

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928

Consiliul Local;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 9765/21.11.2018 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului;
 - raportul nr. nr. 10209/11.12.2018 al Direcției de administrarea domeniului public și privat;
 - raportul 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 nr. 10269/13.12.2018
 - prevederile art. 123 alin. 1 și 2 din din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 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 terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp, situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928, evidențiat la pozitia nr. 1 și 2 din anexa la H.C.L. nr. 86/28.09.2017.

(2) Prețul de pornire a licitației este de 19.210 lei fără TVA, potrivit Raportului de evaluare din luna septembrie 2018, întocmit de S.C.EVAL COM S.R.L., anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret, prin Serviciul buget-prognoze, financiar-contabil, salarizare, impozite și taxe locale și Direcția 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

Adrian-Victor Ioniță

Siret, 20.12.2018

Nr. 117

H O T Ă R Ă R E

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928

Consiliul Local;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 9765/21.11.2018 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului;
 - raportul nr. nr. 10209/11.12.2018 al Direcției de administrarea domeniului public și privat;
 - raportul 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 nr. _____/____.12.2018
 - prevederile art. 123 alin. 1 și 2 din din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. (1) Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp, situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928, evidențiat la poziția nr. 1 și 2 din anexa la H.C.L. nr. 86/28.09.2017.

(2) Prețul de pornire a licitației este de 19.210 lei fără TVA, potrivit Raportului de evaluare din luna septembrie 2018, întocmit de S.C.EVAL COM S.R.L., anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret, prin Serviciul buget-prognoze, financiar-contabil, salarizare, impozite și taxe locale și Direcția 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 ORASULUI
Adrian-Victor Ioniță**



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
PRIMAR
Nr. 9765/21.11.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

**privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului
din domeniul privat al orașului Siret în suprafață de 12317 mp situat în Siret,
identificat cadastral cu imobilul nr.34.928**

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 **12317 mp situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928, din care 0,2912 ha teren din categoria neproductiv în extravilanul orașului și suprafața de 0,9405 ha situată în intravilanul orașului Siret, str.Rogojeștilor.**

Aceast teren în imediata apropiere a atelierului de reparații și a Stației de Pompare nr.2 aparținând CN APELE ROMÂNE, este teren fără acces la calea publică.

În urma evaluării imobilului s-a stabilit că valoarea terenului este de 19.210 lei, acesta fiind prețul de pornire la licitație, potrivit raportului de evaluare întocmit de S.C.EVAL COM S.R.L. autorizat ANEVAR.

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

Se preconizează o perioadă grea pentru oraș, lipsa surselor de finanțare a proiectelor propuse fiind doar o fațetă a crizei.

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

PRIMAR,

Adrian POPOIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea apartenenței unor bunuri imobile la domeniul privat al orașului Siret

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Expunere de motive prezentată de domnul Adrian Popoiu, primar al orașului Siret, județul Suceava, înregistrată sub nr.7249 din 01.09.2017;
- Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr.7680/15.09.2017
- Raportul nr. 7880/21.09.2017 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț;
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

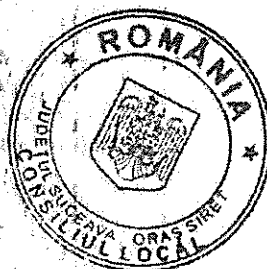
HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă apartenența unor bunuri imobile la domeniul privat al orașului Siret, conform anexei parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. Primarul orașului Siret prin Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat și Serviciul financiar contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte de ședință,
Cost Iosef

Siret, 28.09.2017
Nr. 86



Contrasemnează,
Secretarul orașului
Rebenciuc Ioan

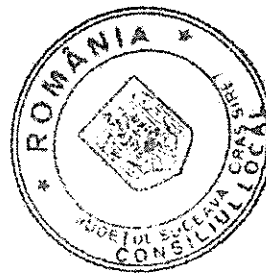
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI SIRET
ANEXA LA HCL Nr. 86 din 28.09.2017

INVENTARUL
Bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al orașului Siret

Nr. crt.	Denumirea Bunului imobil	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Val. de inventar lei	Situația juridică actuală
1.	Teren neproductiv	Str. Rogojeștilor f.n. S = 9405 mp ,intravilan, având ca vecinătăți la N și E proprietari particulari, V canal și S teren oraș Siret și sistemul hidrotehnic independent Siret .	2017	14.107	Domeniul privat al orașului Siret
2	Teren neproductiv	Str. Rogojeștilor f.n. S = 2912mp ,extravilan, având ca vecinătăți la N și E proprietari particulari, V canal și S teren oraș Siret	2017	1456	Domeniul privat al orașului Siret
3	Teren neproductiv	Str. Ana Ipătescu, nr.3 S=970 mp, intravilan, având ca vecinătăți la N teren oraș Siret, E- Chideșa Ioan, V-Kopp Maria, S-pârâu	2017	309.430	Domeniul privat al orașului Siret

Președinte de ședință,
Cost Iosif

Contrasemnează
Secretarul orașului Siret,
Ioan Rebenofuc





RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA PENTRU STABILIREA PRETULUI DE PORNIRE A
LICITATIEI PUBLICE IN VEDEREA VANZARII:**

- **PARCELA DE TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA - NEPRODUCTIV CU
SUPRAFATA TOTALA DE 1,2317 HECTARE**

situat in orasul Siret, jud. Suceava

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SIRET

S.C. EVAL COM S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

**Ovidiu - Dorin MURIN
administrator**



SEPTEMBRIE 2018

CUPRINS

CUPRINS	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
CERTIFICARE	3
I. INTRODUCERE	7
I. Termeni de referință ai evaluării	7
I.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
I.2 Identificarea beneficiarului și a destinatarului	8
I.3 Scopul evaluării	8
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
I.5 Tipul valorii.....	9
I.6 Data evaluării	9
I.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
I.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	10
I.9 Ipoteze și ipoteze speciale	10
I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
I.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	13
I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul	13
I.13 Valoarea obținută	14
I.14 Data raportului de evaluare	14
II. PREZENTAREA DATELOR	15
II.1 Identificarea proprietății	15
II.2 Descrierea situației juridice	15
II.3 Tipul proprietății, definirea pieței	15
II.4 Date despre localitate, vecinătăți și localizare	15
II.5 Descrierea amplasamentului	17
II.7 Date despre aria de piață	17
III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	21
III.1 Cea mai bună utilizare	21
III.2 Procedura de evaluare	21
III.3 Metoda comparației directe	22
III.4 Reconcilierea valorilor.....	31
III.5 Opinia finală asupra valorii	31
IV. ANEXE	33
V. BIBLIOGRAFIE	33

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE, CERTIFICARE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de proprietate, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra bunului imobil analizat, efectuată la data precizată în raport.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR și Codul Deontologic.

Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de bun imobil care este evaluată.

Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

S.C. EVAL COM S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing. Ovidiu - Dorin MURIN
administrator



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing. Ovidiu - Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2018



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
ing. Cristina MURIN
Legitimatie nr. 14454 / 2018



**Către,
PRIMARIA ORASULUI SIRET**

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru următoarele bunuri imobile aflate în proprietatea dumneavoastră, situate în orasul Siret, județul Suceava:

1. Teren extravilan (suprafata de 2.912 mp) si intravilan (suprafata de 9.405,00 mp), categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata totala de de 12.317,00,00 mp;

Raportul de evaluare înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat în concordanță cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, ediția 2018.

Data raportului de evaluare: 21.09.2018.

Data inspectiei: 20.09.2018.

Data evaluarii: 21.09.2018.

În urma analizei întreprinse, având în vedere scopul evaluării, ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoare de piata a proprietatii imobiliare funciare este:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
•Teren extravilan cu suprafata 2.912,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv •Teren intravilan cu suprafata de 9.405,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv	1,2317 ha	19.210,00	4.130,00
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		19.210,00 lei	4.130,00 Euro

Data efectivă a evaluării este 21.07.2018, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,6519 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;
- › 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.

S.C. EVAL COM S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing.
Ovidiu - Dorin MURIN
administrator



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE



arh. ing.
Ovidiu - Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2018

EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE



ing.
Cristina MURIN
Legitimatie nr. 14454 / 2018

I. INTRODUCERE

I. Termeni de referință ai evaluării

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către **S.C. EVAL COM S.R.L.**, în calitate de **Evaluator autorizat**.

S.C. EVAL COM S.R.L. este **Membru Corporativ ANEVAR**, fiind o societate specializată în lucrări de analiză și evaluare proprietăți imobiliare, evaluarea întreprinderii și evaluarea bunurilor mobile.

Echipa noastră este formată din experți evaluatori autorizați, **membri titulari ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)**.

Echipa de experți a societății a elaborat peste 2.500 de studii de evaluare. Activitățile pe care specialiștii noștri le-au desfășurat până în prezent au constatat în:

- ✓ Analiză și evaluare de proprietăți imobiliare și bunuri mobile pentru tranzacționare pe piață;
- ✓ Analiză și evaluare de proprietăți imobiliare și bunuri mobile pentru garantarea de împrumuturi;
- ✓ Evaluare proprietăți imobiliare pentru executare silită;
- ✓ Evaluare active pentru derularea procedurii de insolvență sau a falimentului;
- ✓ Evaluarea proprietăților imobiliare pentru stabilirea bazei de impozitare;
- ✓ Evaluare active pentru majorarea capitalului social al societăților comerciale;
- ✓ Studii de fezabilitate.

Date de identificare:

- ❖ denumire: S.C. EVAL COM S.R.L.;
- ❖ telefon, e-mail: 0751212432, evalcomsrl@yahoo.com;
- ❖ nr. de ordine la Registrul Comerțului: J33/505/2004;
- ❖ cod unic de înregistrare: RO 16408538;
- ❖ conturi:
 - RO06BRDE340SV07192533400 deschis la BRD – GSG Rădăuți;
 - RO87TREZ5955069XXX001035 deschis la Trezoreria Rădăuți.

ECHIPA EVALUATORI:

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 Arhitecților din România
- **Inginer de constructii civile, industriale si agricole**
- **Inginer de instalatii pentru constructii**
- **Auditor energetic – Gr. I_{CI}**

ing. Cristina MURIN

- **Membru titular ANEVAR** evaluarea proprietatilor imobiliare
- **Membru titular ANEVAR** pentru evaluarea bunurilor mobile
- **Inginer de constructii civile, industriale si agricole**
- **Economist licentiat**

1.2 Identificarea beneficiarului si a destinatarului

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **PRIMARIEI ORASULUI SIRET** ca beneficiar/destinatar. 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:

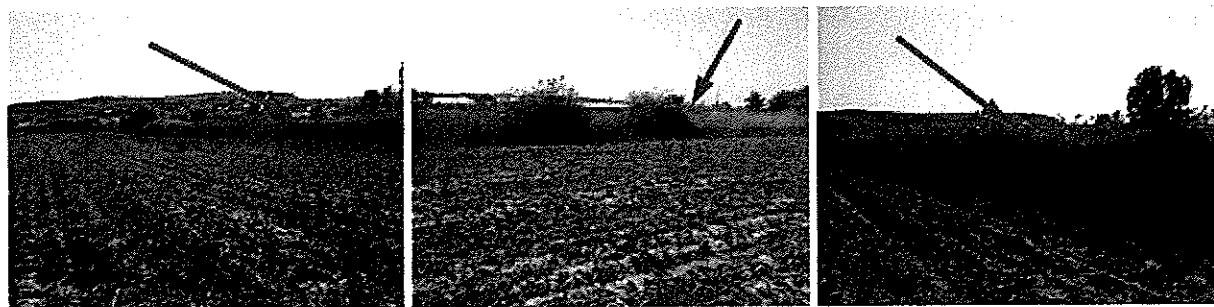
- **Denumire:** PRIMARIA ORASULUI SIRET
- **CUI:** 4440985
- **Sediul:** Oras Siret, jud. Suceava

1.3 Scopul evaluarii

- Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii. Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata.

Estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii obiectivului evaluat – proprietati funciare aflate in proprietatea dumneavoastra, situate în oras Siret, județul Suceava:

1. Teren extravilan (suprafata de 2.912 mp) si intravilan (suprafata de 9.405,00 mp), categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata totala de de 12.317,00,00 mp;



I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara funciara:

1. Teren extravilan (suprafata de 2.912 mp) si intravilan (suprafata de 9.405,00 mp), categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata totala de de 12.317,00,00 mp, nr. cadastral 32157 inscris in CF nr. 32157/Siret;

I.5 Tipul valorii

- **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2018. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
- **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.

I.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 21.09.2018.

Data evaluarii: 21.09.2018

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,6519 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Insectia s-a realizat in data de 20.09.2018, in prezenta reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea efectuarii evaluarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii obiectului evaluarii si nu au fost omise in mod deliberat informatii care, dupa cunostinta expertului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.

Metodologic, in elaborarea lucrarii am tinut seama de prevederile legale, de preturile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinta la data evaluarii, precum si de starea reala a bunurilor evaluate la data efectuarii inspectiei/evaluarii.

Principal, raportul de evaluare respecta Standardele de Evaluare ANEVAR, precum si materialul bibliografic de specialitate si poate fi expertizat (la cerere) de catre unul dintre membrii autorizati special in acest sens.

Rezultatele si informatiile cuprinse in interiorul lucrarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de niciun factor. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva care face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardelo de Evaluare ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

- Agentii imobiliare care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- Surse publice de informare - site-uri de specialitate, presa, cataloage, reviste, etc.;
- Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

Documentatia avuta la dispozitie:

- Planurile de ampasament si delimitare a imobilului.

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si ipoteze speciale, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- ❖ Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii 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 expertizata 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, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren) 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 beneficiarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de beneficiar 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, 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 beneficiar/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 proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea precizata, conform informatiilor primite de la beneficiar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii

partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii proprietatii.

- ❖ 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 beneficiar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat 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.
- ❖ Situatia 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.

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 intr-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 vericator. 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 ANEVAR, editia 2018:

- **SEV 100** – Cadru general
- **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii
- **SEV 102** – Implementare
- **SEV 103** – Raportare
- **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- **SEV 400** Verificarea evaluarilor
- **GME 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare 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 ANEVAR, editia 2018. 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

În urma analizei întreprinse, având în vedere scopul evaluării, ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoare de piata a proprietatii imobiliare funciare este:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
•Teren extravilan cu suprafata 2.912,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv •Teren intravilan cu suprafata de 9.405,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv	1,2317 ha	19.210,00	4.130,00
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		19.210,00 lei	4.130,00 Euro

Data efectivă a evaluării este 21.07.2018, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,6519 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 inspecției pe teren;
- detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

I.14 Data raportului de evaluare

- Data raportului de evaluare: 21.09.2018.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,6519 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate funciara aflata in proprietatea dumneavoastra, situata în orasul Siret, județul Suceava:

1. Teren extravilan (suprafata de 2.912 mp) si intravilan (suprafata de 9.405,00 mp), categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata totala de de 12.317,00,00 mp;



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare funciare nu sunt inscrise ipoteci – proprietati libere de sarcini.

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2018 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati funciare, segmentul de piata al terenurilor intravilane/ extravilane.

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.

Proprietatea funciara este amplasata in orasul Siret, in zona periferica, unde preponderent sunt, terenuri arabile dar si spatii agricole, si case de locuit. Proprietatea are deschidere la drum de pamant.



- Bunurile imobile supuse evaluării se află orasul Siret, jud. Suceava.
- Accesul la parcelele de teren se face prin intermediul unui drum de pamant
- Zona periferica – retea de energie electrica la mare distanta
- Amplasamentul este un teren plan.
- Zona amplasarii: zona este periferica, ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/spatii agricole.

Caracterul edilitar al zonei:

- Tipul zonei – periferica;
- Dotari edilitare ale zonei: retea de energie electrica la mare distanta.

II.5 Descrierea amplasamentului

1. Teren neproductiv cu suprafata totala de 1,2317 ha:

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren extravilan, categoria – neproductiv
 - Teren intravilan, categoria – neproductiv
- Identificare:
 - Teren neintabulat
- Zona amplasarii: periferica a mun. Siret
- Tipul zonei: zona este ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/spatii agricole.
- Vecinatati ale terenului: Sud – Apele Romane si domeniul Privat Oras Siret; Est – domeniul Privat Oras Siret; Vest – Canal, Apele Romane si domeniul Privat Oras Siret
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul evaluat apartine cu drept deplin de proprietate Domeniului Privat al Orasului Siret.

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului:
 - 2.912,00 mp - teren extravilan
 - 9.405,00 mp - teren extravilan
- Configuratia terenului: forma neregulata in plan;
- Topografia: teren plan;
- Accesul la teren: drum pamant
- Amplasamentul - retea de energie electrica la mare distanta.

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 piete 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 acestora. Tranzactiile pot avea loc si au loc pe piete 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.

Analiza cererii solvabile

Ministrul agriculturii a explicat ca: "există o statistică a numărului de cetățeni străini care dețin terenuri în România si că s-a accelerat ritmul în care se fac vânzările de teren. Piața funciară s-a agitat în câteva județe, în mod deosebit în cele din partea de vest a țării, adică Timiș, Arad, dar și în zonele unde fertilitatea solului este mai ridicată și evident că interesul este mai puternic. Și câștigurile prin cultivarea acestor terenuri sunt mai mari și, evident că piața capătă un anumit dinamism și interesul este sporit. Evident că circulația terenurilor este liberă, dar restricțiile trebuie să fie puse astfel încât echilibrul acesta dintre interesul nostru și cel al altora să îl ducem în favoarea fermierilor români, sau a tinerilor fermieri, care evident nu pot să devină agricultori dacă nu au teren".

Robert Rekkers a explicat pentru Agointeligența – www.agrointel.ro că "în ultimii ani, cetățenii strainii au cumpărat foarte mult teren. Din estimarea oficiala, cam 20% din terenuri sunt deținute de străini. O parte speculanți, fonduri de investiții, dar sunt și oamenii care au venit să facă agricultură în România – nemți, austrieci, italieni, fermieri care lucrează terenul cumpărat. Sunt factori care au condus la creșterea cererii și a prețului pentru terenuri. Totuși, în ultimul timp am văzut din ce în ce mai multe *dealuri* în care străinii încep să vândă", subliniind

un fenomen nou apărut pe piața funciară din România, un fenomen din care fermierii români au de câștigat dacă profită de oportunitate.

Date comunicate oficial – județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole, în primele unsprezece luni ale acestui an. Potrivit unor cifre oficiale transmise de Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) pentru **Agrointeligenta** – www.agrointel.ro, în topul județelor unde s-au încheiat cele mai mari tranzacții cu teren agricol se poziționează, pe primele locuri: Ilimiș – 7.943, Arad – 6.980 și Dolj – 6.692.

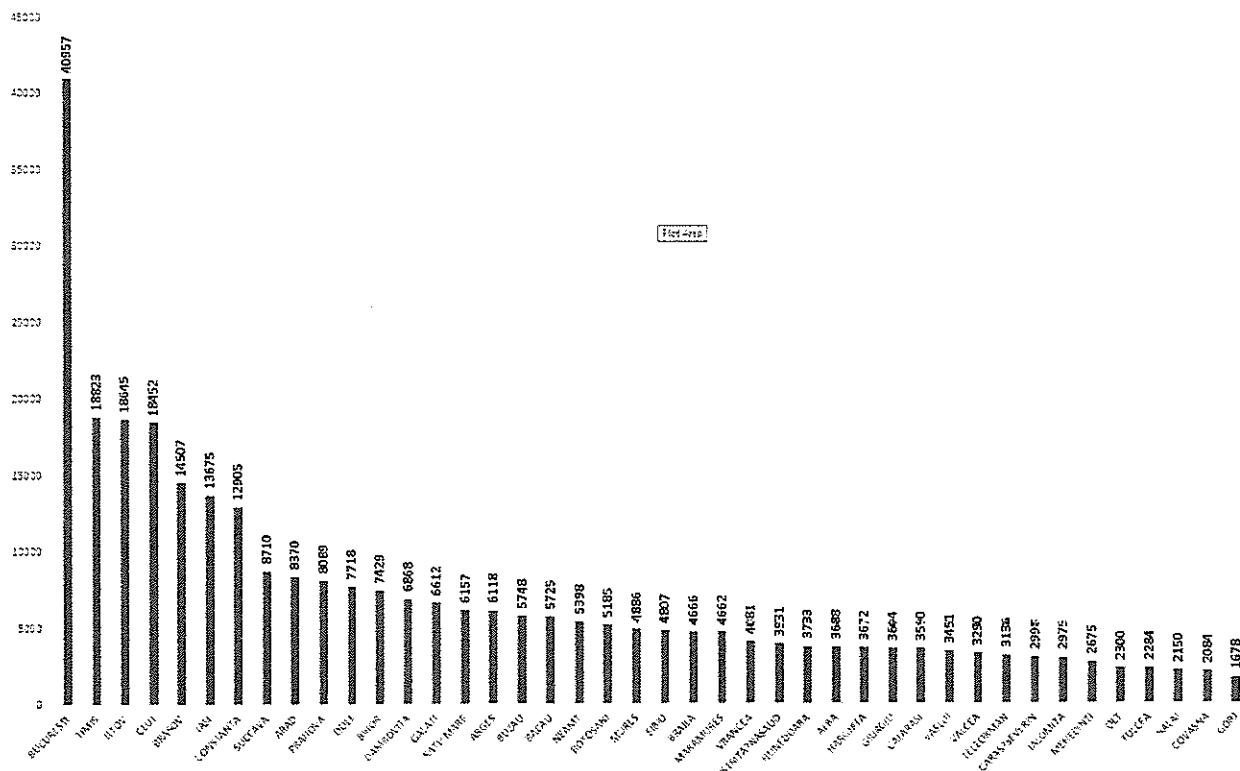
Oferta la vânzare - oferta medie – vânzătorii oferă spre vânzare terenuri intravilane construibile, fiind în așteptarea unei stabilizări ale prețurilor și a unei creșteri a cererii. Oferta de terenuri intravilane în zona rurală cuprinde: loturi de teren construibile aflate în zonele construite, între casele de locuit existente. Oferta de terenuri extravilane în zona rurală cuprinde: loturi mari de teren agricol aflate în zonele periferice.

Oferta potențială este dată de terenurile existente ofertate la vânzare și de cele existente și neofertate.

În Registrul județean de evidență a ofertelor de vânzare a terenurilor situate în extravilanul județului Suceava figurează peste 2.871 de dosare, primele înregistrări ale tranzacțiilor fiind făcute începând cu luna iunie 2015, relevă o informare a Direcției de Agricultură Suceava.

În ceea ce privește valorile ofertelor făcute în vederea vânzării terenurilor situate în extravilan, în informarea Direcției de Agricultură Suceava se evidențiază diferențele mari existente, acestea variind în funcție de categorii de folosință și localități. Astfel, pentru terenurile arabile oferta minimă pentru extravilan a fost de 5.927 de lei pe hectar, în comuna Fântânele, iar oferta maximă a venit din comuna Putna, respectiv 145.974 de lei pe hectar. În municipiul Radauti oferta a fost de 91.995 de lei/hectar. "Referindu-ne la prețul maxim de vânzare, această situație se datorează faptului că terenurile se află în localități turistice, în apropierea municipiului Suceava și/sau se pretează realizării unor investiții, respectiv construire de locuințe, pensiuni turistice, cabane și case de vacanță" informează D.A.S.

Dinamica tranzacțiilor aferente fiecărui județ din perioada Ianuarie-Iunie 2018, județul Suceava se clasează pe locul 8, conform graficului elaborat de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară:



<http://www.ancpi.ro/index.php/presa/statistici>

Prețurile proprietăților oferite la tranzacționare în zona analizată au o plajă largă de valori, unii vânzători oferă la vânzare proprietăți la nivelul de prețuri de acum un an, alții însă și-au ajustat prețurile de ofertă, fiind dispuși să negocieze o marjă de 5-15% din prețul cerut, tranzacția fiind făcută la un preț mai scăzut decât oferta inițială.

Echilibrul pieței.

Dupa analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca este o piata a cumparatorului (oferta este mai mare, decat cererea). Din informatiile detinute de evaluator, putem afirma ca au fost identificate tranzactii pentru acest tip de proprietate in ultimele 6 luni, dar nu se cunoaste cu exactitate pretul tranzactiei si conditiile in care acestea au fost realizate.

In ipoteza pastrarii unor conditii economice neperturbatoare sub aspectul reglementarii si finantarilor in piata imobiliara din sectorul funciar se va pastra acelasi trend de stabilizare cu obisnuitele salturi datorate caracterului de ciclicitate (primavara/toamna). Tendinta de scadere este posibil sa continue, dar in limite rezonabile in conditiile in care cursul de schimb nu se modifica semnificativ, sau nu exista fluctuatii si evenimente care sa perturbe evolutiile mondiale de capital; variatiile pot fi de +/- 3 la 5%. Se constata o oferta mai mare ca cererea, practic piata terenurilor intravilane este o piata a cumparatorului.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea).

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabila, rezonabila si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

- 1) Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia existenta. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind urbanismul, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si situarile istorice, impactul asupra mediului.
- 2) Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaz, agent termic).
- 3) Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
- 4) Maximum productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare terenului liber analizata prin prisma celor patru criterii: posibila legal, fizica posibil, fezabila financiar si maxim productiva, va fi cea teren arabil/apa statatoare.

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea de proprietate funciara – teren liber.

Proprietatea imobiliara funciara aflata in proprietatea – Domeniul privat la Orasului Siret.

III.2 Procedura de evaluare

Procesul de evaluare este o procedura sistematica, utilizata pentru a raspunde intrebării clientului privind estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de concesiune a unei proprietati imobiliare funciare.

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 cercetării 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, editia 2018 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare funciare. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, metodele de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea,

metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii. Metoda relevanta si adecvata pentru proprietatea in cauza este metoda comparatiei vanzarilor.

III.3 Metoda comparatiei directe

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

Prima etapa a acestei metode 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.

Scopul evaluarii fiind estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei in vederea concesiunii unor proprietati imobiliare funciare, aceasta metoda este adecvata in cazul de fata si s-a aplicat astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN NEPRODUCTIV - 12.317,00 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		41.000	5.275	26.000
	Suprafata terenului (Ha)	1,2317	7,9310	1,2049	6,5000
	Pret de tranzactie/oferta (EUR/Ha)		5.169,59	4.378,18	4.000,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-517,0	-437,8	-400,0
	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%. Prudential comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate cu -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4.652,63	3.940,36	3.600,00

2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4.652,63	3.940,36	3.600,00
	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/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4652,63	3940,36	3600,00
	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/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4.652,63	3.940,36	3.600,00
	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/Ha)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4.652,63	3.940,36	3.600,00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	13.09.2018	iulie 2018	iulie 2018	iulie 2018
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		4.652,63	3.940,36	3.600,00

	Justificare ajustare	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.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Siret, jud. Suceava, zona periferica	Fundu Moldovei, jud. Suceava, zona periferica	com. Molid, jud. Suceava, zona periferica	Com. Durnesti, jud. Botosani, zona periferica
	Ajustare %		-10%	5%	10%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		-465,3	197,0	360,0
	Justificare ajustare	Comparabile diferite ca si amplasare fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de -10%, +5% si respectiv +10%.			
8	Acces	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant	Drum de pamant
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au topografia similara cu subiectul.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Neproductiv	Agricol	Agricol	Agricol
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		-930,53	-788,07	-720,00
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt activitate agricola, diferita de subiect, s-au aplicat ajustari de -20% fiecarei comparabile.			
11	Suprafata (mp)	1,2317	7,9310	1,2049	6,5000
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata

	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
13	Utilitati	Fara	Fara	Fara	Fara
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/Ha)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
	Retea de gaze	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/Ha)		0,0	0,0	0,0
	Retea de apa	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/Ha)		0,0	0,0	0,0
	Retea electrica	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Retea de canalizare	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta	La mare distanta
	Ajustare (EUR/Ha)		0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici	-	-	-	-
	POT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		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). Nu s-au aplicat ajustari.			
15	CUT	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/Ha)		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). Nu s-au aplicat ajustari.			
16	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

	Valoare ajustare (EUR/Ha)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-1.912,75	-1.028,87	-760,00
	Ajustare NETA (%)		-37%	-24%	-19%
	Ajustare BRUTA		1.912,75	1.422,91	1.480,00
	Ajustare BRUTA (%)		40%	35%	40%
	Relevanta comparabilelor		Comparabil a relevanta	Comparabil a relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/Ha)		3.256,84	3.349,30	3.240,00
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
	Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/Ha)				3.349,30 €
	Valoare abordarea prin piata (EUR)	rotunjit			4.130 €
	Valoare abordarea prin piata (LEI)	rotunjit			19.210 lei

Curs BNR la data de 21.09.2018: 1 EUR = **4,6519 lei**

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1

Teren ideal pentru investitii

Fundu-Moldovei - Vezi hartă

0371.782.859

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția RE/MAX TREND

41.000 EUR

0,52 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



79310 mp | extravilan | agricol



Tipărește anunțul

Distribuie

Ascunde anunț

Sesizează o problemă

Detalii

Teren situat în Fundu Moldovei, în suprafață de 79310 mp compus din fâneață și pășune

Caracteristici

Suprafață teren

79310 mp

Tip teren

agricol

Destinație teren

extravilan

Există utilități în zonă

Nu

Specificații

Utilități

• Utilități în zonă

Alte detalii zonă

• Amenajare străzi pietruite, de pământ

Anunț publicat de



IONUȚ BOSTAN

0371.782.859

RE/MAX TREND



RE/MAX

G+ Fo

0371.782.859

Reprezentant exclusiv al proprietății cu ID-ul X91U13005 de pe Imobiliare.ro

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X91U13005 găsită pe Imobiliare.ro

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile imobiliare.ro

CERE DETALII

Pentru noua mea casa aleg ce e mai bun

Cu Orange Love, ai internet prin fibră + TV de la 10 €/lună

Vezi oferta



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/suceava/fundu-moldovei/teren-agricol-de-vanzare-X91U13005?lista=82495630>

În urma discuției telefonice s-au confirmat datele din anunț, respectiv: Suprafața terenului – 79310 mp situat în com. Fundu Moldovei, jud. Suceava, cu acces la utilitățile zonei și la drum de pământ.

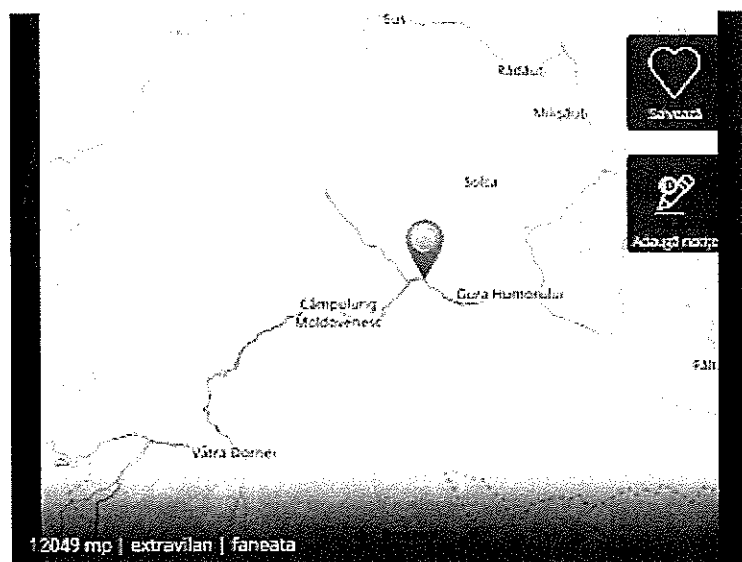
COMPARABILA 2

Teren faneata de vânzare

Molid - Vezi hartă

Preț pornire: **24.540 RON**

Comision Procurator



Tipărește anunțul Distribuie Ascunde anunț Se rezolvă o problemă

Imobiliare.ro

DEPARTAMENT VANZARI
OTF FACTORING S.R.L.

0372.101.280

Alte telefoane:

021.3090114

021.3090037 (fax)

Terenul este în posesia asociației de proprietari cu
ID-ul X5PE03050 (ID2: R07114), de pe
terenul nr. 10.

Aș dori să primesc mai multe informații
despre proprietatea cu ID-ul X5PE03050
gasită pe imobiliare.ro

☐ Aș dori să primesc termenii și condițiile
imobilizării

☐ Aș dori să primesc informațiile
despre terenul nr. 10.

CERE DETALII

Informații licitație

Ce înseamnă o licitație?

Termen nefixat

- Organizator: **DEI MOROSAN OANA GEORGETA**
- Număr dosar execuțional: **512014**

**Pentru noua mea
casa aleg ce e
mai bun**

**Cu Orange Love, ai internet
prin fibră + TV de la 10 €/lună**



URMĂREȘTE PROPRIETATEA



FA OFERTĂ DE CUMPĂRARE

Vezi oferta



Detalii

Teren extravilan cu suprafața totală de 12.049 mp, dintre care 11.777 mp faneata și 272 m² teren
grazd.

Caracteristici

Suprafață totală	12049 mp	Faneata
Suprafață construită	272 mp	extravilan
Suprafață utilă	11777 mp	fa.

<https://www.imobiliare.ro/licitatii-terenuri-agricole/suceava/molid/teren-faneata-de-vanzare-X5PE03050?lista=82495630>

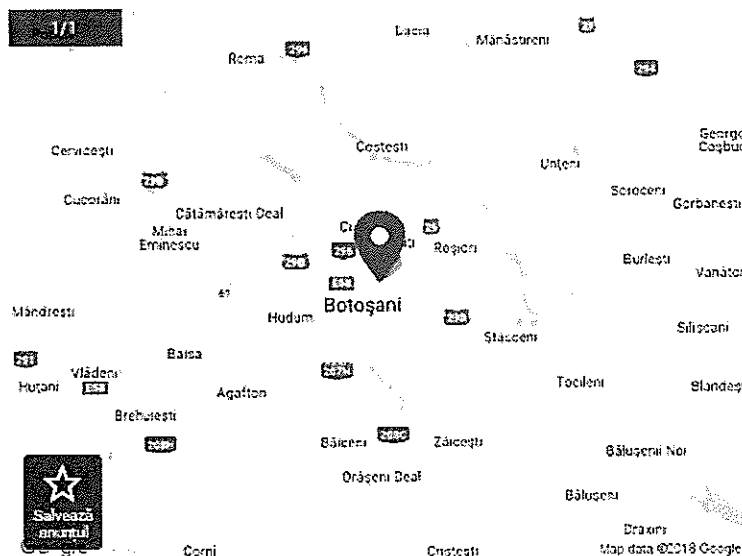
În urma discuției telefonice s-au confirmat datele din anunț, respectiv: Suprafața terenului – 12049 mp situat în com.
Molid, jud. Suceava, cu acces la utilitățile zonei și la drum de pamant.

Teren 6,5 Ha arabil Botosani Durnesti

📍 Botosani, Botosani

4.000 EUR

4.000 EUR



Liviu

0744271775

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

New York

de la

€ 538

Rezervati acum

Royal Dutch Airlines

KLRA

Zona	Dragos Voda	Tip teren	Teren agricol
Clasificare teren	Extravilan	Suprafata teren (m²)	65000

Vand 6,5 Ha teren arabil in satul Cucuteni com . Durnesti , jud. Botosani la 4000 Euro / Ha , tel. 0742485067. suprafata totala: 65000

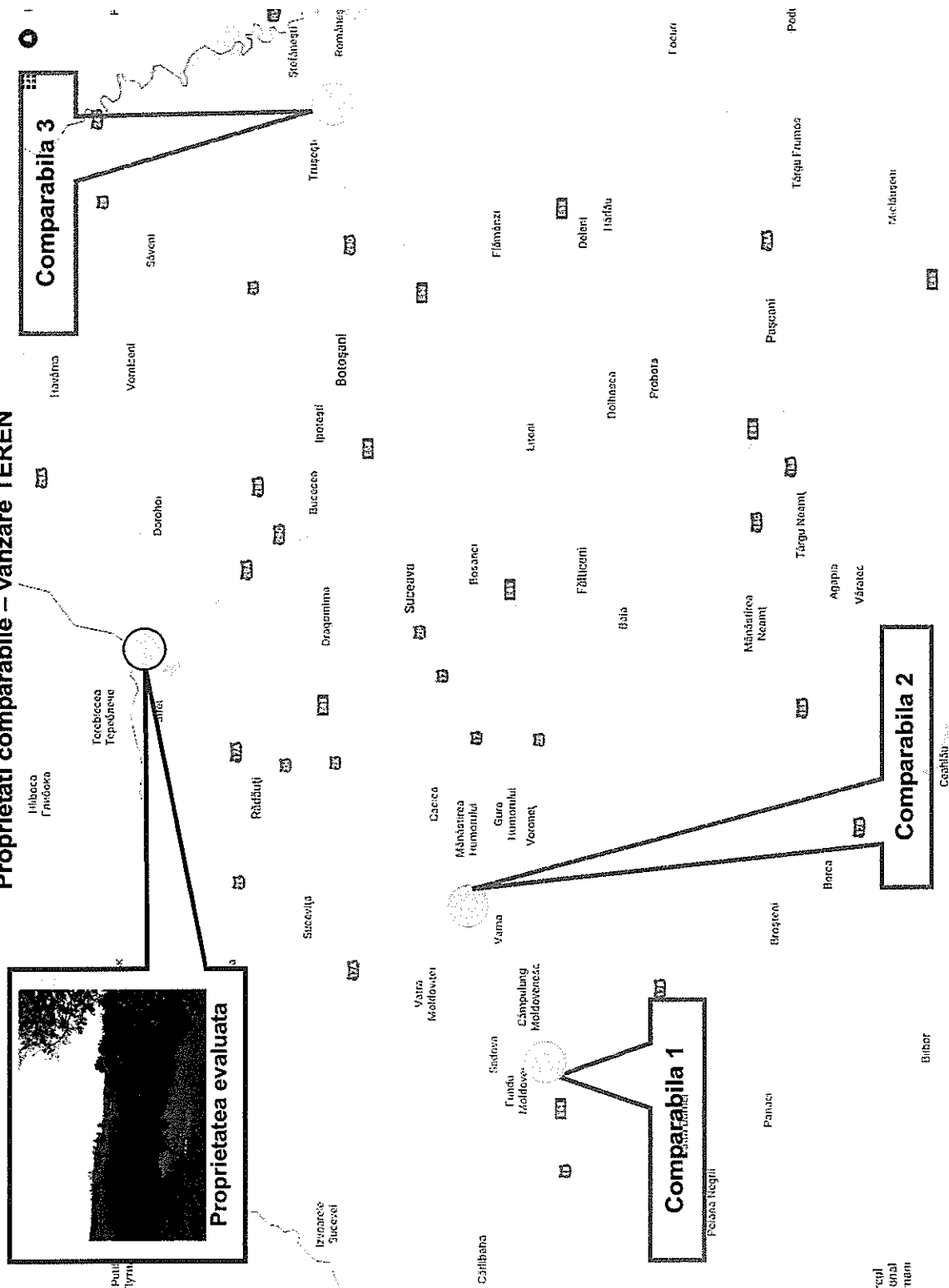
PDF Converter Extension
Convert From Doc to PDF & PDF to Doc
With The Free Online App!



<https://lajumate.ro/teren-65-ha-arabil-botosani-durnesti-7252885.html>

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt, respectiv: Suprafata terenului – 65000 mp situat in com Durnesti, jud Botosani, cu acces la utilitatile zonei.

Comparabile utilizate vanzare - teren. Localizare fata de proprietatea subiect Proprietati comparabile – vanzare TEREN



III.4 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a intregii evaluari, asigurandu-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate, au condus la judecati consistente.

In urma aplicarii metodei de evaluare pentru estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de vanzare prin licitatie publica a terenurilor – intravilane/ extravilane, categoria arabil/ apa statatoare au fost obtinute conform tabelului centralizator anexat.

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.

III.5 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 21.09.2018, **VALOAREA DE PIATA** pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii a terenurilor – intravilane/ extravilane, categoria neproductiv, aflate in proprietatea Primariei Oras Siret – domeniul privat, situate în oras Siret,

este de:

Denumire Imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
•Teren extravilan cu suprafata 2.912,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv •Teren intravilan cu suprafata de 9.405,00 mp, categoria de folosinta – neproductiv	1,2317 ha	19.210,00	4.130,00
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		19.210,00 lei	4.130,00 Euro

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;
- » valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspecției pe teren;
- » detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Data efectivă a evaluării este 21.07.2018, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,6519 LEI.

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.

S.C. EVAL COM S.R.L.
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
 arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
 administrator



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE



arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
 Legitimatie nr. 14455 / 2018

EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE



ing. **Cristina MURIN**
 Legitimatie nr. 14454 / 2018

IV. ANEXE

- Planurile de ampasament si delimitare a imobilului

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Insectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- 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
- 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

28.09.2017

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea apartenenței unor bunuri imobile la domeniul privat al orașului Siret

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Expunere de motive prezentată de domnul Adrian Popoiu, primar al orașului Siret, județul Suceava, înregistrată sub nr. 7249 din 01.09.2017;
- Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat sub nr. 7680/15.09.2017
- Raportul nr. 7880/21.09.2017 al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț;
- Prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Guvernului nr. 548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. a) și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

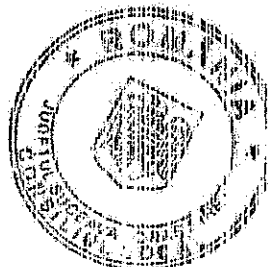
HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se aprobă apartenența unor bunuri imobile la domeniul privat al orașului Siret, conform anexei parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art. 2. Primarul orașului Siret prin Direcția de Administrație a Domeniului Public și Privat și Serviciul financiar contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Președinte deedință,
Cost Ioan

Siret, 28.09.2017
Nr. 86



Contrasemnează,
Secretarul orașului
Rebenciu Ioan

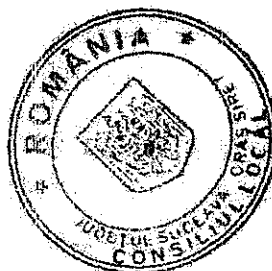
INVENTARUL

Bunurilor imobile care aparțin domeniului privat al orașului Siret

Nr. crt.	Denumirea Bunului imobil	Elemente de identificare	Anul deținerii sau al dobândirii	Valoarea inventarului	Destinația imobilului
1.	Teren neproductiv	Str. Rogojedilor nr. 3 S = 9403 mp, intravilan, având ca vecinătăți la N și E proprietari particulari, V canal și S teren oraș Siret și sistemul hidroenergetic independent Siret.	2017	12.107	Domeniul privat al orașului Siret
2.	Teren neproductiv	Str. Rogojedilor nr. 3 S = 2012 mp, intravilan, având ca vecinătăți la N și E proprietari particulari, V canal și S teren oraș Siret	2017	1436	Domeniul privat al orașului Siret
3.	Teren neproductiv	Str. Ana Ipătescu nr. 3 S = 970 mp, intravilan, având ca vecinătăți la N teren oraș Siret, E - Chișeș Ileana, V - Kopp Maria, S - pășuni	2017	309.430	Domeniul privat al orașului Siret

Președinte de ședință,
Cost Iosif

Contrasemnează
Secretarul orașului Siret,
Ioan Rebeniuc



548	(centrală termică gaze naturale + instalații termice + racord)				
549	Sistem de încălzire centralizată (centrală termică gaze naturale + instalații termice + racord)	Str. Mihai Teliman nr. 12- bibliotecă orașenească	2014	40.025,60	HCL nr. 36 din 31.03.2016
550	Sistem de încălzire centralizată (centrală termică gaze naturale + instalații termice + racord)	Str. Castanilor nr. 5E Centrul de asistență socială „Ingvar Kamprad”	2014	374.653,72	HCL nr. 36 din 31.03.2016
551	Instalație rețea termică orizontală	Str. 9 Mai nr. 6 – spitalul de boli cronice (spitalul orașenească)	2014	153.114,59	HCL nr. 36 din 31.03.2016
552	Clădire + sistem de încălzire centralizată (centrală termică peleți + instalații termice + racord)	Str. 9 mai nr. 6 – spitalul de boli cronice (spitalul orașenească); Nr. inv. 7817	2014	295.680,00	HCL nr. 36 din 31.03.2016
553	Centrală termică + echipamente aferente	Str. Ștefan Petriceicu Vodă (Livezilor) nr. 23A – școala Mănăstioara	2014	65.000,00	HCL nr. 36 din 31.03.2016
554	Teren neproductiv	Str. Rogoștilor f.n. S = 3.775 mp	2017	26.048,00	HCL nr. 63 din 28.06.2016
555	Teren neproductiv	Str. Ana Ipătescu nr. 2A S = 167 mp	2017	5.259,00	HCL nr. 15 din 28.02.2017
556	Spațiu comercial SC "ESSEX GRUP" SRL	Str. Mihai Teliman nr. 2A S = 24 mp	2017	19.000,00	Preț luat prin procedura dare în plată cf. HCL nr. 39 din 27.04.2017
557	Teren neproductiv	Str. Rogoștilor f.n. – intravilan S = 9.405 mp	2017	14.107,00	HCL nr. 86 din 28.09.2017
558	Teren neproductiv	Str. Rogoștilor f.n. – extravilan S = 2.912 mp	2017	1.456,00	HCL nr. 86 din 28.09.2017
559	Teren neproductiv	Str. Ana Ipătescu nr. 3 – intravilan S = 970 mp	2017	309.430,00	HCL nr. 86 din 28.09.2017
560	Teren - curte	Str. 28 Noiembrie nr. 26 S = 39 mp (divizarea parcelei 32922)	2017	1.302,21	HCL nr. 87/28.09.2017; Deținut de fam. Dobru
561	Teren neproductiv	Str. Alexandru cel Bun nr. 53 S = 406 mp	2017	1.941,00	HCL nr. 122 din 21.12.2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

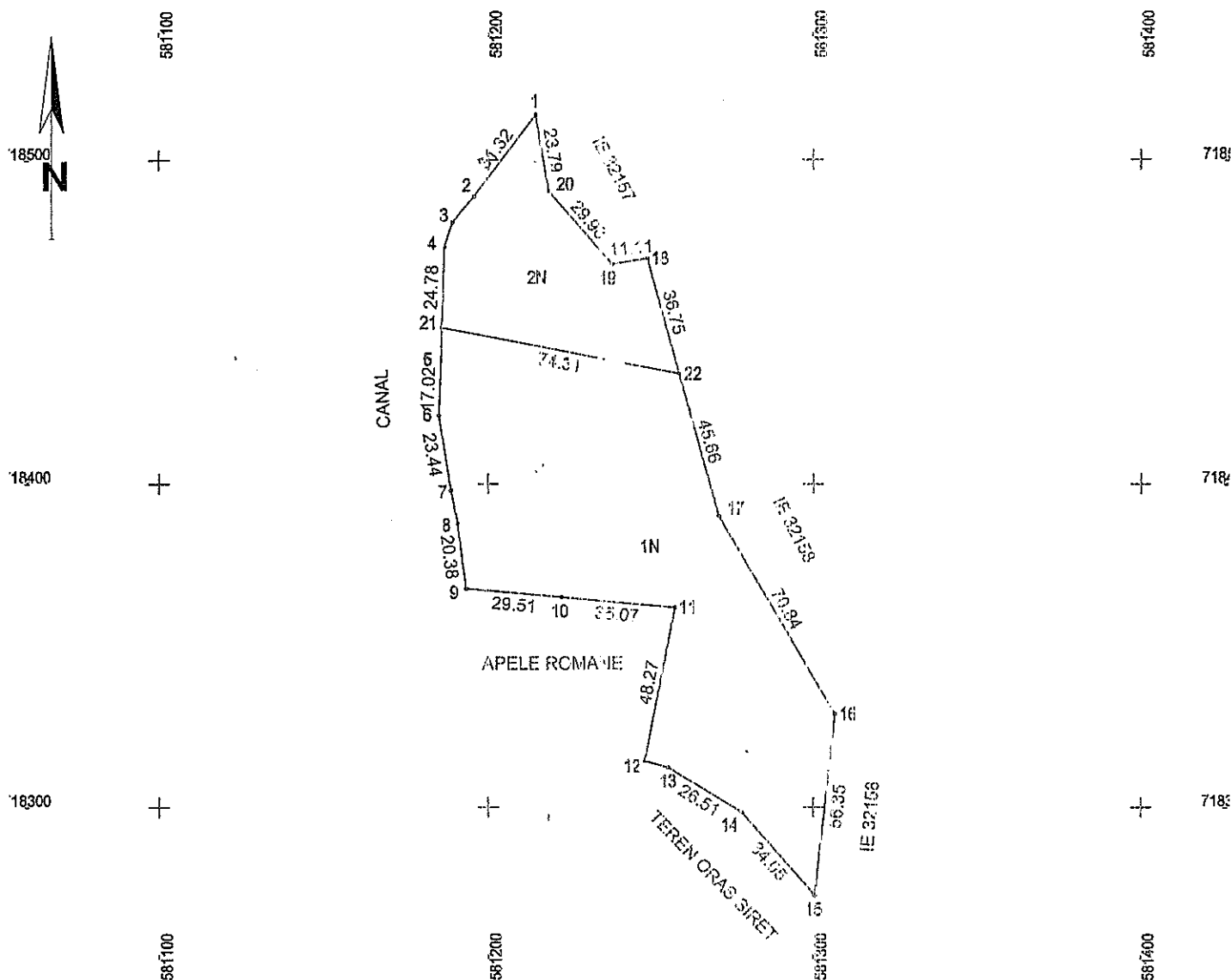
Contrasemnează,
SECRETAR AL ORAȘULUI SIRET,
Adrian – Victor Ioniță

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 2000

Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	12317	Intravilan și Extravilan Oras Siret, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Siret



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	N	9405	Imobil împrejmuit - Intravilan
2	N	2912	Imobil neîmprejmuit - Extravilan
Total		12317	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului == 12317 mp; Suprafața din act = 12317 mp			
Executanți SC REALCAD SERVICES SRL Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înțepirii documentației cadastrale și derșionării terenului din teren Semnătura și ștampila Data: Septembrie 2017		INSPECTOR Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data:.....	
LUCIAN IOSIF CANCIUC		Ștampila BCPI	



100064472513

Incheiere Nr. 39481 / 21-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

Dosarul nr. 39481 / 21-11-2018

INCHEIERE Nr. 39481**Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Asupra cererii introduse de ORASUL SIRET domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.9712/20-11-2018 emis de Primaria Siret;
- Act Administrativ nr.86 cu anexa/28-09-2017 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL SIRET;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata.

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 34928
- Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 34928 UAT Siret;
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL SIRET, -DOMENIUL PRIVAT-, sub B.1 din cartea funciara 34928 UAT Siret;
- „imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar” asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 34928 UAT Siret;

Prezenta se va comunica părților:

CANCIUC LUCIAN IOSIF
ORASUL SIRET

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

26-11-2018

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Legea nr. 17/2014, prezentul document de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODS Nr. 100/2014.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34928 Siret

Nr. cerere **39481**
Ziua **21**
Luna **11**
Anul **2018**



Cod verificare
100064472513

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Siret, Str Rogojestilor, Nr. FN, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34928	12.317	Teren neîmprejmuit; IMOBIL NEÎMPREJMUIT. IMOBIL ÎNREGISTRAT ÎN PLANUL CADASTRAL FĂRĂ LOCALIZARE CERTĂ DATORITĂ LIPSEI PLANULUI PARCELAR

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
39481 / 21/11/2018		
Act Administrativ nr. 86 cu anexa, din 28/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL SIRET; Act Administrativ nr. 9712, din 20/11/2018 emis de Primaria Siret;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORASUL SIRET , CIF:4440985, -DOMENIUL PRIVAT-	A1
B2	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
B3	„imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcellar”	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	10.166
7	8	23.44
9	10	20.384
11	12	35.067
13	14	7.465
15	16	34.052
17	18	70.838
19	20	36.749
21	22	29.978

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	17.02
8	9	10.232
10	11	29.509
12	13	48.274
14	15	26.506
16	17	56.35
18	19	45.662
20	21	11.106
22	1	23.795

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

26-11-2018

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)





100064472513

Incheiere Nr. 39481 / 21-11-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti**

Dosarul nr. 39481 / 21-11-2018

INCHEIERE Nr. 39481**Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Asupra cererii introduse de ORASUL SIRET domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.9712/20-11-2018 emis de Primaria Siret;

-Act Administrativ nr.86 cu anexa/28-09-2017 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL SIRET;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 34928

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL SIRET, -DOMENIUL PRIVAT-, sub B.1 din cartea funciara 34928 UAT Siret;

- Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 34928 UAT Siret;

- „imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar” asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 34928 UAT Siret;

Prezenta se va comunica părților:

CANCIUC LUCIAN IOSIF

ORASUL SIRET

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Radauti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

26-11-2018

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

(parafa și semnătură)

Asistent Registrator,

ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

(parafa și semnătură)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin OPI Nr. 700/2014.

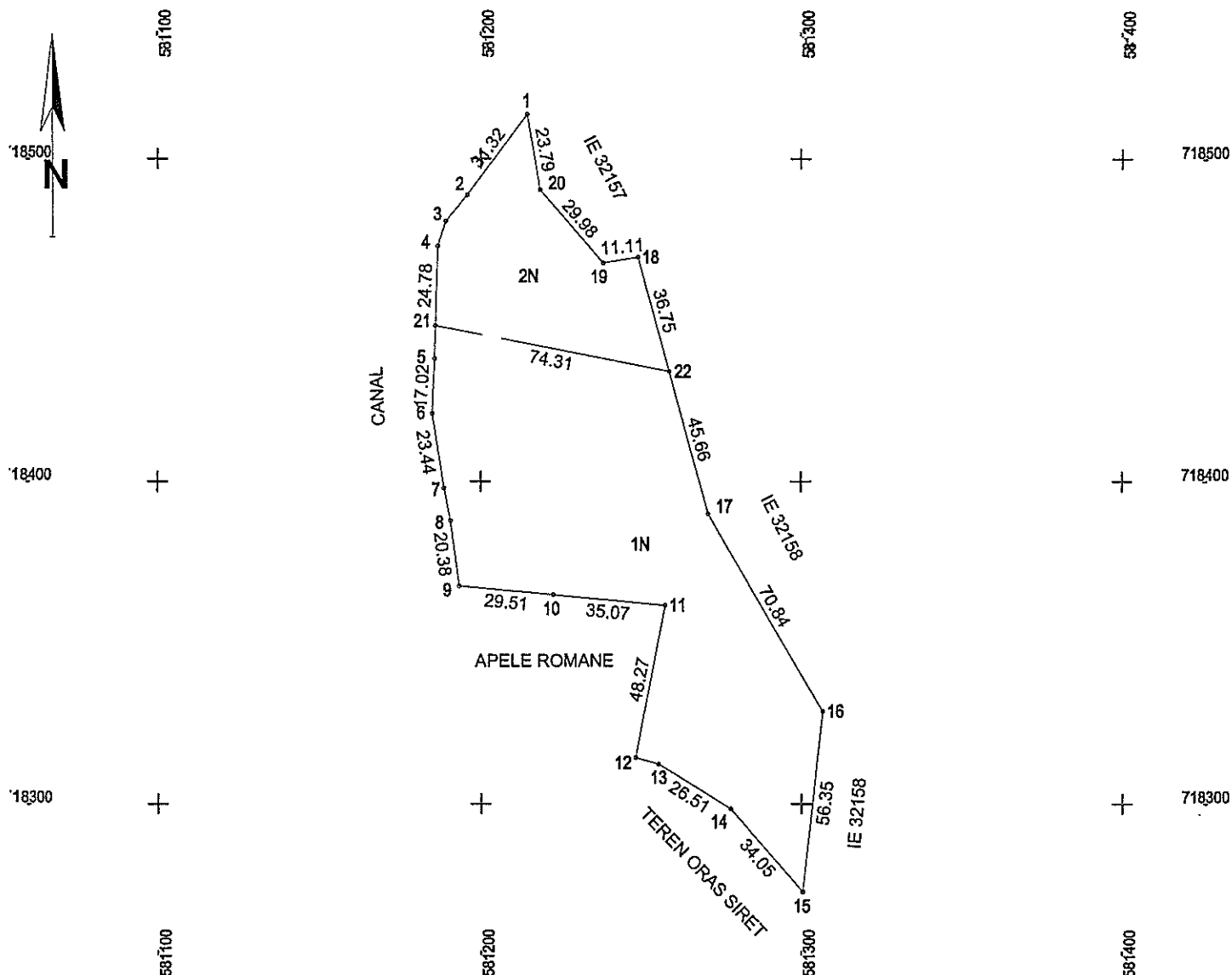
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 2000

Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parțelar

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
34928	12317	Intravilan și Extravilan Oras Siret, Str. Rogojestilor, FN, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Siret



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	N	9405	Imobil neîmprejmuit - Intravilan
2	N	2912	Imobil neîmprejmuit - Extravilan
Total		12317	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 12317 mp			
Suprafața din act = 12317 mp			
Executant: SC REALCAD SERVICES SRL		INSPECTOR	
DE Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului	
Semnătura și stampila Data: Noiembrie 2018		Ștampila BCPI	
S.C. REALCAD SERVICES S.R.L.		Ștampila BCPI	
AUTORIZARE		Ștampila BCPI	
Seria RO-SV-E Nr. 0010		Ștampila BCPI	
LUCIAN IESIE		Ștampila BCPI	
CĂLĂUC		Ștampila BCPI	
CATEGORIA B		Ștampila BCPI	

39481/2018

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORAȘULUI SIRET
COMPARTIMENT JURIDIC
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Nr. 10209/11.12.2018

RAPORT

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp situat în Siret, identificat cadastral cu imobilul nr.34.928

Compartimentul juridic, Direcției de administrare a domeniului public și privat;

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

Având în vedere:

- prevederile art. 123 alin. 1 și 2 din din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. "c" și alin. (5) lit. „b”, art. 45 alin. 3 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.

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT

Zoară Gheorghe Dorin



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. 10269 din 13-XII-2018

RAPORT DE AVIZARE

Proiect de hotărâre privind acordarea la Gătară în
vederea vânzării a terenului din domeniul privat al orașului
Siret cu suprafața de 12317 mp. situat în Siret, în cadrul
codului cu înscrisul nr. 34.928

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: aviz favorabil

Acceptate de comisie

Respinse de comisie

Motivarea coexistența cu

Motivarea avizul de vedere favorabil

și propune Consiliului Local să-l ia în dezbateră în ședința sa din 20-XII-2018 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 ECONOMICĂ
SOCIALĂ, BUGET, FINANȚE, ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC
ȘI PRIVAT AL ORĂȘULUI, SERVICII ȘI COMERT
Nr. 10269 DIN 13.12.2018

RAPORT DE AVIZARE

cu privire la proiectul de hotărâre

*printr-o secțiune la licitație în vederea vânzării a terenului din
domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 12317 mp situat în
Siret, identificat cadastral cu înscrisul nr. 134928.*

Consiliul Local al orașului Siret;

Comisia pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, fi-
nanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;

Luând spre analiză proiectul de hotărâre menționat mai sus, având

inițiator pe primarul orașului Siret;

Având în vedere prevederile

În temeiul prevederilor art. 123 alin. (1) și (2), art. 36 alin. (2) lit. "c" și
alin. (5) lit. "b", art. 45 alin. (3)

din Legea nr. 215/2001 administrației publice locale, republicată, cu con-
ținut completat și modificările ulterioare

AVIZEZĂ

proiectul de hotărâre cu următoarele amendamente:

și propune Consiliului Local să-l ia în dezbatere în ședința din 20.12.2018
și să-l adopte, avându-se în vedere următoarele motive de fapt
-necesitatea, oportunitatea și încadrarea în prevederile legale

PREȘEDINTELE COMISIEI,

Ionel Dobrin