

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 143 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 36070, situat în orașul Siret, str. Margareta Mușata, f.n.

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 1 din 04.01.2021 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
- raportul nr. 453 din 20.01.2021 al Serviciului administrativ gospodăresc, coordonare asociații de proprietari, tehnic, patrimoniu, spații verzi;
- Avizul nr. 521/21.01.2021 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru buget finanțe, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;
- prevederile art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art. 129 alin. (2), lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 143 mp situat în orașul Siret, str. Margareta Mușata, f.n., imobilul identificat cadastral cu nr. 36070

(2) Prețul de pornire a licitației este de 7550 lei fără TVA, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Eval Com S.R.L., evaluator acreditat ANEVAR, anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret, prin Direcția buget-prognoze, impozite și taxe și Serviciul administrativ gospodăresc, coordonare asociații de proprietari, tehnic, patrimoniu, spații verzi, 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,
Cira Ana-Mihaela

Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Siret,
Adrian-Victor Ioniță

Vizat control financiar preventiv
Cătălin Cîrșmar

Siret, 28.01.2021

Nr. 4



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

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

- **PARCELA DE TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 143 MP**

situate in orasul Siret, str. Margareta Musata, FN, jud. Suceava

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SIRET

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

**Ovidiu – Dorin MURIN
administrator**



ianuarie 2021

CUPRINS

CUPRINS	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
CERTIFICARE	3
I. INTRODUCERE	6
I. Termeni de referință ai evaluării	6
I.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	6
I.2 Identificarea beneficiarului și a destinatarului.....	7
I.3 Scopul evaluării.....	7
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
I.5 Tipul valorii.....	8
I.6 Data evaluării	8
I.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
I.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	9
I.9 Ipoteze și ipoteze speciale	9
I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
I.11 Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	12
I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul	12
I.13 Valoarea obținută	13
I.14 Data raportului de evaluare	13
II. PREZENTAREA DATELOR.....	14
II.1 Identificarea proprietății.....	14
II.2 Descrierea situației juridice	14
II.3 Tipul proprietății, definirea pieței	14
II.4 Date despre localitate, vecinătăți și localizare	14
II.5 Descrierea amplasamentului	15
II.7 Date despre aria de piață	16
III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	19
III.1 Cea mai bună utilizare	19
III.2 Procedura de evaluare.....	19
III.3 Metoda comparației directe	20
III.4 Reconcilierea valorilor.....	29
III.5 Opinia finală asupra valorii	29
IV. ANEXE	31
V. BIBLIOGRAFIE	31

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 / 2021



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimatie nr. 14454 / 2021



Către,
PRIMARIA ORASULUI SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru urmatorul bun imobil aflat în proprietatea dumneavoastră, situat în orasul Siret, str. Margareta Musata, FN, județul Suceava:

- Teren intravilan, categoria de folosință – neproductiv, cu suprafața de 143 mp, nr. cadastral 36070 înscris în CF nr. 36070/Siret;

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 2020.

Data raportului de evaluare: 19.01.2021.

Data inspectiei: 19.01.2021.

Data evaluării: 19.01.2021.

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piață	Valoarea de piață
		LEI	Euro
Teren intravilan cu suprafața de 143 mp, categoria de folosință – neproductiv, nr. cadastral 36070 înscris în CF nr. 36070 /Siret	143 mp	7.550	1.549
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		7.550 lei	1.549 Euro

Data efectivă a evaluării este 19.01.2021, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,8742 LEI.

Mențiuni:

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

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 / 2021

Valabil 2021
Specializarea: EPI, EBM

**EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

ing.

Cristina MURIN

Legitimatie nr. 14454 / 2021



I. INTRODUCERE

I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este executata de catre **S.C. EVAL COM S.R.L.**, in 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 Romania (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 Romania
- **Inginer de constructii civile, industriale si agricole**
- **Inginer de instalatii pentru constructii**
- **Auditor energetic – Gr. I_{cl}**

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 – proriietati funciare aflate in proprietatea dumneavoastra, situate în oras Siret, județul Suceava:

- Teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 143 mp, nr. cadastral 36070 in scris in CF nr. 36070/Siret;



I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara funciara:

- Teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 143 mp, nr. cadastral 36070 inscris in CF nr. 36070/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 2020. 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: 19.01.2021.

Data evaluarii: 19.01.2021

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,8742 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia s-a realizat in data de 19.01.2020, 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 efectuării inspectiei/evaluării.

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 lucrării se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiata.

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 Standardele 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:

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Plan 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 efectuarii 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 bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către beneficiar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- ❖ Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- ❖ Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea precizată, conform informațiilor primite de la beneficiar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii proprietății.
- ❖ Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră ca acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- ❖ Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de beneficiar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- ❖ Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- ❖ Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- ❖ Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și restricții de utilizare, difuzare sau publicare, prezentate în cele ce urmează. Raportul de evaluare sau orice altă referire 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, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor 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 2020:

- **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 2020. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilita la inceputul sau pe parcursul derularii misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidentieaza gradul de precizie atribuit 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 intravilan cu suprafata de 143 mp, categoria de folosinta – neproductiv, nr. cadastral 36070 inscris in CF nr. 36070 /Siret	143 mp	7.550	1.549
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		7.550 lei	1.549 Euro

Data efectivă a evaluării este 19.01.2020, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,8742 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.

I.14 Data raportului de evaluare

- Data raportului de evaluare: 19.01.2021.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,8742 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate funciara aflata in proprietatea dumneavoastra, situata în orasul Siret, str. Margareta Musata, FN, județul Suceava:

- Teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 143 mp, nr. cadastral 36070 inregistrat in CF nr. 36070/Siret;



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare funciare nu sunt inregistrate ipoteci – proprietate libera de sarcini.

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2020 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati funciare, segmentul de piata al terenurilor libere intravilane.

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 mediana, unde preponderent sunt, spatii comerciale, dar si case de locuit avand regimul de inaltime P+E sau blocuri de locuinte cu regim de inaltime P+4E. Proprietatea are deschidere la drum asfaltat, str. Margareta Musata.



- Bunurile imobile supuse evaluării se află orasul Siret, str. Margareta Musata, jud. Suceava.
- Accesul la parcelele de teren se face prin intermediul unui drum asfaltat
- Zona are acces la rețea de energie electrica.
- Amplasamentul este un teren cu panta ridicata.
- Zona amplasarii: zona este median-centrala, ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/spatii comerciale.

Caracterul edilitar al zonei:

- Tipul zonei – median-centrala;
- Dotari edilitare ale zonei: retea de energie electrica.

1.5 Descrierea amplasamentului

1. Teren intravilan cu suprafata de 143 mp:

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren intravilan, categoria – neproductiv

- Identificare:
 - nr. cadastral 36070 inregistrat in C.F. nr. 36070/Siret – suprafata de 143 mp
- Zona amplasarii: median-centrala a mun. Siret, str. Margareta Musata
- Tipul zonei: zona este ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/spatii comerciale.
- Vecinatati ale terenului: Nord – teren Oras Siret; Sud – Str. Margareta Musata; Vest – IE 30939;
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul evaluat apartine cu drept deplin de proprietate Domeniului Privat al Orasului Siret.

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului:
 - 143 mp;
- Configuratia terenului: forma neregulata in plan;
- Topografia: teren cu panta ridicata;
- Accesul la teren: drum asfalt str. Margareta Musata
- Amplasamentul - dispune de alimentare cu energie electrică.

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 acesteia. 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.agointel.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 **Agointeligența** – www.agointel.ro, în topul județelor unde s-au încheiat cele mai mari tranzacții cu teren agricol se poziționează, pe primele locuri: Timiș – 7.943, Arad – 6.980 și Dolj – 6.692.

Oferta la vanzare - 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 oferite 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.

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 analiza pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma că este o piață a cumparatorului (oferta este mai mare, decât cererea). Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma că au fost identificate tranzacții pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni, dar nu se cunoaște cu exactitate prețul tranzacției și condițiile în care acestea au fost realizate.

În ipoteza păstrării unor condiții economice neperturbatoare sub aspectul reglementării și finanțării în piața imobiliară din sectorul funciar se va păstra același trend de stabilizare cu obisnuitele salturi datorate caracterului de ciclicitate (primăvara/toamna). Tendința de scădere este posibil să continue, dar în limite rezonabile în condițiile în care cursul de schimb nu se modifică semnificativ, sau nu există fluctuații și evenimente care să perturbe evoluțiile mondiale de capital; variațiile pot fi de +/- 3 la 5%. Se constată o ofertă mai mare decât cererea, practic piața terenurilor intravilane este o piață a cumparatorului.

Concluzie: Piața 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 siturile 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 aceea 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 construibil.

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 intrebarii 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 cercetarii pietei si analizei datelor, in aplicarea tehnicilor de evaluare si in integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice intr-o estimare a valorii solicitate.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2020 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					
Teren cu suprafata de 153 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		18.000	10.000	20.700
	Suprafata terenului (mp)	153,00	1.800,00	800,00	2.300,00
	Pret de tranzactie/oferta (EUR/mp)		10,00	12,50	9,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,0	-1,3	-0,9
	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/mp)		9,00	11,25	8,10

2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,00	11,25	8,10
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,00	11,25	8,10
	Justificare ajustare	Conditiiile de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va corecta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,00	11,25	8,10
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,00	11,25	8,10
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	06.11.2020	noiembrie 2020	noiembrie 2020	octombrie 2020
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,00	11,25	8,10

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, zona centrala	Siret, zona mediana	Siret, zona centrala	Siret, zona periferica
	Ajustare %		10%	0%	20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,9	0,0	1,6
	Justificare ajustare	Comparabila 2 este similara cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele 1 si 3 sunt diferite de subiect, fiind amplasate in zone considerate mai defavorabile, astfel s-au aplicat ajustari de +10%, respectiv +20%.			
8	Acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au accesul similar cu subiectul.			
9	Topografia	Panta 30%	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,90	-1,13	-0,81
	Justificare ajustare	Comparabile au topografia diferita de subiect, fiecare comparabila a fost ajustata cu -20%.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Comercial - Rezidential a	Comercial - Rezidentiala	Comercial - Rezidentiala	Rezidentiala
	Ajustare (%)		0%	0%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	1,22
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este pretabila pentru cladiri rezidentiale, s-au aplicat ajustari de +15%. Comparabilele 1 si 2 sunt pretabile pentru constructii comercial-rezidentiale, nu s-au aplicat ajustari.			
11	Suprafata (mp)	153,00	1.800,00	800,00	2.300,00
	Ajustare %		5,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,45	0,00	0,41

	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 3 detin o suprafata mai mare de teren si s-a aplicat o ajustare de +5%, suprafetele mai mici de teren fiind mai vandabile.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Regulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
13	Utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Ajustarile se aplica luand in calcul un cost mediu pe ml pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare). Comparabilele sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Indicatori urbanistici	-	-	-	-
14	POT	40%	40%	40%	40%
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
15	CUT	1,20	1,20	1,20	1,20
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de CUT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
16	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0%	0%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,4
	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
17	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,55	-2,38	1,13
	Ajustare NETA (%)		-6%	-19%	13%
	Ajustare BRUTA		3,25	2,38	5,36
	Ajustare BRUTA (%)		35%	20%	65%
	Relevanta comparabilelor		Comparabil a relevanta	Comparabil a relevanta	Comparabil a relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			9,45	10,13	10,13
Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.					
Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				10,13 €	
Valoare abordarea prin piata (EUR)			rotunjit	1.549 €	
Valoare abordarea prin piata (LEI)			rotunjit	7.550 lei	

Curs BNR la data de 19.01.2021: 1 EUR = **4,8742**

COMPARABILE UTILIZATE



< > 01 — 03

Fotografie mare

Vanzator



Vlad

Pe site din mai 2012

Anunturile utilizatorului

0740 772.977

Trimite mesaj

Loc de instalare

Siret, judet Suceava



Teren intravilan 18 ari orasul siret



18 000 € Negociabil



PROMOVENZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1800 m²

(P) Indesit: Cu 1 aparare de la furt si la incendiu
curse in doar 45 de minute.

Descriere

Teren de vanzare in orasul Siret, 18 ari, viz-a-viz de peo MiroCorn, ideea pentru constructii

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro
disponibila pentru Android, iOS



Adauga de pe telefon la 08037, 16 noiembrie 2020

Vizualizat 152

Nu mai anunt 230743342

Am gasit o problema

Distribuie

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-18-ari-orasul-siret-IDegfYa.html?utm_source=oferte360.ro

In urma discutiilor cu vanzatorul s-au confirmat datele din anunt.

Casa, teren, (loc casa)cartieru rusi.

Suceava, Siret 9 Vezi pe harta

9 EUR

0744916970



1/2



Descriere:

VAND CASA (LOC CASA) 22 ARI LA ASIFALT 200 Metri dupa BALUCIUC .

Current pe proprietate.

Deschidere la strada 30 METRU.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/casa-teren-loc-casa-cartieru-rusi/7b016d717b6d6b51.html>

In urma discutiilor cu vanzatorul s-au confirmat datele din anunt.

1.154,4

Adeuga fisier

Fișiere acceptate: jpg, jpeg, png, doc, pot, gif, zip, rar, tar, bit, xls, docx, xlsx, potx, pptx, mp4, cu o mărime maximă de 10Mb.

Trimite

Fa oferta

Visualizat: 116

Reporteaza



teren intravilan

Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe





< > D1 D4

Fotografie mare

Teren 8 ari, strada 9 mai

10 000 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă din: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 600 m²

Descriere

De vanzare teren intravilan, 8 ari
strada 9 mai creoul Siret, ideal pentru constructii

Anunt actualizat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Adaugați de pe telefon La 08:28, 05 noiembrie 2020

Virtualizat 102

Numar anunt: 230743770

Imi place

Distribuie

Vanzzator



Vlad

Pe site din mar 2012

Anunturi: milioane

0343 772.977

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Siret, judet Suceava



Anunțuri de Google

Nu afișez anunțul

De ce se afișează acest anunț?

<https://www.olx.ro/oferta/teren-8-ari-strada-9-mai-IDegfWv.html#9d72a85da0>

In urma discutiilor cu vanzatorul s-au confirmat datele din anunt.

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 terenului cu suprafata de 153 mp, categoria neproductiv 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 19.01.2021, **VALOAREA DE PIATA** pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii: teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 143 mp, aflată in proprietatea Primariei Oras Siret – domeniul privat, situată în oras Siret, str. Margareta Musata,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
Teren intravilan cu suprafata de 143 mp, categoria de folosinta – neproductiv, nr. cadastral 36070 inregistrat in CF nr. 36070 /Siret	143 mp	7.550	1.549
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		7.550 lei	1.549 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 inspectării pe teren;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Data efectivă a evaluării este 19.01.2021, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,8742 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
 Legitimație nr. 14455 / 2021



EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
 ing.
Cristina MURIN
 Legitimație nr. 14454 / 2021



IV. ANEXE

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de ampasament si delimitare a imobilului

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2020
- 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