentru construcția de locuințe rezidențiale, fiind un loc perfect pentru a construi case de familie sau vile elegante. Accesul la infrastructură și facilitățile orașului este foarte important pentru orice potențial cumpărător sau investitor.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-siret-2500mp>

BLITZ Romania
BLITZ
☎ 0264 233 777

Nume*

E-mail*

Număr de telefon*

+40

Mesajul tău*

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

Autorul anunțului va primi automat o copie a mesajului comunicat.
Pentru informații suplimentare, contactați-ne la: 0264 233 777 sau la: blitz@storia.ro

Comparabila 3



PRIVAT



Stefan

Pe OLX din mai 2011

Activ pe 15 mai 2017

Trimite mesaj

☎ 074 990 7260

Ma' multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Siret
Suceava



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Actele de vânzare pot fi revocate în termen de 14 zile de la data încheierii contractului de vânzare.



Postat în mai 2026

Vând Teren Siret zona Ruina

35 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 5 000 m²

PUBLICITATE

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Teren de vânzare între case ideal pentru construcții. Utilități la limita proprietății, drum asfaltat, terenul este drept, zonă liniștită cu acces facil. Există posibilitatea de parcelare în loturi mai mici, dar nu sub 500 mp.
Preț: 35 euro mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-siret-zona-ruina-IDkzeyr.html>

III.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să

derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Rata de capitalizare este un divizor (exprima rata rentabilitatii) utilizat pentru transformarea unui flux anual constant (uniform) sau cu o crestere constanta in valoare actuala a capitalului din care provine. Estimarea **ratei de capitalizare** a veniturilor din inchiriere s-a facut prin luarea in considerare a informatiilor actuale din piata specifica.

Valoarea terenului (V_{cap}) se calculeaza dupa formula capitalizarii venitului:

$$V_{cap} = R_{an} / c$$

In care:

- V_{cap} – valoarea terenului + Cost estimat edificare antena;
- R_{an} – renta anuală (chiria);
- c – rata de capitalizare.

Rata de capitalizare a veniturilor din inchiriere s-a facut prin luarea in considerare a informatiilor actuale din piata specifica:

$$c = 11,00\%$$

1. Teren – 64 mp si cost estimat edificare antena

$$V_{cap} \text{ (valoarea teren+ cost estimat edificare antena)} = 113.877 \text{ lei}$$

$$c \text{ (rata de capitalizare)} = 11,00\%$$

$$R_{an} \text{ (chiria anuală)} = 12.500 \text{ lei}$$

$$R_{an} \text{ (chiria lunară)} = 1.042 \text{ lei}$$

Concluzie – Chiria de piata a terenului – 64 mp aflat in proprietatea dumneavoastra este:

Renta anuală (chiria) generată de parcela teren: 12.500 lei

Renta lunară (chiria) generată de parcela teren: 1.042 lei

III.5 Abordarea prin cost

Metoda costurilor este în special importantă când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea expertizată nu este destinată de a produce venituri. De asemenea, metoda costului este importantă în estimarea valorii de piață a construcțiilor noi sau relativ noi, deoarece în aceste cazuri costul și valoarea de piață sunt de obicei apropiate. Construcțiile noi sau aproape noi reprezintă, de regulă, și cea mai bună utilizare a terenului.

Se cunosc trei metode de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. Aceasta abordare nu poate fi aplicată.

III.6 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare administrative supuse evaluarii au fost obtinute urmatoarele valori de inchiriere:

CHIRIA DE PIATA LUNARA A PROPRIETATII FUNCiare (fara TVA)	1.042 lei	198 euro
CHIRIA DE PIATA ANUALA A PROPRIETATII FUNCiare (fara TVA)	12.500 Lei	2.382 Euro

Criteriile pe baza carora s-a ajuns la o estimare a valorii finale fundamentata si semnificativa sunt:

- **Adecvarea** – prin prisma acestui criteriu se judeca cat de pertinenta este fiecare metoda, scopului si utilizarii evaluarii.
- **Precizia** – este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.
- **Cantitatea informatiilor** – reflecta cantitatea informatiilor de care a dispus evaluatorul.

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din zona analizata, precum și de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul sustine valoare de piata a chiriei, cea estimata in baza abordarii prin venit.

III.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 22.05.2026, **valoarea de piata a chiriei**,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata chirie	
		LEI	EURO
teren			
Teren cu suprafata de 64 mp – partial din parcela de teren categoria de folosinta – arabil situat in intravilanul localitatii, nr. cad. 37017 inscris in CF nr. 37017/Siret	64	1.042	198
CHIRIA DE PIATA LUNARA A PROPRIETATII FUNCiar (fara TVA)		1.042 Lei	198 Euro
CHIRIA DE PIATA ANUALA A PROPRIETATII FUNCiar (fara TVA)		12.500 Lei	2.382 Euro

Data efectivă a evaluării este 22.05.2026, curs valutar la data evaluării 1 Euro = 5,2488 lei.

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;
- ▶ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect;
- ▶ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
 arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimație nr. 14455 / 2026

IV. ANEXE

- Schita

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2025
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Corneliu Schiopu, IROVAL Bucuresti, 2012
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2010
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar 2007
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate



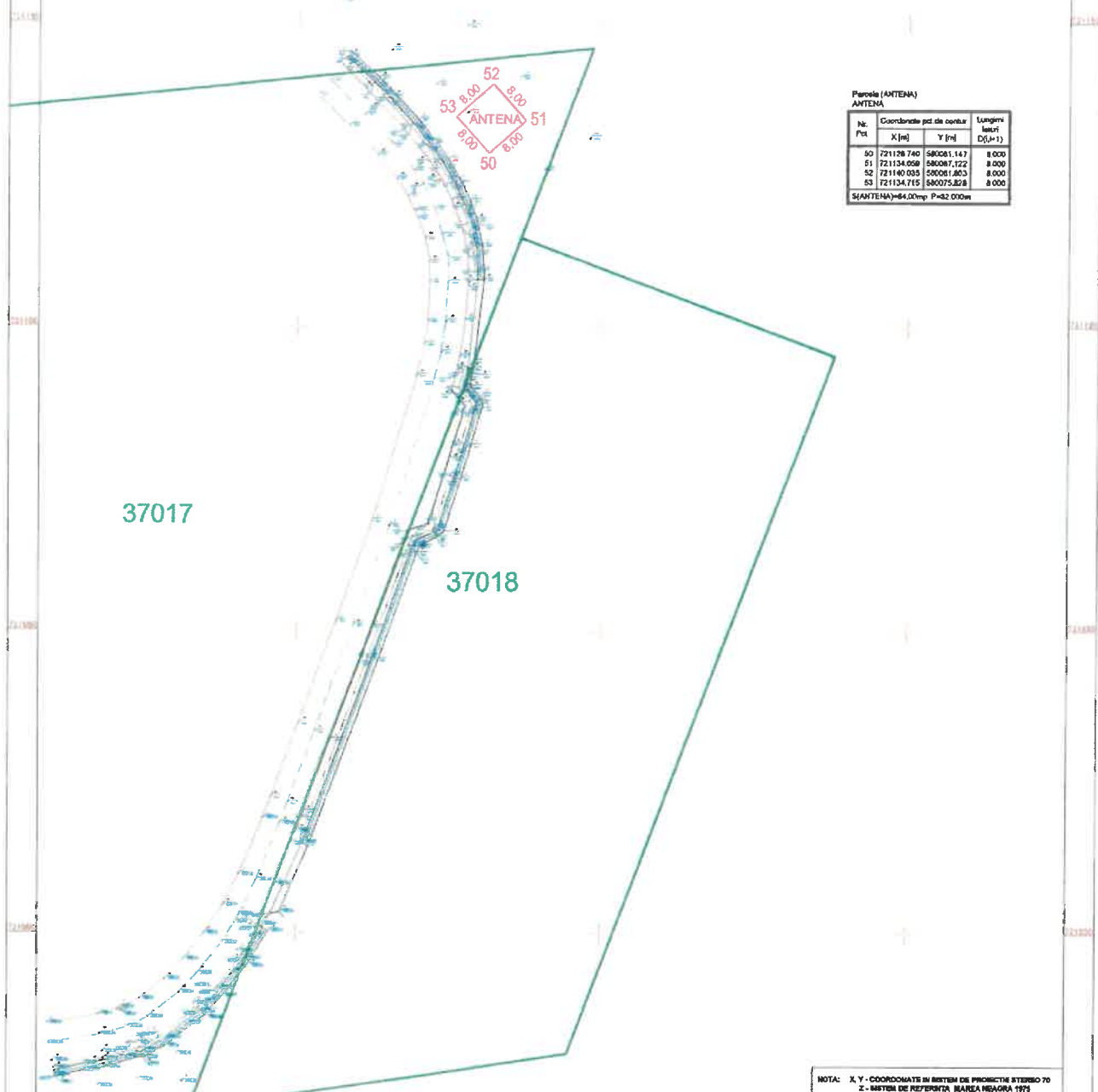
LEGENDA

- Cămin vizitare
- Stăp. mezel. furnizat
- Hidrant
- Găuri
- Panou electric
- Poarta acces
- Gard plesă
- Construcții
- Margine drum asfalt
- Ax drum
- Margine sant beton
- Fund șant
- Troliuar
- Podol
- Margine bordura

Parcela (ANTENA)

Nr. Pct.	Coordonate pd. de contur		Lungime latit. D((μ+1))
	X [m]	Y [m]	
50	721126.740	580081.147	8.000
51	721134.059	580087.122	8.000
52	721140.035	580091.823	8.000
53	721134.715	580075.828	8.000

S(ANTENA)=84,00mp P=32.000m



NOTA: X, Y - COORDONATE IN SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70
X - SISTEM DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1974

S.C. REALCAD SERVICES S.R.L. Autorizație RO-B-J 2378 Strada Sucevei, nr. 1, Oraș Srebi, județul Suceava		Imobil: IE 37017 UAT SIRET Suprafață imobil: 22310 mp; Adresă: Oraș Srebi, Str. Alexandru cel Bun, nr. 152 A, Jud. Suceava		
Măsurat	Ing. Ciprian CANCIUC	RO-B-F 1809	Scara:	Denumire planșă:
Redactat	Ing. Ciprian CANCIUC	RO-B-F 1809	1:500	STUDIU TOPOGRAFIC - FAZA PAC
Autorizat	Ing. Ciprian CANCIUC	RO-B-F 1809	Data:	Trasată L-36-6-A-e-2-1
			Nov 2025	