

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 2704 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 30994 pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n. jud Suceava

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 166 din 15.11.2022 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
- raportul nr. 11580 din 16.11.2022 al Direcției Buget Prognoze, Impozite și Taxe;
- Avizul nr. 11625/17.11.2022 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 2704 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 30994 pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n. jud Suceava

(2) Prețul de pornire a licitației este de 745.969 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. Se aprobă Caietul de sarcini, conform Anexei parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. (1) Primarul orașului Siret, prin Direcția buget-prognoze, impozite și taxe 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,
Moloe Ștefan

Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Siret
Ioniță Adrian-Victor

Vizat control financiar preventiv,
Cișmar Cătălin Teodor

Siret, 24.11.2022

Nr. 160

CAIET DE SARCINI

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 2704 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 30994 pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n. jud Suceava

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

I. Datele de identificare ale proprietarului și ale organizatorului licitației

1.1 Proprietar: Orașul Siret-Domeniul Privat

Administrator: Consiliul Local Siret

Organizatorul procedurii: Primăria Orașului Siret

Adresa: Siret, str. 28 Noiembrie, nr.1

Cod fiscal: 4440985

Număr de fax: 0230/280624

Număr de telefon: 0230/280901

Adresa de e-mail: primariasiret@siretromania.ro

1.2. DENUMIRE: Imobil aflat în domeniul privat al orașului Siret;

1.3 AMPLASARE: Imobilul se află amplasat în intravilanul orașului Siret;

1.4 DESCRIERE:

Imobilul aparține domeniului privat al orașului Siret, situat în str.Alexandru cel Bun, f.n., în suprafață de 2704 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 30994 pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp.

1.5 Cadrul legislativ de referință privind procedura de vânzare sunt dispozițiile din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ și prevederile Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al orașului Siret, jud. Suceava aprobate prin H.C.L. nr. 24 din 25.02.2021

1.6 Promovarea pe piața a ofertei de vânzare a imobilului se va face prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, prin publicare pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Siret și la sediul instituției.

II. Date referitoare la obiectul vânzării

2.1.Imobilul are următoarele date de identificare:

- este situat în Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n., jud. Suceava;
- suprafață de 2704 mp pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp;
- categoria de folosință: _curți-construcții;
- imobilul cu nr. cadastral: 30994;

2.2. Imobilul figurează în registrele de proprietate imobiliară ca bun ce aparține domeniului privat al orașului Siret;

2.3.Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanțelor de judecată în care autoritatea publică este parte în proces. Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate formulat în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar și nici a unor notificări depuse în conformitate cu Legea nr. 10/2001, care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, imobilul nu este afectat de rețele edilitare publice.

2.4. Participanți la licitație vor depune doar o singură ofertă pentru imobilul ce face obiectul licitației. Pentru oferta depusă se va achita taxa de participare la licitație în cuantum de **500 lei**, garanția de participare la licitație în cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultată din Raportul de evaluare întocmit de către evaluator ANEVAR care este în valoare de **74596,9 lei**, și aprobat prin HCL nr. **24 din 25.02.2021**. Valoarea caietului de sarcini în cuantum de **100** de lei.

2.5. Motivele de ordin economic, financiar și de mediu care justifică vânzarea.

Vânzarea este oportună din următoarele motive:

- din punct de vedere economic din vânzarea imobilului situat în Siret, jud. Suceava, str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafață de 2704 mp pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, suma obținută va fi un câștig cert, real, venit suplimentar la bugetul local;
- din punct de vedere al protecției mediului: cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului.

III. Nivelul minim de pornire a licitației

3.1. Prețul minim de vânzare, respectiv de pornire a licitației în vederea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a orașului Siret, aprobat prin hotărârea consiliului local, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat persoana fizică sau juridică, autorizat, în condițiile legii, și selectat prin licitație publică și valoarea de inventar a imobilului, la care se adaugă cheltuielile ocazionate de documentația cadastrală și raportul de evaluare.

3.2. Pentru imobilul situat în Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafață de 2704 mp pe care se află edificate construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, fiind de 745.969 lei.

3.3 La valoarea adjudecată a terenului, se adaugă taxele ocazionate de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare la notar, cele de efectuare a operațiunilor de publicitate imobiliară, respectiv înscrierea imobilului în Cartea Funciară și contravaloarea Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat.

IV. Procedura de vânzare aplicată

4.1. Prin licitație publică deschisă cu depunere de ofertă în plic închis în cazul bunurilor imobile aflate în proprietate privată a orașului Siret, terenuri libere având categoria de folosință curți-construcții sau arabile în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului.

4.2. Prin negociere directă în cazul bunurilor imobile terenuri aflate în proprietate privată a statului sau a orașului Siret pe care sunt ridicate construcții, către constructorii de bună-credință ai acestora și care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor și care oferă cel puțin prețul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al orașului Siret.

V. Taxa de participare, Garanția de participare și Caietul de sarcini

5.1. Taxa de participare la licitație se stabilește astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

5.2. Taxa și garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se vor achita cu chitanță sau ordin de plată până la data limită de depunere a ofertei pentru licitație.

5.3. Chitanța prin care se face dovada achitării caietului de sarcini este valabilă pentru toate etapele procedurii.

5.4. Pentru a participa la licitația privind vânzarea unui bun imobil, aparținând domeniului privat al orașului Siret, situat în str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafață de 2704 mp pe care se află edificate

construcțiile: Corp Clădire-C1 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 270mp și Corp Clădire-C2 complex comercial cu suprafața construită desfășurată de 151mp, persoanele interesate, vor depune în conturile vânzătorului **RO 13 TREZ59621360250XXXXX** deschis la Trezoreria Siret sau la casieria instituției, o taxă de participare în valoare de 500 lei (se achită de fiecare ofertant în parte și nu se va restitui niciunuia dintre ofertanți) și o garanție de participare care este de **74596,9 lei**.

Valoarea caietului de sarcini este de **100 lei**.

5.5. Fiecare ofertant este obligat să depună taxa de participare și garanția de participare pentru imobilul susmenționat.

5.6. (1) Ofertanților ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare li se va returna garanția de participare, în baza unei cereri scrise și a unei copii după chitanța care atestă efectuarea plății.

(2) Autoritatea administrației publice locale are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când aceasta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) când ofertantul își retrage oferta, înainte de desemnarea câștigătorului;
b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

(3) Garanția de participare a ofertantului câștigător se va transfera în contul vânzării bunului la terminarea procedurii. În cazul achitării în rate a prețului de vânzare, garanția de participare se include în preț la achitarea primei rate.

5.7. Taxa de participare, garanția de participare și chitanța privind achitarea caietului de sarcini se vor prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria orașului Siret, atașată la formularul «Scrisoare de înaintare».

5.8. Ofertele care nu sunt însoțite de taxa de participare, garanția de participare și chitanța privind achitarea caietului de sarcini, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

VI. Condițiile de participare la licitație, condiții de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

6.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină care îndeplinește următoarele condiții:

a) a plătit taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligațiile eligibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

6.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii trei ani, dar nu a încheiat contractul sau nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

VII. Modul de întocmire și prezentare a ofertei

7.1. (1) Ofertantul are obligația de a elabora și depune oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație.

(2) Ofertele vor fi redactate în limba română.

(3) Ofertele se depun, la Registratura Primăriei orașului Siret, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de instituția susmenționată, în ordinea primirii lor în registrul *Oferte*, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, ștersături sau modificări (F1);

b) acte doveditoare privind calitatea și capacitatea ofertanților, conform solicitării autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesie a caietului de sarcini;

d) plicul va conține toate documentele solicitate de autoritatea publică locală; pe lângă acestea, va conține și un plic mic în interior, care va reprezenta oferta financiară (F5).

e) buletinul/cartea de identitate (fotocopie) pentru ofertanți persoane fizice;

f) certificatul de înregistrare al societății, la Oficiul Registrului Comerțului (codul unic de înregistrare și anexa) pentru persoanele juridice sau autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

g) actul constitutiv al societății comerciale;

h) ultimul bilanț contabil;

i) împuternicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitație (dacă este cazul);

j) pentru societățile comerciale străine: certificat de înregistrare tradus în limba română, iar traducerea să fie legalizată de un notar public;

k) certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

l) certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Serviciul de Impozite și taxe locale din cadrul Primăriei orașului Siret, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată.

m) contract de concesiune/închiriere (dacă este cazul)

n) cazierul judiciar

Alte documente relevante care se considera necesare la desfășurarea licitației.

Formulare:

- Scrisoarea de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular F1);
- Declarație privind situația personală a operatorului economic (Formular F2)
- Fișa privind Candidatul/ofertantul (Formular F3)
- Acord de asociere (dacă este cazul) - (Formular F4)
- Formular de ofertă financiară (Formular F5)
- Declarație privind calitatea de participant la procedură (Formular F6)

(5) Plicul interior, va conține oferta propriu-zisă, în care se va înscrie numele și denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua la cunostință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Plicurile sigilate vor fi predate de către Compartimentul registratură după înregistrare (număr, dată, ora), secretarului Comisiei de Licitatie.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute de capitolul VII alin. (2)-(5) din prezentul Caiet de Sarcini.

(15) In urma analizarii ofertelor de catre Comisia de Evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei intocmeste un proces-verbal in care se va mentiona ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii Comisiei de Evaluare.

(16) In baza procesului- verbal, Comisia de Evaluare intocmeste in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

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

(18) In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazuta de capitolul VII.

VIII – DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

8.1. La ședința licitației organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a orașului Siret, participa numai membrii comisiei, numiți prin H.C.L. și dispoziția primarului, precum și participanții care au depus oferta.

8.2. Licitația este condusă de președintele Comisiei de Licitatie sau de supleantul acestuia.

8.3. (1) La data, ora si locul specificate în anunțul publicitar pentru desfășurarea licitației, președintele Comisiei de Licitatie anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia, face identificarea ofertelor depuse și a ofertanților prezenți și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru ținerea ședinței.

(2) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, Comisia de Evaluare va elimina ofertele care nu respecta prevederile capitolului VII alin.(2)-(5) din prezentul Caiet de Sarcini.

(3) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare, cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute de capitolul VII alin.(2)-(5). In caz contrar se aplica prevederile capitolul VII alin. (18).

(4) Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul Comisiei de Evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

8.4. Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului- verbal in care se va preciza rezultatul analizei, de catre toti membrii Comisiei de Evaluare si de catre ofertanti.

8.5. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate, prevazute in prezentul Caiet de Sarcini.

8.6. In urma analizarii ofertelor de catre Comisia de Evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitatie.

8.7. In baza procesului -verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. 8.6. Comisia de Evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

8.8. In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului Comisiei de Evaluare, autoritatea contractanta informeaza in scris cu confirmare, ofertantii ale caror oferte au fost excluse indicand motivele excluderii.

8.9. Raportul se depune la Dosarul licitatiei.

8.10. Sedinta publica de deschidere a ofertelor, se declara inchisa numai dupa ce procesul -verbal de sedinta se semneaza de catre membrii comisiei si de catre ofertantii prezenti. In cazul in care unul sau mai multi participanti refuza semnarea procesului- verbal (chiar si cu obiectii) comisia consemneaza in procesul-verbal acest fapt.

IX Determinarea ofertei castigatoare

9.1. In cazul in care, in documentatia de licitatie sunt prevazute pe langa pretul oferit si alt/alte criterii de atribuire, se stabilesc ponderea fiecărui criteriu.

9.2. Comisia de Evaluare, stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderea fiecarui criteriu de atribuire.

9.3. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

9.4. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

9.5. Pe baza evaluarii ofertelor secretarul Comisiei de Evaluare intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membri comisiei.

9.6. In baza procesului- verbal care indeplineste conditiile prevazute de alin. 8.6., Comisia de Evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare un raport pe care il transmite autoritatii contractante.

9.6. Autoritatea contractanta are obligatia de a incheia contractul cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita castigatoare.

9.7. Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a un anunt de atribuire a contractului, in cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului

9.8. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

9.9. Autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, in scris cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acesteia.

9.10. In cadrul comunicarii autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantul/ofertantii castigator/castigatorii cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

9.11. In cadrul comunicarii autoritatea contractanta are obligatia de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

9.12. Autoritatea contractanta poate sa incheie contractul numai dupa implinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

9.13. In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nici o oferta valabila, autoritatea contractanta anuleaza procedura de licitatie.

9.14. Pentru ce-a de-a doua procedură de licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

9.15. Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute de capitolul VII alin. (1)-(12).

X. Oferta este considerata inacceptabila in urmatoarele situatii:

10.1. Oraşul Siret are dreptul de a anula licitatia in urmatoarele situatii:

- a) nu au fost depuse minim 2 oferte eligibile;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzatoare;
- c) a fost depusa dupa data si ora limita de depunere stabilita in anuntul de participare;
- d) oferta nu este insotita de garantia de participare, in cuantumul si forma stabilita prin documentatia de atribuire;
- e) oferta a fost depusa de un ofertant care nu îndeplineste unul sau mai multe dintre cerintele de calificare stabilite in instructiunile pentru ofertanti si in Caietul de Sarcini;
- f) pretul oferit este mai mic decat pretul minim de pornire stabilit de expertul evaluator si aprobat de Consiliul local;
- g) ofertantul are mentiuni inscise in cazierul judiciar;

- h) ofertantul are impozite si taxe neplatite la domiciliul sau sediul acestuia;
- i) ofertantul are impozite si taxe neplatite la Primaria oraşului Siret.

10.2. (1) Mai multi ofertanti (persoane fizice si/sau juridice) au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune o oferta comuna, in vederea cumpararii unui imobil ce face obiectul vanzarii prin licitatie publica.

(2) Acestia vor depune fiecare toate documentele de calificare, oferta financiara fiind depusa in comun.

XI. Raportul procedurii reprezinta actul de adjudecare si se incheie in trei exemplare originale. Un exemplar se pastreaza la dosarul licitatiei, un exemplar se inmaneaza castigatorului si un exemplar se inainteaza notarului in vederea intocmirii, in forma autentica, a contractului de vanzare-cumparare.

XII. Desfasurarea licitatiei se aplica prin asimilare si procedurii de negociere directa, cu nuantarile corespunzatoare.

XIII. Vor fi descalificati pentru participarea la licitatie ofertantii care nu indeplinesc conditiile cerute in dosarul de prezentare al licitatiei, si in special cei care inregistreaza obligatii restante fiscale/nefiscale fata de bugetul local al oraşului Siret.

XIV. Procedura de anulare atribuire contract

(1) Prin exceptie autoritatea contractanta are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vanzare-cumparare in situatia in care se constata abateri grave de la prevederile legale care afecteaza procedura de licitatie sau fac imposibila incheierea contractului.

(2) In sensul prevederilor aliniatului (1) se considera afectata in cazul in care in cadrul documentatiei de atribuire si/sau in modul de aplicare a procedurii de licitatie se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea urmatoarelor principii:

- transparenta;
- tratamentul egal;
- proportionalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurenta;
- conflictul de interese.

XV. Procedura de contestare a licitatiei

15.1. Impotriva modului de organizare si desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la Registratura Primariei oraşului Siret, in conditiile stabilite de Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, in termen de maxim 24 de ore (sau in prima zi lucratoare) de la data luarii la cunostinta a rezultatului licitatiei.

15.2. Contestatia va fi solutionata de comisia numita in acest scop prin Dispozitia primarului oraşului Siret in termen de 48 ore, de la inregistrare, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

15.3. (1) Asupra contestatiei comisia se va pronunta motivat, prin hotarare, care va fi inaintata in termen de 1 zi lucratoare spre avizare primarului oraşului.

(2) In cazul in care contestatia este fondata, Comisia de solutionare a contestatiilor, prin hotarare, va revoca raportul licitatiei si va desemna alt castigator sau va anula procedura de licitatie, dupa caz.

(3) Dupa avizarea de catre primar, hotararea va fi comunicata contestatorului si tuturor ofertantilor, in termen de maxim 2 zile de la data vanzarii.

(4) In cazul in care prin hotararea Comisiei de contestatie se desemneaza alt castigator, aceasta reprezinta actul de adjudecare a licitatiei.

(5) In cazul in care prin hotararea Comisiei de contestatie licitatiea va fi anulata, procedura de vanzare va fi reluata stabilindu-se un termen pentru repetarea licitatiei care nu poate fi mai mic de 20 de zile.

(6) Impotriva hotararii de solutionare a contestatiei, se va putea face plangere la instanta competenta in temeiul Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

(7) Contestatia administrativa, suspenda derularea procedurii de vanzare pana la solutionarea ei.

XVI. Dispozitii finale

16.1. Castigatorul licitatiei este obligat sa semneze contractul de vanzare- cumparare, in forma autentica, in termen de maxim 20 zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut de capitolul IX alin. 9.8.

16.2. Pretul de adjudecare al bunului imobil se achita in conditiile stabilite de hotararea Consiliului local prin care a fost aprobata scoaterea la vanzare a imobilului in urmatoarele modalitati:

a) integral, pana la data incheierii contractului de vanzare, respectiv in termen de maximum 30 zile de la data incheierii licitatiei;

b) in rate lunare, caz in care esalonarea ratelor se face conform prevederilor HCL, pretul imobilului actualizandu-se cu rata infalatiei.

c) in cazul in care termenele prevazute se implinesc intr-o zi nelucratoare, acesta se prelungeste pentru prima zi lucratoare urmatoare.

XVII. Sanctiuni

17.1. Neincheierea contractului intr-un termen de 20 zile calendaristice de la data implinirii termenului poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa.

17.2. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul poate atrage dupa sine plata daunelor-interese.

17.3. Daunele interese prevazute la aliniatele 18.1-18.2, se stabilesc de catre Tribunalul Suceava, la cererea partii interesate, daca partile nu stabilesc altfel.

17.4. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, sau in cazul in care autoritatea contractanta nu poate incheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului ca ofertantul in cauza se afla intr-o situatie de forta majora, autoritatea contractanta va declara castigatoare oferta clasata pe locul doi, in conditiile in care aceasta este admisibila.

17.5. In cazul in care, in situatia prevazuta mai sus nu exista o oferta clasata pe locul doi admisibila, procedura de licitatie se anuleaza, iar autoritatea contractanta reia procedura, in conditiile legii.

Relatii suplimentare se pot obtine de la Primaria oraşului Siret str. 28 Noiembrie, nr.1.

Preşedinte de şedinţă,
Moloe Ştefan



Vizat control financiar preventiv,
Cîrşmar Cătălin Teodor

Contrasemnează,
Secretarul general al oraşului Siret
Ioniţă Adrian-Victor



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA COMERCIALA

**TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 2.704 MP CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI-
CONSTRUCTII INSCRIS IN C.F. NR. 30994/SIRET SUB NR. CAD. 30994 PE CARE SE AFLA
EDIFICATE CONTRUCTIILE:**

- Corp Cladire – C1 COMPLEX COMERCIAL, REGIM DE INALTIME P, cu suprafata
construita desfasurata – 270 mp
- Corp Cladire – C2 COMPLEX COMERCIAL, REGIM DE INALTIME P, cu suprafata
construita desfasurata – 151 mp

Situat in Orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, jud. Suceava

AFLATA IN PROPRIETATEA ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SIRET

Proprietar: ORASUL SIRET – DOMENIUL PRIVAT

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

**Ovidiu - Dorin MURIN
administrator**



OCTOMBRIE 2022

S.C. EVAL COM S.R.L. RADAUTI J33/505/2004 CIF RO16408538

Tel: 0751-21.24.32 e-mail: evalcomsrl@yahoo.com

Cont RO06BRDE340SV07192533400 BRD Groupe Societe Generale, Suc. Radauti

CUPRINS

CUPRINS	2
I. Termeni de referinta ai evaluarii	5
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	5
I.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
I.3 Scopul evaluarii	6
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5 Tipul valorii	6
I.6 Data evaluarii	7
I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	8
I.9 Ipoteze si ipoteze speciale	8
I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare	11
I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul	12
I.13 Valoarea obtinuta	12
I.14 Data raportului de evaluare	13
II. PREZENTAREA DATELOR	14
II.1 Identificarea proprietatii	14
II.2 Descrierea situatiei juridice	14
II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei	14
II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare	14
II.5 Descrierea amplasamentului	16
II.6 Descrierea constructiilor	17
II.7 Date despre aria de piata	19
III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	22
III.1 Cea mai buna utilizare	22
III.2 Procedura de evaluare	22
III.3 Abordarea prin piata	23
III.4 Abordarea prin venit	23
III.5 Abordarea prin cost	25
III.6 Reconcilierea valorilor	38
III.7 Opinia finala asupra valorii	38
IV. ANEXE	40
V. BIBLIOGRAFIE	40

Către,

PRIMARIA ORASULUI SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare al proprietatii imobiliare aflate in proprietatea Orasului Siret – domeniul privat situate in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.nr., jud. Suceava:

- ✓ teren intravilan cu suprafata de 2.704 mp categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994 pe care se afla edificate constructiile:
- corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 270 mp
- corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 151 mp

Nota: Corp cladire – C3 Statie de monitorizare a aerului, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 77 mp descrisa in extrasul de carte funciara pentru informare, nu exista fizic in teren – cladire autodemolata.

Raportul de evaluare pentru bunul imobil înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat in concordanță cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, ediția 2022.

In prezentul raport se va estima valoare de piata a proprietatii imobiliare la data evaluarii:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF. nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994	2.704 mp	376.690	76.658
CONSTRUCTII			
Corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P	270 mp	236.830	48.197
Corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P,	151 mp	132.449	26.955
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		745.969 Lei	151.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 24.10.2022, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9139 lei.

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;
- ▶ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport;

- › sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect;
- › valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- › detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimație nr. 14455 / 2022



I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul S.C. EVAL COM S.R.L., agent economic român, s-a înființat în anul 2004, având ca obiect de activitate evaluări proprietăți imobiliare și evaluări bunuri mobile (mașini, utilaje, echipamente, linii tehnologice).

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, evaluare proprietăți imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

Echipa noastră este formată din experți evaluatori autorizați, **membri titulari si acreditați ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania (ANEVAR)** cu recunoastere la nivel național.

Echipa de experți a societății a elaborat peste 4.500 de studii de evaluare. Activitățile pe care specialiștii noștri le-au desfășurat până în prezent au constat 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 ale evaluatorului:

- **Adresa:** Mun. Rădăuți, str. 28 Noiembrie, nr. 14, jud. Suceava;
- **e-mail:** evalcomsrl@yahoo.com
- **telefon :** 0751.212.432;
- **Inregistrare Registru Comertului:** J33/505/2004;
- **C.U.I.:** RO 16408538;
- **Cont IBAN** RO06BRDE340SV07192533400 **BRD Groupe Societe Generale;**

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}**

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **Primariei Orasului Siret** in calitate de beneficiar/proprietar. 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/Proprietar:

- **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 in vederea vanzarii bunului imobil prin licitatie publica.

Estimarea valorii de piata pentru stabilirea valorii de piata a obiectivului evaluat:

- ✓ teren intravilan cu suprafata de 2.704 mp categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994 pe care se afla edificate constructiile:
- corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 270 mp
- corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 151 mp

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara comerciala amplasata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, FN, jud. Suceava:

- ✓ teren intravilan cu suprafata de 2.704 mp categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994 pe care se afla edificate constructiile:
- corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 270 mp
- corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 151 mp



1.5 Tipul valorii

- **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2022. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
- **Valoarea justa** este pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii.
- **Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

1.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 24.10.2022.

Data evaluarii: 24.10.2022

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9139 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia s-a realizat in data de 21.10.2022, in prezenta reprezentantului beneficiarului.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

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

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

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

Suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din 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 amplasament 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 evaluata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ❖ Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren si constructii) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de

evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

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

I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

publicat, nici inclus într-un document destinat 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 uzanțelor din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, în condițiile specifice pieței imobiliare ce nu suferă modificări semnificative care tind să afecteze opiniile exprimate.

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

Raportul este confidențial, 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 asumă 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.

1.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2022:

- **SEV 100** – Cadru general
- **SEV 101** – Termenii de referință ai evaluării
- **SEV 102** – Documentare și conformare
- **SEV 103** – Raportare
- **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- **SEV 400** – Verificarea evaluărilor
- **GME 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 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 2022. 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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF. nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994	2.704 mp	376.690	76.658
CONSTRUCTII			
Corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P	270 mp	236.830	48.197
Corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P,	151 mp	132.449	26.955
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		745.969 Lei	151.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 24.10.2022, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9139 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: 24.10.2022.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9139 LEI.

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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2022



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara comerciala amplasata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava:

- ✓ teren intravilan cu suprafata de 2.704 mp categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994 pe care se afla edificate constructiile:
- corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 270 mp
- corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 151 mp



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare nu s-a inscris ipoteca, proprietate libera de sarcini. Proprietarul proprietatii comerciale este Orasul Siret – domeniul privat.

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati comerciale, segmentul de piata al spatiilor comerciale.

II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare

- Oraşul Siret este situat în extremitatea nord-estică a judeţului Suceava, pe malul drept al râului Siret, în imediata apropiere de intrarea sa pe teritoriul României. Coordonatele geografice ale localităţii sunt 47° 57' latitudine nordică şi 26° 4' longitudine estică.
- Oraşul se află la aproximativ jumătatea distanţei dintre Cernăuţi şi Suceava, pe şoseaua europeană E85 (DN 2), la o distanţă de 42 km de municipiul Suceava, reşedinţa judeţului cu acelaşi nume, şi 5 km de graniţa cu Ucraina.
- Siret este un punct de tranzit, motiv pentru care s-a dezvoltat de timpuriu ca centru economic şi comercial pe culoarul Siretului, pe drumul comercial care unea oraşele 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 comercială este amplasată în orașul Siret, în zona periferică, unde preponderent sunt, terenuri arabile, dar este situată în imediata vecinătate a Punctului de Trecere a Frontierei Siret. Proprietatea are deschidere la drum public, str. Alexandru cel Bun.



- Bunul imobil supuse evaluării se află în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f. nr., jud. Suceava.
- Accesul la proprietate se face direct atât auto cât și pietonal din drum public.
- Zona are acces la rețea de electricitate, apă și canalizare.
- Zona este mixtă, preponderent spații comerciale și clădiri administrative.
- Zona amplasării proprietății imobiliare evaluate este ocupată de proprietăți comerciale.
- **Caracterul edilitar al zonei:**
- Tipul zonei – mixtă, zonă cu spații comerciale și clădiri administrative;
- Dotări edilitare ale zonei: rețea de energie electrică, apă și canalizare.

II.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosință a terenului evaluat:
 - curți-construcții 2.704 mp
- Identificare cadastrală: Cartea Funciara nr. 30994/ Siret, nr. cad. 30994.
- Zona amplasării: Siret, zonă periferică
- Tipul zonei: zonă de amplasare a proprietății imobiliare este comercială.
- Vecinătăți ale terenului: conform planurilor cadastrale.
- Informații despre titlul de proprietate: terenul se află în proprietatea Orașului Siret – domeniul privat
- Marimea terenului:
 - ✓ Suprafața teren – 2.704 mp
- Configurația terenului: formă regulată în plan;



Fig. Extras din harta ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

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

II.6 Descrierea constructiilor

1. Corp cladire C1 - complex comercial

- Denumire: Cladire cu utilizare comerciala – complex comercial





- Suprafata construita: 270 mp.
- Suprafata construita desfasurata: 270 mp.
- Anul PIF – 1993
- Regim de înălțime: P
- Structura de rezistenta realizată din zidarie de caramida
- Planseu peste sol si peste nivel parter este din beton armat
- Cladirea nu este utilizata, este in conservare, finisaje inferioare
 - acoperisul (sarpanta din lemn cu invelitoare din table zincata); tamplaria exterioara si interioara PVC cu geam termoizolant; finisaje exterioare si interioare inferioare;
- Construcția este racordată la utilități si sunt realizate instalatiile (electrice, sanitare si termice):

Stare actuală: cladire cu finisaje inferioare aflata in conservare, calitate satisfacatoare de execuție.

2. Corp cladire C2 - complex comercial

- Denumire: Cladire cu utilizare comerciala – complex commercial



- Suprafata construita: 151 mp.
- Suprafata construita desfasurata: 151 mp.
- Anul PIF – 1998
- Regim de înălțime: P

- Structura de rezistență realizată din zidărie de cărămidă
- Planșeu peste sol și peste nivel parter este din beton armat
- Clădirea nu este utilizată, este în conservare, finisaje inferioare
 - acoperișul (sarpanta din lemn cu învelitoare din table zincată); tamplăria exterioară și interioară PVC cu geam termoizolant; finisaje exterioare și interioare inferioare;
- Construcția este racordată la utilități și sunt realizate instalațiile (electrice, sanitare și termice):

Stare actuală: clădire cu finisaje inferioare aflată în conservare, calitate satisfăcătoare de execuție.

II.7 Date despre aria de piață

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obișnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria cunoștințelor deținute de participanții pe piață.

O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Activitatea pieței

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la mișcarea prețurilor decât o cauză a acestora. Tranzacțiile pot avea loc și acolo pe piețe care, în mod curent, sunt mai puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în minte un preț pentru care sunt dispuși să intre pe piață.

Informațiile despre preț 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 vânzători care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzători 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 optici 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.

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 oferte apropiate ca și caracteristici pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Anul 2022 a început cu optimism pentru piața imobiliară, unul bazat pe evoluția bună a pieței din 2021, în special pe zona rezidențială, an descris de mulți dezvoltatori ca fiind unul excepțional, dar evoluția ultimelor evenimente pot să schimbe sentimentul cu care piața trecuse în noul an. Așteptările majorității dezvoltatorilor și a analiștilor indică o continuare a evoluțiilor pozitive și de creștere din 2021, chiar dacă la un ritm ceva mai moderat, dar există și motive de îngrijorare în ceea ce privește o posibilă schimbare radicală a situației de pe piața imobiliară.

Potrivit lui Valentin Morar, CEO-ul dezvoltatorului imobiliar Wallberg, care are în portofoliu mai multe proiecte finalizate sau în desfășurare în Cluj-Napoca, Arad, Timișoara și Brașov, perspectivele pieței rămân pozitive, dar contextul incert și scumpirea materialelor de construcție, pe fondul problemelor din regiune, pot da peste cap piața (pandemia, scumpirea materialelor de construcție, care continuă și în 2022, iar acum și începerea războiului din Ucraina, toate influențând parcursul unei dezvoltări imobiliare).

După criza din sectorul energetic, cauzată de conflictul armat, au urmat și creșteri de prețuri la unele materii prime și materialele de construcții, precum aluminiu și ciment, Rusia ocupând poziția 3 în topul producătorilor de aluminiu și poziția 7 ca producătoare de ciment. De asemenea, cărămizile, plăcile din ceramică, țevile din fier și oțelul beton sunt doar câteva dintre materialele de construcții pe care România le importă din Ucraina, alături de cantități mari de minereu de fier pentru fabricarea produselor siderurgice. Odată cu începerea războiului, însă, achizițiile se fac tot mai greu. La acestea se mai adaugă potențialele provocări ale scenariului de escaladare a conflictului militar, dincolo de granițele Ucrainei, dar și posibilele atacuri cibernetice, care ar putea afecta economiile multor țări.

Oferta caselor de locuit ne arată că piața și-a revenit la nivelul de acum doi ani, de dinainte de pandemie, dar cu prețuri modificate substanțial - case mai scumpe cu 10-20%, iar chirii mai mici cu 10%.

CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

În contextul provocărilor de ordin geopolitic și economic, prețurile la imobiliare au crescut începând din februarie.

În București, orașul cu cele mai multe tranzacții din țară, în luna februarie 2022, au fost vândute 10.918 imobile, cu peste 50% mai multe decât în prima lună a anului. Prețurile la vânzare au înregistrat o ușoară creștere, de 3,62%, până la valoarea de 1.545 euro/mp, în timp ce chiriile au crescut cu 1,64%, ajungând la o valoare media de 497 euro/lună, pentru un apartament cu două camere.

În cea de-a doua lună a anului, în Cluj au fost încheiate peste 3.000 de tranzacții imobiliare, față de doar 1.935 tranzacții în ianuarie, ceea ce reprezintă o creștere cu peste 57%. Pe zona de vânzări, valorile de listare ale proprietăților rezidențiale din Cluj au atins valoarea de 1.907 euro/mp, cu aproape 7% mai mult față de luna precedentă. În timp ce prețurile la închiriere au crescut cu 2,04%, până la nivelul de 350 euro/lună.

„Situația pe piața imobiliară este în evoluție de la o zi la alta, în strânsă legătură cu desfășurarea războiului din Ucraina. Este de așteptat, însă, ca interesul față de imobiliare să crească, deoarece investițiile în active reale, pe lângă cele în aur, reprezintă cele mai sigure plasamente financiare în acest moment”, a explicat Cătălin Priscornică, CEO și fondator Blitz.

În noile condiții de cerere crescută de imobiliare, dezvoltatorii rămân în expectativă, principala temere fiind reținerea băncilor de a finanța noile construcții. Și cumpărătorii se gândesc de două ori înainte de a investi în imobiliare, preferând să-și păstreze banii, în cazul în care vor fi nevoiți să părăsească țara.

Mingea în situația dată este la bănci, dacă vor alege să mai finanțeze proiecte în dezvoltare. Specialiștii imobiliari consideră că vor fi afectați atât dezvoltatorii – care nu vor mai construi dacă nu mai există finanțare, dar și cumpărătorii prin oferta mai scăzută și prin creșteri de prețuri.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFERȚA)

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

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

Factori care ar afecta vânzarea - cu influență pozitivă:

- amplasare la drum comunal
- acces la utilități: energie electrică, apă și canalizare

Factori care ar afecta vânzarea – cu influență negativă:

- cerere scăzută și oferta mare pentru astfel de proprietăți în acest moment

Nu au fost identificate prețuri în zonă pentru proprietăți similare: spații comerciale, însă prețurile pentru astfel de proprietăți oscilează în dependență de suprafața imobilului, finisaje, utilitățile disponibile și suprafața de teren.

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 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 actuala – utilizare comerciala.

Cea mai buna utilizare a terenului construit prin prisma celor patru criterii va fi cea actuala – comerciala.

Proprietatea imobiliara comerciala aflata in proprietatea orasului Siret – domeniul privat este utilizata in scop comerciala.

III.2 Procedura de evaluare

Procesul de evaluare este o procedura sistematica, utilizata pentru a raspunde intrebarii clientului privind valoarea unei proprietati imobiliare.

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

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare comerciala. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul

zonei analizate, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt abordarea prin piață, venit și abordarea prin cost.

III.3 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al cărui pret se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat. Această abordare nu a fost aplicată din lipsa informațiilor certe cu privire la numărul redus de tranzacții cu proprietăți similare.

III.4 Abordarea prin venit

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

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Rata de capitalizare este un divizor (exprimă rata rentabilității) utilizat pentru transformarea unui flux anual constant (uniform) sau cu o creștere constantă în valoare actuală a capitalului din care provine. Această abordare a fost aplicată astfel:

ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PRORPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE

METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea prin venit pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie a valorii.

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din necolectarile unor chirii

		Suprafata desfasurat a (mp)	Chirie (euro/m p)	Chirie anuala (lei/an)
Chirii	C1 - Complex comercial	270,0	4,0	64.320,99 lei
	C2 - Complex comercial	151,0	4,0	35.972,11 lei
TOTAL				100.293,09 lei

Alte venituri

0,00 lei

Venit brut potential @100% grad de ocupare

100.293,09 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare

15% 15.043,96 lei

Venit brut efectiv (VBE)

85.249,13 lei

Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat).

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

Fixe

Impozit	1.560,00 lei
Asigurare	780,00 lei

SUBTOTAL

2.340,00 lei

Variabile

Management proprietate (reparatii, intretinere, etc.)	852,49 lei
Utilitati	0,00 lei
Intretinere spatii comune	0,00 lei
Altele	0,00 lei

SUBTOTAL

852,49 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

3.192,49 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE

82.056,64 lei

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.

RATA DE CAPITALIZARE

11%

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA, LUANDU-SE IN CONSIDERARE CA PROPRIETATEA SE POATE DA IN CHIRIE INTEGRAL. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILELOR CU UTILIZARE SIMILARA, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND MAI MULTE PROPRIETATI IMOBILIARE COMERCIALE DIN ZONELE URBANE ALE JUD. SUCEAVA. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTORATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABLE VOR FI SUPTORATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE REPARATII SI INTRETINERE.

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII IMOBILIARE		745.969,43 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		745.969 lei
		151.810 €

Din care:

- teren cu suprafata de 2.704 mp: 76.658 euro, respectiv 376.690 lei
- Corp cladire C1 - Complex comercial cu suprafata de 270 mp: 48.197 euro, respectiv 236.830 lei
- Corp cladire C1 - Complex comercial cu suprafata de 151 mp: 26.955 euro, respectiv 132.449 lei

Data evaluarii: 24.10.2022

Curs valutar conform BNR EUR: 4,9139 lei

III.5 Abordarea prin cost

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

Se cunosc trei metode de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Valoarea estimată a terenului

Valoarea terenului va fi estimată folosind metoda comparației directe. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 2.704 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		90.000	103.500	220.000
	Suprafata terenului (mp)	2.704	3.000	2.300	4.000

	Pret de tranzactie/oferta (EUR/mp)		30,00	45,00	55,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,0	-4,5	-5,5
	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)		27,00	40,50	49,50
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)		27,00	40,50	49,50
	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)		27,00	40,50	49,50
	Justificare ajustare	Conditii 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)		27,00	40,50	49,50
	Justificare ajustare	Conditii 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)		27,00	40,50	49,50
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	24.10.2022	septembrie 2022	iunie 2022	iunie 2022
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	40,50	49,50
	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 periferica (vecinatatea Vamii)	Siret, zona periferica	Radauti, zona periferica	Radauti, zona median-periferica
	Ajustare %		0%	-20%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-8,1	-12,4
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este similara cu subiectul, d.p.d.v. al amplasarii astfel, nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele 2 si 3 sunt diferite ca si amplasare fata de subiect, amplasari mai favorabile, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de -20, respectiv -25%.			
8	Acces	Acces drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5%	5%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,35	2,03	0,00
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este similara cu subiectul, d.p.d.v. al accesului astfel, nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele 1 si 2 sunt diferite ca si acces la drum fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de +5%.			
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)	Rezidential-comerciala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile similare cu subiectul.			
11	Suprafata (mp)	2.704	3.000	2.300	4.000
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile similare cu subiectul.			
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	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile similare cu subiectul.			
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		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	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	Da	Da
	Ajustare (%)		0%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-6,1	-7,4
	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 au pe suprafata terenului edificate constructii demolabile, astfel s-au aplicat ajustari de -15%			
17	Alti factori	Nu este cazul	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,65	-16,65	-25,30
	Ajustare NETA (%)		-6%	-37%	-46%
	Ajustare BRUTA		4,35	20,70	25,30
	Ajustare BRUTA (%)		15%	50%	50%
	Relevanta comparabilelor		Comparabil a relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			28,35	28,35	29,70
Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.					
Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				28,35 €	
Valoare abordarea prin piata (EUR)			rotunjit	76.658 €	

Valoare abordarea prin piata
(LEI)

rotunjit

376.690 lei

Curs BNR la data de 24.10.2022: 1 EUR = 4,9139 lei

Comparabile utilizate:



○ ○ ○ ○ ○

🔍

Postat 04 septembrie 2022.

Teren intravilan pe malul raului Siret

30 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizice

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 000 m²

DESCRIERE

Teren intravilan cu suprafata de 30 de ari pe malul raului Siret, fiind pozitionat pe un platou inalt la 20-30 de metri de acesta. Peisajul asupra raului se poate vedea din poze. Deschidere la drum de aprox 75 metri cu toate utilitatile se poate si parcela.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-pe-malul-raului-siret-IDgdws3.html>

In urma convorbirii telefonice avute cu proprietarul s-au confirmat datele prezentate in anuntul publicitar.

PRIVAT ⓘ



andrei

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ la 19:33

☎ 076 782 3234

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Siret,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

PUBLICITATE

PUBLICITATE



Teren 23 de ari - Str. Scruntari

📍 Suceava (judet), Strada Scruntari

🏠 [Calculatorul de rate Storia Creditare](#)

Prezentare generala

📏 Suprafata **2.300 m²**
📐 Inclinatie **plat**
📡 Vizionare la distanta [cere informatii](#)

🏡 Tip teren [cere informatii](#)
🔒 Siguranta [cere informatii](#)
👤 Tip vanzator **agentie**

Descriere anunt

De vânzare teren cu suprafața de 23 de ari, potențial pentru construcții rezidențiale. Terenul este conectat la curent, gaz, urmând în scurt timp să beneficieze și de apă-canal. Mai multe detalii la 0747 532 559. Prețul este de 4500 euro/ar.

103 500 €
45 €/m²

[Vrei un credit ipotecar?](#)

Imobiliare Radauti
Agentie
0747 532 559

-40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Mulțumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLK
[Online Services S.R.L. \(Storia\) mai mult](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

📌 [Salveaza la Favorite](#)

Raporteaza

KIWI FINANCE™
Expert de alina la credit

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare intr-un singur loc?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **431078** Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN **360** Luni

2184.21 Lei
Rata lunara

[APLICA ACUM](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-23-de-ari-str-scruntari-IDqKMW.html#635fa539c0>

In urma convorbirii telefonice avute cu proprietarul s-au confirmat datele prezentate in anuntul publicitar.



Teren Calea Bucovinei 40 de ari

[Suceava \(judet\), Calea Bucovinei](#)

[Calculatorul de rate Storia Creditare](#)

220 000 €
55 €/m²

[Vrei un credit ipotecar?](#)

Imobiliare Radauti
Agentie
0747 532 559

-40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OUK
Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Prezentare generala

Suprafata **4.000 m²**
 Inclinatie **plat**
 Vizionare la distanta [cere informatii](#)

Tip teren [cere informatii](#)
 Siguranta [cere informatii](#)
 Tip vanzator **agentie**

Ads by Google

[Stop seeing this ad](#)

[Why this ad?](#)

Descriere anunt

De vânzare teren situat pe Calea Bucovinei, suprafață de 40 de ari.
Prețul este de 5500 euro/ari.
Mai multe detalii la 0747 532 559.

Ads by Google

[Stop seeing this ad](#)

[Why this ad?](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-calea-bucovinei-40-de-ari-IDqNNX.html#635fa539c0>

In urma convorbirii telefonice avute cu proprietarul s-au confirmat datele prezentate in anuntul publicitar.

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE IN BAZA ABORDARII PRIN COST

DENUMIRE BUN IMOBIL	VALOAREA DE PIATA (fara TVA)
COST DE INLOCUIRE COMPLEX COMERCIAL C1 CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 270 MP, SITUATA IN ORASUL SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, CF 30994, JUD. SUCEAVA	232.052 lei 47.224 €
COST DE INLOCUIRE COMPLEX COMERCIAL C2 CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 151 MP, SITUATA IN ORASUL SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, CF 30994, JUD. SUCEAVA	141.223 lei 28.739 €
VALOARE DE PIATA TEREN CU SUPRAFATA DE 2.704 MP, SITUAT IN ORASUL SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, CF 30994, JUD. SUCEAVA	376.658 lei 76.658 €
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII (fara TVA)	749.932 lei 152.621 €

DATA EVALUARII 24.10.2022
CURS SCHIMB VALUTAR CONFORM 1 EUR=
BNR 4,9139 lei

ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A CONSTRUCTIILOR

CLADIRE CU UTILIZARE NEREZIDENTIALA - COMPLEX COMERCIAL C1

Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", IROVAL, 2010 si Indici de actualizare 2021-2022

ORASUL SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, CF 30994, JUD. SUCEAVA

COMPLEX COMERCIAL C1

ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT

P

24.10.2022

1993

29,00

270,00

270,00

ADRESA CLĂDIRII:

DENUMIRE:

PROPRIETAR:

REGIM DE ÎNALTĂIME:

DATA EVALUARII:

An PIF:

Varsta efectiva (ani)

Suprafata construita (mp)

Suprafata construita desfasurata (mp)

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Indici de actualizare	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
Structura		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	7STRMAGP	270,0	764,3	206.361,0	1,3061	1,000	0,965	228.883,3
Finisaj interior								
1	FINIEMAGP	270,0	482,2	130.194,0	1,7909	1,000	0,965	228.883,3
Instalații electrice								
1	INELMAGP	270,0	290,8	78.516,0	1,4358	1,000	0,965	198.003,2
Instalații sanitare								
1	ISAMAGP	270,0	63,7	17.199,0	1,3741	1,000	0,965	95.733,1
Instalații de încălzire								
1	INCMAGP	270,0	80,3	21.681,0	1,5321	1,000	0,965	28.208,3
Invelitoare								

1	INVTZ	324,0	226,4	73.353,6	1,6956	1,000	0,965	105.622,1
Total								105.622,1
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
								676.519
								545.580

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structura	228.883,3	40%	91.553,3
2	Finisaj interior	198.003,2	45%	89.101,5
3	Instalații electrice	95.733,1	45%	43.079,9
4	Instalație sanitară	20.069,3	45%	9.031,2
5	Instalații de încălzire și ventilație	28.208,3	45%	12.693,7
6	Invelitoare	105.622,1	45%	47.529,9
Total cost cu tva (Lei)		676.519,2		292.989,5
Total cost cu tva (Lei/mp)		2.505,6		1.085,1
Total cost fără tva (Lei)		568.503,6		246.209,7
Total cost fără tva (Lei/mp)		2.105,6		911,9
Depreciere funcțională (Lei)		10%	32.229	
Depreciere economică (Lei)		20%	58.013	
COST DE ÎNLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Lei fara TVA)				232.052 lei
COST DE ÎNLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Euro fara TVA)				47.224 €

ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A CONSTRUCȚIILOR
CATALOG "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", IROVAL, 2010 și Indici de actualizare 2021-2022

ADRESA CLĂDIRII: ORASUL SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, CF 30994, JUD. SUCEAVA
DENUMIRE: COMPLEX COMERCIAL C2
PROPRIETAR: ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT
REGIM DE ÎNALTĂIME: P
DATA EVALUĂRII: 24.10.2022
An PIF: 1998
Varsta efectivă (ani) 24,00
Suprafața construită (mp) 151,00
Suprafața construită desfasurată (mp) 151,00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Indici de actualizare	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
Structura								
1	7STRMAGP	151,0	764,3	115.409,3	1,3061	1,000	F 0,965	G=CxDxExF 128.005,1
Total								128.005,1
Finisaj interior								
1	FINIEMAGP	151,0	482,2	72.812,2	1,7909	1,000	0,965	128.005,1
Total								110.735,1
Instalații electrice								
1	INELMAGP	151,0	290,8	43.910,8	1,4358	1,000	0,965	110.735,1
Total								53.539,6
Instalații sanitare								
1	ISAMAGP	151,0	63,7	9.618,7	1,3741	1,000	0,965	53.539,6
Total								11.223,9
Instalații de încălzire								
1	INCMAGP	151,0	80,3	12.125,3	1,5321	1,000	0,965	11.223,9
Total								15.775,7
Învelitoare								
Total								15.775,7

1	INVTZ	181,2	226,4	41.023,7	1,6956	1,000	0,965	59.070,1
Total								
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								
								378.350
								305.121

Nr. Ort.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structura	128.005,1	35%	44.801,8
2	Finisaj interior	110.735,1	40%	44.294,1
3	Instalații electrice	53.539,6	40%	21.415,8
4	Instalații sanitare	11.223,9	40%	4.489,6
5	Instalații de încălzire și ventilație	15.775,7	40%	6.310,3
6	Invelitoare	59.070,1	40%	23.628,1
Total cost cu tva (Lei)		378.349,6		144.939,6
Total cost cu tva (Lei/mp)		2.505,6		959,9
Total cost fără tva (Lei)		317.940,9		121.798,0
Total cost fără tva (Lei/mp)		2.105,6		806,6
Depreciere funcțională (Lei)		10%	19.614	
Depreciere economică (Lei)		20%	35.306	
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Lei fara TVA)				141.223 lei
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Euro fara TVA)				28.739 €

III.6 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 abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluare	VALOARE DE PIATA
ABORDAREA PRIN VENIT	745.969 lei
ABORDAREA PRIN COST	749.932 lei
VALORILE NU CONTIN TVA	

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

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

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

III.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 24.10.2022, **valoarea de piata a proprietatii imobiliare** evaluate, aflate in proprietatea ORASULUI Siret – domeniul privat,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii inscris in CF. nr. 30994/Siret sub nr. cad. 30994	2.704 mp	376.690	76.658
CONSTRUCTII			
Corp cladire – C1 Complex Comercial, regim de inaltime P	270 mp	236.830	48.197
Corp cladire – C2 Complex Comercial, regim de	151 mp	132.449	26.955

inaltime P,			
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		745.969 Lei	151.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 24.10.2022, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9139 lei.

Mențiuni:

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

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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
 arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
 Legitimatie nr. 14455 / 2022



IV. ANEXE

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

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Corneliu Schiopu, IROVAL Bucuresti, 2012
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2010
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Constructii, cladiri si alte constructii ingineresti – Constantin Pestisanu, Cristina Burlacu si Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar 2007
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30994 Siret

Nr. cerere	42668
Ziua	11
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119881449



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Siret, Str Alexandru Cel Bun, Nr. FN, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30994	2.704	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30994-C1	Loc. Siret, Str Alexandru Cel Bun, Nr. FN, Jud. Suceava	S. construita la sol:270 mp; Complex comercial, an 1993; materiale din care este realizata constructia: caramida; nu detine certificat de performanta energetica a cladirii; nu este prevazuta cu lift
A1.2	30994-C2	Loc. Siret, Str Alexandru Cel Bun, Nr. FN, Jud. Suceava	S. construita la sol:151 mp; Complex comercial, an 1998; materiale din care este realizata constructia: caramida; nu detine certificat de performanta energetica a cladirii; nu este prevazuta cu lift

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
19350 / 07/10/2011			
Act Administrativ nr. 86, din 30/09/2010 emis de PRIMARIA SIRET (act administrativ nr. 7533/05-10-2011 emis de PRIMARIA SIRET; listele anexe, autorizatia de construire nr.18 din 06/05/1993, autorizatia de construire nr.16 din 14/04/1998);			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
	1) ORASUL SIRET-DOMENIUL PRIVAT		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1		A1.1, A1.2
	1) ORASUL SIRET-DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini			Referințe
22304 / 25/11/2011			
Act Notarial nr. 3527, din 21/11/2011 emis de BNP NEGURA ADINA LOREDANA;			
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:1500000 RONsi celelalte obligatii de plata aferente creditului		A1, A1.1, A1.2
	1) CEC BANK SA		

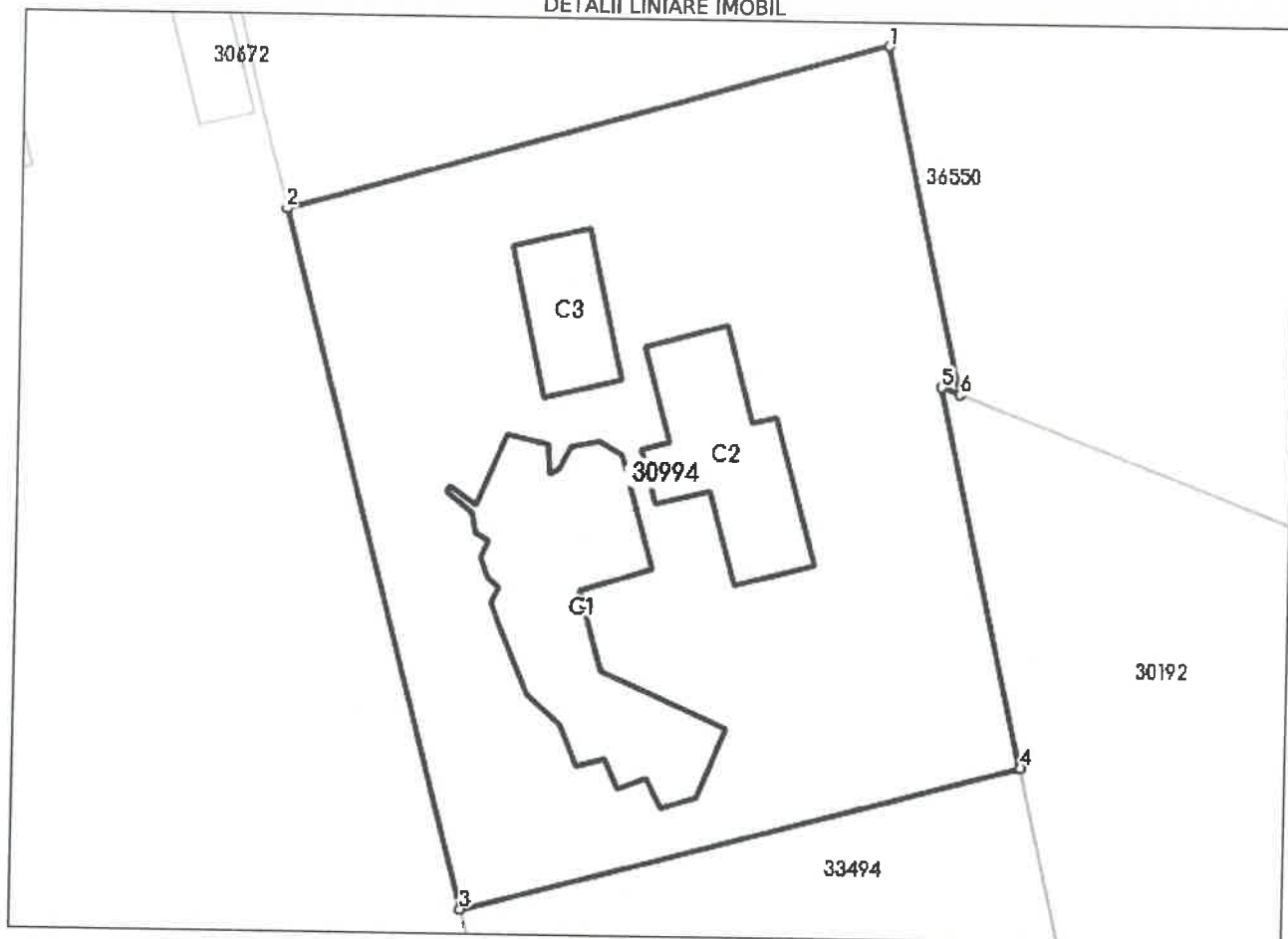
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30994	2.704	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.704	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30994-C1	construcții administrative și social culturale	270	Cu acte	S. construită la sol: 270 mp; Complex comercial, an 1993; materiale din care este realizată construcția: caramida; nu detine certificat de performanță energetică a clădirii; nu este prevăzută cu lift
A1.2	30994-C2	construcții administrative și social culturale	151	Cu acte	S. construită la sol: 151 mp; Complex comercial, an 1998; materiale din care este realizată construcția: caramida; nu detine certificat de performanță energetică a clădirii; nu este prevăzută cu lift
A1.3	30994-C3	construcții administrative și social culturale	77	Fără acte	S. construită la sol: 77 mp; Stație de monitorizare a aerului, an 2007; materiale din care este realizată construcția: caramida; nu detine certificat de performanță energetică a clădirii; nu este prevăzută cu lift

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	48.95
2	3	56.983
3	4	45.396
4	5	30.712
5	6	1.591
6	1	28.063

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/10/2022, 11:55







Președintele de sesiune,
Moloe Ștefan

Vizat control financiar preventiv,
Cîrsmar, Catalin Teodor

Contrasemneaza,
Secretarul general al orașului Siret
Ioniță Adrian-Victor

