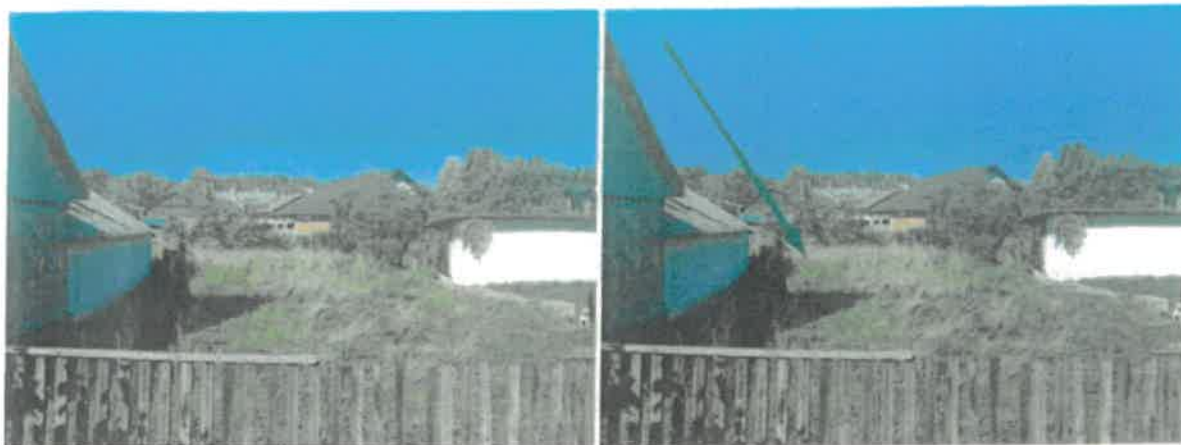




RAPORT DE EVALUARE

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
DE 406 MP, INSCRISA IN C.F. NR. 35805/SIRET NR. CAD. 35805
situat in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, jud. Suceava**

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SIRET

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arch. ing.

**Ovidiu - Dorin MURIN
administrator**



SEPTEMBRIE 2021

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	18
III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	20
III.1 Cea mai bună utilizare	20
III.2 Procedura de evaluare	21
III.3 Metoda comparației directe	21
III.4 Reconcilierea valorilor	28
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 următoarele bunuri imobile aflate în proprietatea dumneavoastră, situate în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, județul:

- ✓ Teren intravilan, înscris în C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosință – neproductiv, cu suprafața de 406 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 2020.

Data raportului de evaluare: 17.09.2021.

Data inspecției: 16.09.2021.

Data evaluării: 17.09.2021.

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 406 mp, C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosință – neproductiv	406	10.640	2.150
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE FUNCiare (fără TVA)		10.640 lei	2.150 Euro

Data efectivă a evaluării este 17.09.2021, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9473 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 analizele 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



**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 specializata in 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_{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 și 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 evaluării

- Scopul pentru care este efectuada 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, str. Alexandru cel Bun, FN, județul:

- ✓ Teren intravilan, inscris in C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 406 mp;



1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietate imobiliară funciara:

- ✓ Teren intravilan, înscris în C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosință – neproductiv, cu suprafața de 406 mp;

1.5 Tipul valorii

- **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2020. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
- **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6 Data evaluării

Data raportului de evaluare: 17.09.2021.

Data evaluării: 17.06.2021

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9473 LEI.

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării. Inspectia s-a realizat în data de 16.09.2021, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

Prin prezenta, 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:

- Hotarare pentru aprobarea apartenentei unor bunuri imobile la domeniu privat al orasului Siret nr. 122 din data de 21.12.2017 emisa de Consiliul Local al Orasului Siret;
- Act administrativ nr. 2588 din data de 17.03.2020;
- Act administrativ nr. 4358 din data de 04.06.2020;

Documentatia avuta la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare cerere nr. 19514 din data de 09.06.2020

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 destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- ❖ Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- ❖ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

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 evaluării și evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de altă persoană fizică sau juridică, în nicio circumstanță.

- ❖ Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator. Nu se asuma responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

I.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2020:

- **SEV 100** – Cadru general (IVS Cadru general)
- **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** – Raportare (IVS 103)
- **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 400** – Verificarea evaluărilor
- **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nicio 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 venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, 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.

I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amplitudinea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2020. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidențiază gradul de precizie atribuibil estimării valorii finale, data fiind sfera definită evaluării. Atunci când scopul evaluării impune evaluatorului să îngusteze sfera evaluării, valoarea finală poate fi mai puțin precisă decât în cazul unei evaluări tipice, iar valoarea finală este adecvată și valabilă numai pentru utilizarea propusă.

În procesul evaluării nu au fost întâmpinate limitări sau restricții în ceea ce privește inspectia și analiza necesară pentru procesul evaluării.

I.13 Valoarea obținută

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 406 mp, C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosință – neproductiv	406	10.640	2.150
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE FUNCiare (fără TVA)		10.640 lei	2.150 Euro

Data efectivă a evaluării este 17.09.2021, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9473 LEI.

Mențiuni:

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

I.14 Data raportului de evaluare

- Data raportului de evaluare: 17.09.2021.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,973 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate funciara aflata in proprietatea dumneavoastra, situata în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, inscris in C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 406 mp;



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare funciare se presupune ca nu sunt inscrise 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 – categoria teren neproductiv.

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 median-centrala, unde preponderent sunt, terenuri arabile dar si cladiri industriale sau case de locuit. Proprietatea nu are deschidere la drum, str. Alexandru cel Bun, teren tip "gradina".



- Bunurile imobile supuse evaluării se află orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava.
- Accesul la teren: Parcela de teren nu are acces direct la drum public, str. Alexandru cel Bun, teren tip „gradina”
- Zona median – centrala – retea de energie electrica, retea de apa si canalizare, retea de gaze naturale.
- Amplasamentul este un teren plan.

- Zona amplasarii: zona este median-centrala, ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/cladiri industriale.

Caracterul edilitar al zonei:

- Tipul zonei – median-centrala;
- Dotari edilitare ale zonei: retea de energie electrica, retea de apa si canalizare, retea de gaze naturale.

II.5 Descrierea amplasamentului

1. Teren arabil cu suprafata de 406 mp:

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren intravilan, categoria – neproductiv
- Identificare: nr. cad. 35805 C.F. 35805/Siret
- Zona amplasarii: median-centrala, str. Alexandru cel Bun a orasului Siret
- Tipul zonei: zona este ocupata preponderent de terenuri libere, dar si de case de locuit/cladiri industriale.
- Vecinatati ale terenului: Sud – proprietate privata; Est – proprietate privata; Vest – proprietate privata, Nord – proprietate privata;
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul evaluat apartine cu drept deplin de proprietate Domeniului Privat al Orasului Siret.

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului:
 - 406 mp - teren intravilan
- Configuratia terenului: forma regulata in plan;
- Topografia: teren plan;
- Accesul la teren: parcela de teren nu are acces direct la drum public, str. Alexandru cel Bun, teren tip „gradina”



- Amplasamentul - retea de energie electrica, retea de apa si canalizare, retea de gaze naturale.

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.

Informațiile despre pret de pe o piață inactivă pot fi totuși o dovadă a valorii de piață. O perioadă de scădere a prețurilor este posibil să cunoască atât o diminuare a nivelurilor activității, cât și o creștere a vânzărilor care pot fi considerate „fortate”. Totuși, pe piețele în declin, există vânzatori care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realităților pieței.

Participanții pe piață

Informațiile din SEV, cu privire la participanții pe piață, se referă la toate persoanele, companiile sau la alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice opțiuni atribuite participanților pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzatori sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele ale unor anumite persoane sau entități.

Analiza cererii solvabile

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Ambele sondaje din acest an ne-au arătat un număr important de respondenți care au finalizat tranzacții cu terenuri în 2020, până la momentul efectuării sondajului respectiv, sau se așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% din sondajul de toamnă. Pe lângă acestea, percepția despre viitor este într-o notă pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021. Rămâne însă de văzut cât de mult reprezintă previziuni bazate pe analize și planificări concrete, și cât doar așteptări optimiste”, a declarat Sînziana Oprea, Director Land Agency at Colliers International.

Aproape similar cu sondajul din primăvara anului 2020, interesul de a achiziționa în continuare terenuri este uniform distribuit între sectoare, majoritatea respondenților plasând terenurile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidențiale (31%) sau de retail (25%) în topul alegerilor lor.

Dintre orașele analizate (inclusiv Bucureștiul), capitala Moldovei conduce detasat la creșterea popularității loturilor pentru construcții: din primăvara lui 2014 încoace, numărul celor aflați în căutarea unei asemenea proprietăți a crescut cu 183%, conform Imobiliare.ro. De menționat este însă că, față de celelalte centre regionale, orașul celor șapte coline ocupă totuși ultimul loc ca volum absolut al cererii, situându-se semnificativ sub rezultatele consemnate în Capitala (cu un minus de circa 88%) sau Brașov (o diferență de aproape 46%). În ultimul an, valoarea medie de achiziție a unei parcele în zona Iasiului a rămas la aproximativ același nivel, consemnând o variație de sub 1%. În prezent, pretențiile proprietarilor pornesc de la 8 euro pe metru pătrat (pentru un lot de aproape 4.000 de metri pătrați din zona Popas Pacurari).

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 cuprinde: loturi de teren construibile aflate în zonele construite, între casele de locuit existente.

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

Prețurile sunt în creștere, iar tendința de creștere s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii încep să liciteze între ei, pentru a pune mâna pe terenurile cele mai bune.

Prețurile proprietăților ofertate 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 5-10% din prețul cerut, tranzacția fiind făcută la un preț mai scăzut decât oferta inițială.

În zona urbana oferta de terenuri libere se înscrie în intervalul de valori: 4-10 euro/mp, în funcție de suprafața, amplasament, forma, acces la utilități, vecinătăți, front stradal, etc.

Echilibrul pieței.

După analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma că este o piață a cumpărătorului (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 pastrării 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 cumpărătorului.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea).

III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai bună utilizare

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

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

- 1) Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația existentă. Trebuie să fie analizate reglementările privind urbanismul, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

- 2) **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 – neproductiv, tip gradina.

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

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 vanzarii unor proprietati imobiliare funciare, aceasta metoda este adecvata in cazul de fata si s-a aplicat astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 406 mp str. Alexandru cel Bun					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		6.400	15.000	16.000
	Suprafata terenului (mp)	406	1.600	2.500	4.000
	Pret de tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,00	6,00	4,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,3	-0,2
	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 -5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,80	5,70	3,80
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)		3,80	5,70	3,80
	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)		3,80	5,70	3,80

	Justificare ajustare	Conditiiile de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,80	5,70	3,80
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,80	5,70	3,80
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	16.09.2021	decembrie 2020	august 2021	decembrie 2020
	Ajustare %		10%	0%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,38	0,00	0,38
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,18	5,70	4,18
	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. Comparabilelor 1 si 3 s-au aplicat ajustari de +10%.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Siret, zona median-centrala	Siret, zona periferica	Siret, zona median-periferica	Siret, zona periferica
	Ajustare %		20%	10%	20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,8	0,6	0,8
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 3 diferite ca si amplasare fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de +20, +10% si respectiv +20%.			
8	Acces	Fara acces la drum public - teren tip "gradina"	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,63	-0,86	-0,63

	Justificare ajustare	Comparabile sunt diferite de subiect, au acces direct la drum asfaltat, astfel s-au aplicat ajustari de -15% fiecarei comparabile.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au topografia similara cu subiectul.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Rezidentia I	Rezidential	Rezidential-comerciala	Rezidential
	Ajustare (%)		0%	-5%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-0,29	0,00
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt pretabile pentru constructii rezidentiale, similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari. Comparabila 2 este pretabila pentru constructii rezidential-comerciale, diferite de subiect, s-au aplicat ajustari de -5%.			
11	Suprafata (mp)	406,00	1.600,00	2.500,00	4.000,00
	Ajustare %		3,0%	3,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,13	0,17	0,21
	Justificare ajustare	Comparabilele sunt diferite ca si suprafata fata de subiect, s-au aplicat ajustare de +3% si +5%.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Regulata	Regulata	Regulata	Neregulata
	Ajustare %		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,2
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este diferita fata de proprietatea de evaluat, astfel s-a aplicat ajustri de +5% fiecarei comparabile.			
13	Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
	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 de 40 EUR/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
14	Indicatori urbanistici	-	-	-	-
	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	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile similare 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		0,51	-0,70	0,81
	Ajustare NETA (%)		13%	-12%	20%
	Ajustare BRUTA		2,17	2,18	2,46
	Ajustare BRUTA (%)		53%	38%	60%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			4,51	5,30	4,81
Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.					
Valoare abordarea prin plata selectata (EUR/mp)					5,30 €
Valoare abordarea prin plata (EUR)			rotunjit		2.150 €
Valoare abordarea prin plata (LEI)			rotunjit		10.640 lei

Curs BNR la data de 17.09.2021: 1 EUR = 4,9482 lei

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1

4 €

Proprietar

1.600 m²

Intravilan

Revenirea si poti castiga un Samsung Galaxy Note8

De vanzare teren intravilan pentru constructia strazi Mihai Eminescu. Posibilitate folosire comerciala si la capat si la celalalt. Scara electricitate pe strada. Zona rezidentiala Acti la zi

Comisia

Anuntul este valabil

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-ID66gHc.html#d8ccf28c49>

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt, respectiv: Suprafata terenului – 1.600 mp situat in oras Siret str. Mihai Eminescu, cu acces la utilitatile zonei.

COMPARABILA 2

Postat 20 august 2021

Teren constructii

600 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUȘIZEAZĂ

Persoana fizică

(P) CCC: poartăți și găsiți. Cumpărați acum

Descriere

De vanzare 25 ari ,oras Siret ,pe drumul Vămii intravilan cu deschidere de 12m ,intabulat cu toate actele la zi!

Vanator

alex
Pe OLX din noiembrie 2015
Activ pe 15 septembrie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

074 335 4969

Trimite mesaj

Localizare

Siret, Suceava

14.800 m² de teren

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-IDcFu3h.html#a6cbfbc9b>

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt, respectiv: Suprafata terenului – 2.500 mp situat in oras Siret, E85 spre Vama Siret, cu acces la utilitatile zonei.

COMPARABILA 3

4 €

Proprietar

Extravilan

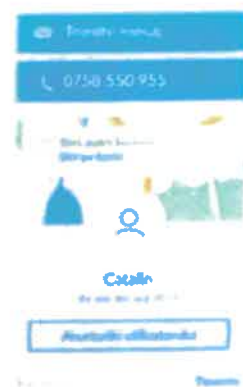
4.000 m²

Reîncerca și poți câștiga un Samsung Galaxy Note!

40 ani curățenie dincolo de E 85 la circa 1,5-2 km de Vama Siret, conștientizăm 26m utilitate în imediata apropiere (stăpân de curățenie în fața parcului).

Adău deșeurilor pe e-mail.

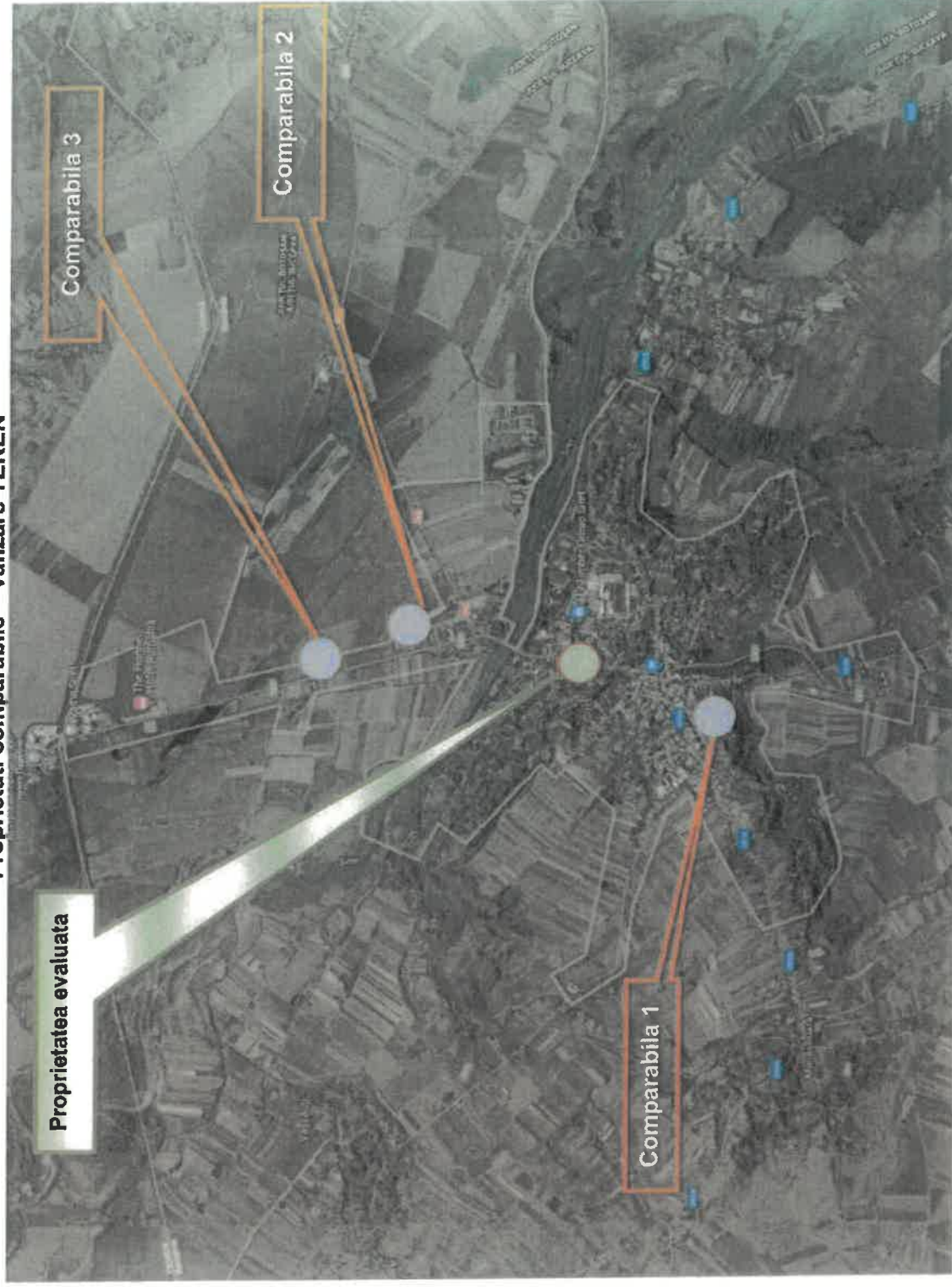
Preț: 40.000 €



<https://www.olx.ro/oferta/teren-40-ari-la-2km-de-vama-siret-IDb6JbX.html#a6cbfbc9b>

În urma discuției telefonice s-au confirmat datele din anunț, respectiv: Suprafața terenului – 4.000 mp situat în oraș Siret, E85 spre Vama Siret, cu acces la utilitățile 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, au fost obtinute conform tabelului.

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 17.09.2021, **VALOAREA DE PIATA** pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii a terenului – intravilan, categoria de folosinta – teren neproductiv, aflat in proprietatea Primariei Oras Siret – domeniul privat, situat în oras Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, judetul Suceava,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
Teren intravilan cu suprafata 406 mp, C.F. nr. 35805/Siret nr. cad. 35805, categoria de folosinta – neproductiv	406	10.640	2.150
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		10.640 lei	2.150 Euro

Mentțiuni:

- › 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 17.09.2021, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9473 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 / 2021



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



IV. ANEXE

- Extras de carte funciara pentru informare cerere nr. 19514 din data de 09.06.2020

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2020
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia 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

