

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului
din domeniul privat al orașului Siret în suprafață de 458 mp,
situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr. 32894,
înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 8154/29.09.2017 a domnului Adrian POPOIU, primarul orașului Siret;
 - raportul comun nr. 8479/12.10.2017 al Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat și al Serviciului impozite taxe și patrimoniu;
 - raportul nr. 8759/19.10.2017 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț și al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;
 - prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 și art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 458 mp, situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr. 32894, înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret.

(2) Prețul de pornire a licitației este de 13,76 ron/mp, potrivit Raportului de expertiză, conform anexei parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret prin Biroul buget-prognoze, financiar contabil, salarizare, resurse umane, impozite și taxe locale și Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

(2) Se împuternicește domnul Adrian POPOIU, primarul orașului Siret, să reprezinte orașul în fața notarului public în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului arătat la art. 1.

Președinte de ședință
Crețu Florin-Doru



Contrasemnează
Secretarul orașului
Rebenciuc Ioan

Siret 26.10.2017
Nr. 98

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului
din domeniul privat al orașului Siret în suprafață de 458 mp,
situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr. 32894,
înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 8154/29.09.2017 a domnului Adrian POPOIU, primarul orașului Siret;

- raportul nr. 8479/12.10.2017 al Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat;

- raportul nr. _____ al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț și al Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

- prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 și art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 458 mp, situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr. 32894, înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret.

(2) Prețul de pornire a licitației este de 13,76 ron/mp, potrivit Raportului de expertiză, conform anexei parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret prin Biroul buget-prognoze, financiar contabil, salarizare, resurse umane, impozite și taxe locale și Direcției pentru Administrarea Domeniului Public și Privat aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri

(2) Se împuternicește domnul Adrian POPOIU, primarul orașului Siret, să reprezinte orașul în fața notarului public în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului arătat la art. 1.

Inițiator,
Primar,
Adrian POPOIU



Avizat pentru legalitate,
Secretarul orașului,
Ioan REBENCIUC

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
PRIMAR
Nr. 8154/29.09.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

**privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului
din domeniul privat al orașului Siret în suprafață de 458 mp,
situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr.
32894, înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret**

Stimați consilieri,

Consiliul local al orașului Siret are competența, potrivit Legii nr.215/2001 a administrației publice locale, de a administra domeniul privat al orașului Siret. Aprobarea scoaterii la licitație în vederea vânzării unui imobil aparținând domeniului privat al orașului se încadrează în procedura de vânzare, în context fiind vorba de un teren în suprafață de 458 mp, situat în orașul Siret, str.28 Noiembrie nr.28, identic cadastral cu imobilul din categoria arabil nr.32894.

Aceast teren este lipsit de acces spre calea de circulație, fiind situat în spatele locuinței proprietata familiei Vasileniuc Viorica.

Imobilul face parte din domeniul privat al orașului Siret, nu a fost revendicat în temeiul legilor fondului funciar și este evidențiat la poziția nr .443 din Anexă la HCL nr.86/30.09.2010 pentru modificarea, completarea și renumerotarea inventarului bunurilor din domeniul privat al orașului Siret, însușit prin HCL nr. 68/2007

Suprafața înscrisă în listă este de 624 mp. în realitate însă suprafața este de 458 mp. cum rezultă din planul de situație.

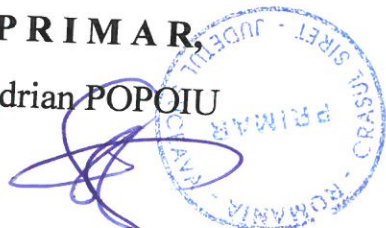
În urma evaluării imobilului s-a stabilit că valoarea terenului este de 6300 lei, prețul de 13,76 lei/mp fiind prețul de pornire la licitație, potrivit raportului de evaluare întocmit de ing.Șcrobac Ovidiu, expert autorizat ANEVAR.

Având în vedere necesitatea asigurării veniturilor la bugetul local, considerăm oportună vânzarea terenului prin licitație publică.

Pentru argumentele mai sus enunțate vă supunem aprobării proiectul de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR

Adrian POPOIU



PRIMĂRIA ORAȘULUI SIRET
Nr. 8570 din 16.10.2017

PROCES – VERBAL
încheiat astăzi 16.10.2017

Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului nr. 40/03.02.2017 a analizat situația imobilului constând din suprafața de 458 mp teren situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie nr. 28.

În evidențele contabile imobilul figurează înscris la poziția nr. 443 din lista de inventar al bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Siret înscușită prin HCL nr. 86 din 30.09.2010.

Este identificat cadastral cu parcela nr. 32894 din CF nr. 32894 a comunei cadastrale Siret.

În scopul realizării veniturilor bugetare planificate din valorificarea bunurilor este necesar ca bunul imobil situat la adresa de mai sus să fie scos la licitație în vederea vânzării în condițiile legii.

Măsura vânzării bunului imobil se întemeiază pe prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare, precum și a prevederilor art.36 alin. (2) lit.c și alin. (5) lit.b, art. 45 alin. 3 și art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Față de cele constatate comisia propune scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului în suprafață de 458 mp situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie nr. 28.

Prețul de pornire al licitației în vederea vânzării este de 13,76 lei/mp fără TVA, conform raportului de evaluare din luna octombrie 2017 a expertului evaluator atestat ANEVAR, ing. Scrobac Ovidiu – Dumitru.

Conform prevederilor art. 141, alin. 2 lit. f din Legea nr. 571/2003, privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, terenul este scutit de plata taxei pe valoarea adăugată.

COMISIA :

Mocrei Leonard-Cristian - viceprimar -președinte

Ioniță Adrian

- consilier juridic

Fasolă Florin

- consilier registru agricol

Plamadă Andreea

- șef birou impozite, taxe locale, patrimoniu

Bărboi Marinică

- referent evidență patrimoniu C.M.



10004442640

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32894 Comuna/Oraş/Municipiu: Siret

Nr.	35617
Ziua	16
Luna	11
Anul	2016

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Radauti****TEREN** Intravilan**A. Partea I. Descrierea imobilului****Adresa:** Loc. Siret, Str 28 Noiembrie, Nr. 28, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	32894	Din acte: 624 Masurata: 458	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
35617 / 16/11/2016		
Act Administrativ nr. 86, din 30/09/2010 emis de CONSILIUL LOCAL SIRET; Act Administrativ nr. anexa la HCL, din 30/09/2010 emis de Consiliul Local Siret; Act Administrativ nr. 10956, din 28/11/2016 emis de Primaria Orasului Siret;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORASUL SIRET	A1

C. Partea III. SARCINI .

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





Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Inregistrare: Registrul Comertului Suceava nr.F33/1398/2005;
Codul fiscal:19696010;
Cod IBAN – RO24BRDE340SV11757963400
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren arabil-neproductiv intravilan

Proprietar:

Orasul Siret, jud. Suceava

Amplasament : Orasul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, suprafata de 458mp., jud.Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piata a terenului, în vederea vanzării prin licitație publică

Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.16006

OCTOMBRIE 2017

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului Primăriei orașului Siret, jud. Suceava; evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață pentru vânzare prin licitație publică a terenului arabil-neproductiv intravilan din str. 28 Noiembrie, nr.28, suprafața de 458mp., jud.Suceava, median; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial - "teren arabil-neproductiv" situat în Orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, suprafața de 458mp., jud.Suceava, median.

Proprietatea imobiliară aparține orașului Siret conform HCL din anul 2010.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menționat:

- Accesul auto și pietonal nu se poate face direct deoarece terenul nu are acces direct la drum, terenul se afla la 1.500m. de centrul orașului;
- Terenul este în suprafață totală de 458,00mp. și are categoria de folosință parțial arabil și parțial neproductiv.
- Deși în zona există utilități terenul nu are acces la acestea;
- Există accesul la drum dar prin intermediul altei proprietăți;
- Utilități prezente în zona terenului teren sunt: curent electric apă și canalizare-fără acces;
- Datele au fost obținute de la reprezentanții primăriei Siret și însușite ca fiind corecte;
- Terenul evaluat are o formă neregulată, terenul are porțiuni cu pante usoare, nu are acces la curent electric și toate utilitățile din zona. În zona sunt construcții unifamilare dar și terenuri folosite în agricultură.

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze și ipoteze speciale (precum și de celelalte ipoteze prezentate în raport):

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI și a identificat proprietatea; locația găsită și limitele proprietății deduse de evaluator după schița se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini; conform scopului prezentat.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2016:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea - conform SEV 100 – Cadrul general, a valorii de piață definite astfel: **“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial - "teren curti constructii" situat în Orasul Siret, str. Ana Ipatescu, nr.3, suprafata de 970mp., jud.Suceava, median.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea Primăriei orasului Siret, si are scopul de **a estima de piata**, in vederea vanzarii prin licitatie publica.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafata mp.	Valoarea RON/MP.	Valoarea totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	Arabil-neproductiv	458	13,76	6.300	
Total				6.300	1.373

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 15.10.2017. Cursul valutar de referinta este 4,5889 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Aceasta valoare este considerata de evaluator ca valoare minima, dar poate fi modificata pozitiv daca se considera necesar.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 3.07.2017. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

Evaluatorii nu au avut, nu au și nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- NU sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei specificate

Radauti, 15.10.2017

Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.16006, secțiunea Evaluarea Proprietăților Imobiliare

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul 1-3.07.2017; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistență semnificativă din partea reprezentanților primăriei; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata 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 vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

Prestația evaluatorului este limitată și nu include obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **proprietarului**.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață a terenului evaluat. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial - teren situat în Siret. Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul – deținut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit conform legilor în vigoare; Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap. 1.3 la pag. 3), tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele trei monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din anii 2016-2017; Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.10.2017. Cursul valutar de referință este 4,5889 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate partile terenului
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare

Natura și sursa informațiilor utilizate

- A. Informații primite de la oameni din zonă
- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate.
 - am avut un plan de încadrare în zonă
 - suprafațele terenului a fost preluat din respectivul document
 - istoricul proprietății este descris
 - scopul evaluării stabilirea valorii de piață.
 - informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatăte, au fost aplicate ajustări.

- B. Informații colectate de evaluator
- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
 - date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
 - date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
 - date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și a identificat proprietatea. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Judecătoria Radauti și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Terenul se evaluează ca un teren liber.

- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piața la cea mai bună utilizare a sa, ca și un teren liber. Aceste valori ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Declararea conformității evaluării cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230).

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de declin a pieței imobiliare și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată există un risc mediu datorat caracteristicilor pieței specifice (proprietate rezidențială, mediu cotate pe piața specifică) și continuării trendului de evoluție în scădere a prețurilor proprietăților imobiliare.

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**” – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, în stagnare
- Referitor la „**cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare**” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut

- datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel scăzut și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la „**cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări**”, luând în considerare localizarea și caracteristicile terenului este posibilă folosirea numai în construcții;
 - Referitor la „**vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice; luând în considerare atât tipul proprietății cât și dimensiunea mare a acesteia, pentru ca să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul definiției din Standard a „valorii de piață”, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi medie; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;
 - Referitor la „**abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață**” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare teren. Proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valorii de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

A fost făcută.

Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Informații privind zona

Situat în partea de nord a Moldovei, județul Suceava are predominant un relief de munte, acoperit în general de păduri. Tot în această zonă sunt importante vestigii istorice.

Atât resursele naturale cât și cele istorice și culturale în care sunt păstrate vechi tradiții populare, conferă zonei un potențial turistic important. Județul Suceava are importante resurse silvice cu exploatare forestieră și o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul județului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracției miniere, industriei chimice, construcțiilor de mașini și prelucrării metalelor, industriei ușoare, alimentare și altele. În ultimii ani s-au înregistrat scăderi dramatice în toată economia județului Suceava.

Orasul Siret este situat în N județului Suceava pe valea raului Siret, la 45 km. De Suceava și la 1,5km. De Vama Siret. Orașul are o stație CFR modernă, rețea bine pusă la punct pentru transportul auto interurban și internațional.

Din punct de vedere economic în Siret funcționează societăți cu profil industrial de interes național și chiar internațional, cum este societatea componentă a grupului IKEA care produce mobilier pentru export ; o fabrică de cherestea, o fabrică de tricotate, întreprinderi din industria alimentară, etc; toate societățile amintite sunt privatizate, iar în Siret s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăți cu capital atât românesc, cât și străin.

În Siret vom regăsi marea majoritate a băncilor ce operează la nivel național. Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ.

Putem observa că piața imobiliară este una inactivă deoarece este caracterizată printr-o cerere în scădere, o creștere a ofertei, de unde rezultă preturi în creștere. Această piață inactivă este numită uneori și a cumpărătorilor deoarece cumpărătorii pot obține preturi mai mici pe proprietățile disponibile. Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.

Oferta competitivă

Oferta de teren liber este mare și are tendința de creștere în continuare în orasul Siret.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de acest gen care permit realizarea de construcții este în continuă scădere și de aceea valoarea terenului în zona studiată a scăzut în primele trei luni ale acestui an cu aproximativ 15% comparativ cu luna decembrie 2009.

Echilibrul pieții

Piața imobiliară actuală din localitate este o piață aflată într-un echilibru relativ, deoarece există multe oferte și există puțini cumpărători, iar în condițiile în care oferta v-a avea o evoluție ascendentă în următorii doi-trei ani se v-a transforma într-o piață a cumpărătorilor.

Terenul are utilități are acces la curentul electric, pe teren există construcții.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice. Proprietatea supusă evaluării se învecinează astfel:

- la nord – proprietate particulară;
- la sud – proprietate particulară;
- la est – proprietate particulară;
- la vest – proprietate particulară.

Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1 – Identificarea proprietății imobiliare subiect, amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața totală de 458mp., teren liber.

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- branșamente la utilități electricitate
- apa și canalizare nu

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață **adecvată** utilizării pentru construcții
- deschidere la strada
- formă **regulată**
- raportul laturilor **adecvat**
- topografie : teren în pantă de la NE la SV și SE la NV (pantă >5%).
- condiții de fundare **normale**
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Tipul proprietății, identificarea pieței

Proprietatea evaluată este una de tip rezidențial; subpiața specifică este cea a „terenurilor pentru construcții”. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de comuna și localitățile limitrofe.

Fapte curente

În prima parte a anului 2017 nivelul prețurilor proprietăților rezidențiale terenuri s-au menținut într-o ușoară creștere. Tranzacțiile au fost destul de multe și de multe ori peste nivelul pieței. Cele mai atractive locații vizate de potențialii cumpărători de proprietăți rezidențiale din localitate sunt:

- zona centrală;
- zona mediana;
- Zona periferică spre Radauti;

În aceste zone, oferta de proprietăți rezidențiale este scăzută.

Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică cu putere economică mare capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes foarte mare din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie să privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică.
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil dar în zone periferice fără utilități și drumuri cât de cât acceptabile;
- volumul construcțiilor noi, inclusiv proiecte, este mediu;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare de către construcții mediu; există proprietăți mai puțin ocupate de construcții sau complet neocupate.

Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii în această zonă este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează

mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Zona în care se află amplasamentul studiat, este una relativ "tânără" unde, până în urmă cu aproximativ 10-15 ani, predominau terenurile agricole; în anii de dinainte de debutul "crizei" însă, tot mai multe terenuri au fost achiziționate și s-au construit proprietăți rezidențiale și de altă natură; chiar dacă tendința s-a diminuat și, recent, construcțiile noi fiind mai rare, aceasta a fost datorită crizei și nu a pierderii interesului pentru zonă; cu siguranță, când mediul economic va reîncepe să se dinamizeze, zona va continua să primească noi dezvoltări cu utilizare comercială, aceasta fiind CMBU acceptată de zonă și, implicit și pe amplasamentul analizat.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

Cele două analize au evidențiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate;
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață;
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin piață;
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una rezidențială – teren și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

Evaluarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut
 - proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de proprietăți a căror piață, în trecut, a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiții, tranzacțiile sunt mai rare, și există în piață un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date
- Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului
 - Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile nu este un fapt curent, nefiind cunoscute chiriile practicate, precum și celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea nu poate fi aplicată.
- Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
 - Această abordare este adecvată în evaluarea proprietăților imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată fiind de tipul unei proprietăți rezidențiale se încadrează în această categorie, abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind cea a costului de înlocuire.

Valoarea de piață a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

1. comparația directă – în aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect;
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice);
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului;
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente;
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată;
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare.

Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

DEOARECE LA DATA EVALUARII EXISTA LA VANZARE TERENURI DE ACEST TIP IN LOCALITATE SI IN LOCALITATI INVECINATE EVALUATORUL V-A FOLOSI IN CALCULE COMPARABILE CAT MAI APROPIATE CA TIP TEREN FORMA, DIMENSIUNI, ETC. DE TERENUL EVALUAT.

A.

Teren pentru construcții de vânzare în Suceava / Siret

ID:7BCF

data: 06-04-2013

Siret în zona Vama

31 000 €
3 €/mp

CARACTERISTICI

- » suprafața teren 10000 mp
- » front stradal 80 m

UTILITATI

- » apa
- » curent

» acces auto

ALTE INFORMATII

Teren extravilan inainte de Vama. Utilitati: curent, izvoare pt apa.

CONTACTEAZA-NE LA:

imostar
Judet:Suceava
adresa: str.Stefan cel Mare, bl.A1, Nr.47, sc.C, ap.4 (vis a vis de tribunal)
telefon agentie: 0230530890
telefon agentie: 0723336720

B.

Vanzare Teren Siret , 6.5 € / m²

01 Februarie 2015



- Pret Vanzare: 6.5 € / m²
- Suprafata Teren 4000 m²
- Telefon: 0756220637

40 ari la e 85 extravilan 40 ari la drumul euro opean e85, la doar 1 km de vama siret, in primul plan, deschidere 26 ml, terenul este in plan drept, chiar la nivelul euro opeanului. utilitati : apa si curent electric (stalpul de curent este situat in capatul parcelei). acte la zi (intabulare, impozit, etc) proprietar persoana fizica. pretul este discutabil.

C.

Vanzare Teren Siret , 5 €

27 Ianuarie 2015



- Pret Vanzare: 5 €
- Suprafata Teren 2500 m²
- Telefon: 0766782677

Teren intravilan, 2500 mp, orasul siret, jud. suceava vand teren intravilan (loc de casa) cu utilitati, 2500 mp (25 ari), strada 28 noiembrie, orasul siret, jud. suceava

ANEXA nr.2

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	458.00	10,000	40,000	2,500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3	6	5
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret corectat		3	6	5
Conditii vanzare (-5% din oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		0.10	0.10	0.10
Pret corectat		2.90	5.90	4.90
Localizare		EXTRAVILAN VAMA	EXTRAVILAN VAMA	APROPIAT
Valoarea corectiei (%)		15%	15%	5%
Pret corectat		3.34	6.79	5.15
Acces	FARA	BUN	BUN	bun
Valoarea corectiei (%)		-15%	-15%	-15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0	0	-1
Pret corectat		2.83	5.77	4.37
Destinatia (utilizarea terenului)	ARABIL	identic	IDENTIC	CONSTRUCTII
Valoarea corectiei (eur/mp)		0	0	-1
Pret corectat		2.83	5.77	3.37
Utilitati	IN APROPIERE	partiale	PARTIALE	TOTALE
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	-1.00
Pret corectat		2.83	5.77	2.37
Suprafata	1.00	1	1	1
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
Pret corectat		2.83	5.77	2.37
Si altele (deschiderea la strada, forma, PUZ, panta etc)				
Total corectie bruta		4,14	4,87	5,28
		numarul cel mai mic de corectii		
Valoarea estimata	rotund	3 EUR/mp		
		3 €		

Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

$V_r = 13,76 \text{ RON/MP}$
 $V_r = 3,00 \text{ EURO/MP}$

III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul că raportul de evaluare și concluziile sale trebuie să respecte principiile :

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparativă;
- evaluarea este orientată pe piață;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafața mp.	Valoarea RON/MP.	Valoarea totală RON	Valoarea totală EURO
Teren	Arabil-neproductiv	458	13,76	6.300	
Total				6.300	1.373

Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.10.2017. Cursul valutar de referință este 4,5889 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Radauti, 15.10.2017

Evaluator:

- ing. OVIDIU DUMITRU SCROBAC - expert evaluator atestat ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

pentru modificarea, completarea și renumerotarea inventarului bunurilor din domeniul privat al orașului Siret, însușit prin HCL nr.68/2007

Consiliul local al orașului Siret;
Având în vedere:

– Expunere de motive nr. 7627/15.09.2010 al Domnului Adrian Popoiu, Primarul orașului Siret;

– Raportul nr. 7964/22.09.2010 al Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat;

– Raportul nr. 8010/23.09.2010 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț și al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului;

– Prevederile art. 4 și art. 6 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” și art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă modificarea, completarea și renumerotarea inventarului bunurilor din domeniul privat al orașului Siret, conform anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Primarul orașului Siret, prin Serviciul buget-prognoze, financiar-contabil, salarizare și Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat asigură executarea prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marici George-Romeo



Siret, 30.09.2010
Nr. 86

Contrasemnează
SECRETARUL ORAȘULUI,
Rebenciuc Ioan

PRIMARUL ORAȘULUI SIRET,
Adrian Popoișo



INVENTARUL
bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Siret
Bunuri imobile

Nr. crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
1.	Policlinica orașului Siret	Str. Unirii, nr. 2 Pereți cărămidă, învelitoare tablă Lindab S = 610,29 m.p.	1931	2.988.822,95	H.G. 866/2002-
2.	Teren aferent clădirii	S = 520 mp	1931	10.920,00	H.G. 866/2002
3.	Dispensarul medical urban	Str. 28 Noiembrie, nr. 16 Pereți cărămidă, învelitoare țigla profilată S = 244,25 m.p.	1880	13.277,40	H.G. 866/2002
4.	Teren aferent clădirii	S = 354 m.p.	1880	143,00	H.G. 866/2002
5.	Pavilion cazarmă	Str. Castanilor, nr. 5D Pereți cărămidă, învelitoare tablă zincată S = 3150 m.p.	1956	75.974,84	H.G. 866/2002
6.	Teren aferent construcțiilor aparținând fostului Spital Neuro	S = 5364 m.p.	1956	108.809,00	H.G. 866/2002

anexat

✓ 428.	Teren	Str. Transilvaniei nr.6 S = 4700 mp	✓	2004	42.770,00 ✓	psihiarie Cronici Siret pe perioada existenței construcției – HCL 60/29.05.2009
✓ 429.	Teren - curte	Str. Alexandru cel Bun nr. 44 S = 76 mp	✓	1942	1.687,20 ✓	Închiriat lui Botez Dorica
✓ 430.	Teren - curte	Str. Alexandru cel Bun nr. 44 S = 95,78 mp	✓	1942	2.126,32 ✓	Închiriat lui Costiuc Vasile
✓ 431.	Teren - curte	Str. Alexandru cel Bun nr. 44 S = 84,01 mp	✓	1942	1.855,00 ✓	Închiriat lui Enache Maria
✓ 432.	Teren	Str. Moldovei nr. 2 A S = 760 mp	✓	2008	3.515,00 ✓	Închiriat lui Bărbuță Alina
✓ 433.	Teren	Str. Lațcu Vodă nr. 69 S = 550 mp	✓	2008	7.123,00 ✓	Închiriat lui Horbaci Vasile
✓ 434.	Teren	Str. Teodor Ștefanelli nr. 6 S = 384 mp	✓	2008	5.314,00 ✓	Închiriat lui Ostaftciuc Dumitru
✓ 435.	Teren	Str. Libertății nr. 6 S = 216 mp	✓	2008	2.717,00 ✓	Închiriat lui Cociorbă Adriana
✓ 436.	Teren	Str. Lațcu Vodă nr.40 S = 154 mp	✓	2008	1.994,00 ✓	Închiriat lui Bejenaru, Mihael 7
✓ 437.	Teren	Str. Pinului nr. 1 S = 220 mp	✓	2008	2.605,00 ✓	Închiriat lui Portanovschi Seria
✓ 438.	Teren	Str. Vasile Alecsandri nr. 1 S = 582 mp	✓	2008	3.445,00 ✓	Concesionat lui Alboae Ionuț
✓ 439.	Teren	Str. Vasile Alecsandri nr.26 S = 629 mp	✓	2008	8.146,00 ✓	Închiriat lui Calancea Maria
✓ 440.	Teren	Str. Basarabiei f.n. S = 33,88 mp	✓	2008	733,00 ✓	Închiriat lui Betiuc Dănuț
✓ 441.	Teren	Str. Carol I f.n. S = 700 mp	✓	2008	11.914,00 ✓	Închiriat lui Ghiță Ion
✓ 442.	Teren (curte)	Str. Unirii nr. 15 S = 154 mp	✓	2008	4.969,00 ✓	Închiriat lui Fraseniu Dărie
✓ 443.	Teren	Str. 28 Noiembrie nr. 28 S = 624 mp	✓	2008	13.391,00 ✓	Închiriat lui Vaseleniuc Vioreca
✓ 444.	Teren	Str. Dumbrăvii nr. 4A S = 400 mp	✓	2008	3.700,00 ✓	Închiriat lui Nargang Ernestina

vanda
HCL 60

vanda
HCL 60

464.	Teren	Str. Dumbrăvii nr. 5 S = 282 mp	1997	3.079,00	Deținut de Ungureanu Aurelia
466.	Teren	Str. Castanilor nr. 3 S = 396 mp	1996	9.647,00	Deținut de Racec El., Filip N., Mateciuc Br. și Herghelegiu M.
466.	Teren	Str. 9 Mai nr. 9 S = 265 mp	1997	8.381,00	Deținut de Găspărel S, Corbociuc V și Ianoș V.
467.	Teren	Str. 1 Decembrie nr. 7 S = 246,50 mp	1996	3.624,00	Deținut de fam. Marici
468.	Teren	Str. 28 Noiembrie nr. 6 S = 263 mp	1998	6.628,00	Deținut de Postea Eug.
468.	Teren	Str. Deșteptării nr. 1 S = 1694 mp	2010	2.439,00	Închiriat lui Ivanuc Ghe.
469.	Teren	Str. Bisericii nr. 17 S = 600 mp	2009	900,00	Deținut de Hozdup Virginia
470.	Teren	Str. Sucevei nr. 9 A S = 500 mp	2010	300,00	Dat în folosință gratuită pe perioada existenței construcției fam. Mariciuc Marcel

70721

S = 3.466,281,83 mp

17.03.85, 13/01 - 30.03.2011

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Contrasemnează,

SECRETAR AL ORĂȘULUI SIRET,

Ioan Rebeciuc



PRIMĂRIA ORAȘULUI SIRET
Nr. 8590 din 16.10.2017

PROCES – VERBAL
încheiat astăzi 16.10.2017

Comisia constituită în baza Dispoziției Primarului nr. 40/03.02.2017 a analizat situația imobilului constând din suprafața de 458 mp teren situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie nr. 28.

În evidențele contabile imobilul figurează înscris la poziția nr. 443 din lista de inventar al bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Siret însușită prin HCL nr. 86 din 30.09.2010.

Este identificat cadastral cu parcela nr. 32894 din CF nr. 32894 a comunei cadastrale Siret.

În scopul realizării veniturilor bugetare planificate din valorificarea bunurilor este necesar ca bunul imobil situat la adresa de mai sus să fie scos la licitație în vederea vânzării în condițiile legii.

Măsura vânzării bunului imobil se întemeiază pe prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare, precum și a prevederilor art.36 alin. (2) lit.c și alin. (5) lit.b, art. 45 alin. 3 și art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare.

Față de cele constatate comisia propune scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului în suprafață de 458 mp situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie nr. 28.

Prețul de pornire al licitației în vederea vânzării este de 13,76 lei/mp fără TVA, conform raportului de evaluare din luna octombrie 2017 a expertului evaluator atestat ANEVAR, ing. Scrobac Ovidiu – Dumitru.

Conform prevederilor art. 141, alin. 2 lit. f din Legea nr. 571/2003, privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, terenul este scutit de plata taxei pe valoarea adăugată.

COMISIA :

Mocrei Leonard-Cristian - viceprimar -președinte	_____
Ioniță Adrian	- consilier juridic _____
Fasolă Florin	- consilier registru agricol _____
Plamadă Andreea	- șef birou impozite, taxe locale, patrimoniu _____
Bărboi Marinică	- referent evidență patrimoniu <u>C. M.</u>

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SIRET
COMPARTIMENT JURIDIC
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
SERVICIUL IMPOZITE TAXE ȘI PATRIMONIU
Nr. 8479/12.10.2017

RAPORT

**privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului
din domeniul privat al orașului Siret în suprafață de 458 mp,
situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr.28, identic cadastral cu parcela nr.
32894, înscris în CF nr.32894 a Comunei Cadastrale Siret**

Compartimentul juridic, Serviciul buget-prognoze financiar-contabil resurse umane, Serviciul impozite taxe și patrimoniu, Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat, având în vedere;

Luând spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre menționat mai sus, având ca inițiator pe primarul orașului Siret;

- prevederile art. 5 alin. 2 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 și art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare

Avizează prezentul proiect de hotărâre și recomandă Consiliului Local al orașului Siret să-l adopte în forma prezentată, având în vedere, necesitatea, oportunitatea și încadrarea sa în prevederile legale.

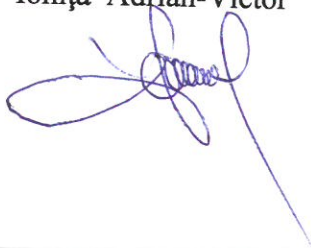
SERVICIUL IMPOZITE TAXE ȘI PATRIMONIU
Plamadă Andreea-Laura



DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Zoară Dorin Gheorghe



CONSILIER JURIDIC,
Ioniță Adrian-Victor



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘULUI SIRET
CONSILIUL LOCAL
COMISIA

PENTRU AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM, AGRICULTURĂ, REALIZAREA
LUCRĂRILOR PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI, CONSERVAREA MONUMENTELOR
ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

Nr. 859 din 20.10.2017

RAPORT DE AVIZARE

*primind scuterie la elocatie in vederea vizarii a terenului
din domeniul privat al orasului Siret in suprafata de 458 mp situat
in orasu' Siret str. 28 Noi. n. 28, identic coactat cu parcela
3 2894, inscris in CF. 32896 a Comunei Cocostale Siret.*

Consiliul local al orașului Siret;

Comisia amenajarea teritoriului și urbanism, agricultură, realizarea lucrărilor publice, protecția
mediului, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Luând spre analiză proiectul de hotărâre menționat mai sus, având ca inițiator pe primarul
orașului Siret;

În temeiul prevederilor art. 44 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale,
republicată;

AVIZEAZĂ proiectul de hotărâre

cu următoarele amendamente:

Acceptate de comisie *aviz favorabil*

Respinse de comisie

Motivarea *corespunde cerințelor de*

Motivarea *vedere juridic*

și propune Consiliului Local să-l ia în dezbatere în ședința sa din 26.10.2017 și să-l adopte,
avându-se în vedere următoarele motive de fapt:

- necesitatea, oportunitatea și încadrarea în prevederile legale

PREȘEDINTELE COMISIEI
Cristian Leonard MOCREI

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI SIRET
COMISIA PENTRU PROGRAME DE DEZVOLTARE ECONOMIC
SOCIALĂ, BUGET, FINANȚE, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBL
ȘI PRIVAT AL ORĂȘULUI, SERVICII ȘI COMERT

Nr. 8759 DIN 13.10.2017

RAPORT DE AVZARE

cu privire la proiectul de hotărâre

*privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat
al orașului Siret în suprafață de 458 mp, situat în Siret, str. 28 Noiembrie, nr. 28,
identificat cadastral cu parcela nr. 32894 înscris la C.F. nr. 32894 a Comunei
Căstălele Siret.*

Cosiliul Local al orasului Siret;

finanțe,
comert, Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget,
administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și ee
Luând spre analiză proiectul de hotărâre menționat mai sus, având
inițiator pe primarul orașului Siret;

* Având în vedere prevederile *art 5 alin (2) din Legea nr. 213/1998 privind...*
proprietatea publică și regimul juridic al acestora cu completările și modificările
ulterioare;

În temeiul prevederilor *art 36 alin (2) lit. c și alin (5) lit. c, art 45...*
alin (3) și art 123 alin (2)

în Legea nr. 215/2001 administrației publice locale, republicată, cu ~~ee~~
completările și modificările ulterioare

AVIZEZĂ

proiectul de hotărâre cu următoarele amendamente:

și propune Consiliului Local să-l ia în dezbateri în ședința din *26.10.2017*
și să-l adopte, avându-se în vedere următoarele motive de fa *pt*
-necesitatea, oportunitatea și încadrarea în prevederile legale *le*

PREȘEDINTELE COMISIEI,

Ionel Dobrinicu