ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 630 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 36672, situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n.

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 25 din 10.03.2022 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
- raportul nr. 2605 din 09.03.2022 al Direcției Tehnice și al Direcției Buget Prognoze, Impozite și Taxe;
- Avizul nr. 2649/10.03.2022 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 630 mp situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n., imobilul identificat cadastral cu nr. 36672

(2) Prețul de pornire a licitației este de 12620 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 și Direcția Tehnică, 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,
Chisilenco Alexandru

Contrasemnează,
Secretarul general al orașului Siret
Ioniță Adrian-Victor

Vizat control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin Teodor

ROMÂNIA JUDEȚUL SUCEAVA ORAȘ SIRET CONSILIUL LOCAL

CONTROL FINANCIAR PREVENTIV Data Semnătura

Siret, 17.03.2022
Nr. 27

Raport de evaluare nr. 06 din data de 09.03.2022

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCIARA

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

- ✓ **PARCELA DE TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA - ARABIL CU SUPRAFATA DE 630 MP**

situat in intravilanul orasului Siret, jud. Suceava

Beneficiar: **PRIMARIA ORASULUI SIRET**

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
administrator

EVAL COM
23/15/03/2014
RO 14408535
Rădăuți - Suceava

MARTIE 2022

CUPRINS

CUPRINS **2**

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE 3

CERTIFICARE 3

I. INTRODUCERE **7**

I. Termeni de referinta ai evaluarii **7**

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului 7

I.2 Identificarea beneficiarului si a destinatarului 8

I.3 Scopul evaluarii 8

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii 8

I.5 Tipul valorii 9

I.6 Data evaluarii 9

I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii 9

I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea 10

I.9 Ipoteze si ipoteze speciale 10

I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare 12

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare 13

I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul 13

I.13 Valoarea obtinuta 14

I.14 Data raportului de evaluare 14

II. PREZENTAREA DATELOR **15**

II.1 Identificarea proprietatii 15

II.2 Descrierea situatiei juridice 15

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei 15

II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare 15

II.5 Descrierea amplasamentului ..... **Error! Bookmark not defined.**

II.7 Date despre aria de piata 15

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR **21**

III.1 Cea mai buna utilizare 21

III.2 Procedura de evaluare 22

III.3 Metoda comparatiei directe 22

III.4 Reconcilierea valorilor 28

III.5 Opinia finala asupra valorii 29

IV. ANEXE **31**

V. BIBLIOGRAFIE **31**

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE, CERTIFICARE

DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevarate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra bunului imobil analizat, efectuată la data precizată în raport.

Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinte ale evaluatorului.

Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.

Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am niciun interes personal privind partile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.

Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.

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

Posed cunoştintele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Evaluatorul are experienţă în ceea ce priveste localizarea şi categoria de bun imobil care este evaluată.

Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
administrator

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

EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimaţie nr. 14454 / 2022

I. INTRODUCERE

I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este executata de catre **S.C. EVAL COM S.R.L.**, in calitate de **Evaluator autorizat.**.

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

Echipa noastră este formată din experţi evaluatori autorizaţi, **membri titulari ai Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania (ANEVAR)**.

Echipa de experţi a societăţii a elaborat peste 2.500 de studii de evaluare. Activităţile pe care specialiştii noştri le-au desfăşurat până în prezent au constat în:

- ✓ Analiză şi evaluare de proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile pentru tranzacţionare pe piaţă;
- ✓ Analiză şi evaluare de proprietăţi imobiliare şi bunuri mobile pentru garantarea de împrumuturi;
- ✓ Evaluare proprietăţi imobiliare pentru executare silită;
- ✓ Evaluare active pentru derularea procedurii de insolvenţă sau a falimentului;
- ✓ Evaluarea proprietăţilor imobiliare pentru stabilirea bazei de impozitare;
- ✓ Evaluare active pentru majorarea capitalului social al societăţilor comerciale;
- ✓ Studii de fezabilitate.

Date de identificare:

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

- valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea şi configuraţia existentă la data inspectării pe teren;
- detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
administrator

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

EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimaţie nr. 14454 / 2022

Către,

PRIMARIA ORASULUI SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru urmatoarele bunuri imobile aflate in proprietatea dumneavostra, situate în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, F. Nr., judeţul:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, inscris in Cartea Funciara nr. 36672/Siret nr. cad. 36672, cu suprafata de 630 mp;

Raportul de evaluare înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ţinând cont de considerentele şi condiţiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat in concordanţă cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, ediţia 2022.

Data raportului de evaluare: 09.03.2022.

Data inspectiei: 08.03.2022.

Data evaluarii: 09.03.2022.

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 36672 INSCRIS IN C.F. NR. 36672/SIRET	630	12.620	2.550
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		**12.620 lei**	**2.550 Euro**

Data efectivă a evaluării este 09.03.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9490 LEI.

Menţiuni:

- valoarea nu include T.V.A.;
- valoare a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- sursele de informaţii la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect.

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 Justiţiei** în domeniul evaluării proprietăţilor imobiliare şi bunurilor mobile
- **Arhitect** membru al Ordinului Arhitectilor din Romania
- **Inginer de constructii civile, industriale si agricole**
- **Inginer de instalatii pentru constructii**
- **Auditor energetic – Gr. Ici**

ing. Cristina MURIN

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

I.2 Identificarea beneficiarului si a destinatarului

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **PRIMARIEI ORASULUI SIRET** ca beneficiar/destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiarul si destinatarul lucrarii.

Beneficiar:

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

I.3 Scopul evaluarii

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

Estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii obiectivului evaluat – proprietati funciare aflate in proprietatea dumneavoastra, situate în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, F. Nr., judeţul:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, inscris in Cartea Funciara nr. 36672/Siret nr. cad. 36672, cu suprafata de 630 mp;

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara funciara situata în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, F. Nr., judeţul:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, inscris in Cartea Funciara nr. 36672/Siret nr. cad. 36672, cu suprafata de 630 mp;

I.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 de piata*** *reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.*

I.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 09.03.2022.

Data evaluarii: 09.03.2022

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9490 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia s-a realizat in data de 08.03.2022, in prezenta reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

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

I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

Documentatia avuta la dispozitie:

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

I.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu beneficiarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de beneficiar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.

- Nu am realizat o analiza structurala proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea precizata, conform informatiilor primite de la beneficiar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii proprietatii.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de beneficiar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- 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.

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 intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca benificiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conform uzuantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

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

Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nicio circumstanta.

- Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022:

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

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare ANEVAR si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul

Sfera misiunii de evaluare stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurilor care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum si limitarile aplicate, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, editia 2022. Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilita la inceputul sau pe parcursul derularii misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidentieza gradul de precizie atribuibil estimarii valorii finale, data fiind sfera definita evaluarii. Atunci cand scopul evaluarii impune evaluatorului sa ingusteze sfera evaluarii, valoarea finala poate fi mai putin precisa decat in cazul unei evaluari tipice, iar valoarea finala este adecvata si valabila numai pentru utilizarea propusa.

In procesul evaluarii nu au fost intampinate limitari sau restrictii in ceea ce priveste inspectia si analiza necesara pentru procesul evaluarii.

I.13 Valoarea obtinuta

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata LEI	Valoarea de piata Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 36672 INSCRIS IN C.F. NR. 36672/SIRET	630	12.620	2.550
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		12.620 lei	2.550 Euro

Data efectivă a evaluării este 09.03.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9490 LEI.

Menţiuni :

- valoarea nu include T.V.A.;
- valoare a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate în prezentul raport;
- sursele de informaţii 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 şi configuraţia 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: 09.03.2022.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9490 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara funciara situat în orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, F. Nr., judeţul:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, inscris in Cartea Funciara nr. 36672/Siret nr. cad. 36672, cu suprafata de 630 mp;

II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare funciare se presupune ca nu sunt inscrise ipoteci – proprietate libera de sarcini.

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati funciare, segmentul de piata al terenurilor libere.

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 importanţa Siretului scade semnificativ, lucru care duce la o decădere a acestuia.
- În afară de magistrala rutieră E85, Siretul mai este accesibil şi pe următoarele rute: Suceava – Calafindeşti (DJ 209D), dinspre Rădăuţi prin Dorneşti (DN 17A), dinspre

Dorohoi prin Dersca (DJ 291B) sau Vârfu Câmpului (DN 29A/DN 29C). În localitate se poate ajunge cu trenul, pe linia Dorneşti – Siret dată în folosinţă în anul 1976.

- Siret se învecinează cu Ucraina (la nord), cu comuna Mihăileni din judeţul Botoşani (la est) cu comunele Grămeşti, Bălcăuţi şi Dorneşti (la sud) şi cu comuna Muşenita din judeţu Suceava (la vest). Suprafaţa teritoriului localităţii este de 4337,96 hectare. Oraşul Sire administrează două sate: Mănăstioara şi Pădureni.
- Proprietatea funciara este amplasata in orasul Siret, in zona mediana, unde preponderen sunt, terenuri arabile sau case de locuit. Proprietatea nu are deschidere la drum si se afl in imediata vecinatate a liniei CFR.

- Bunul imobil supuse evaluării se află situata in orasul Siret, jud. Suceava.
- Accesul la proprietate – nu are acces la drum public.

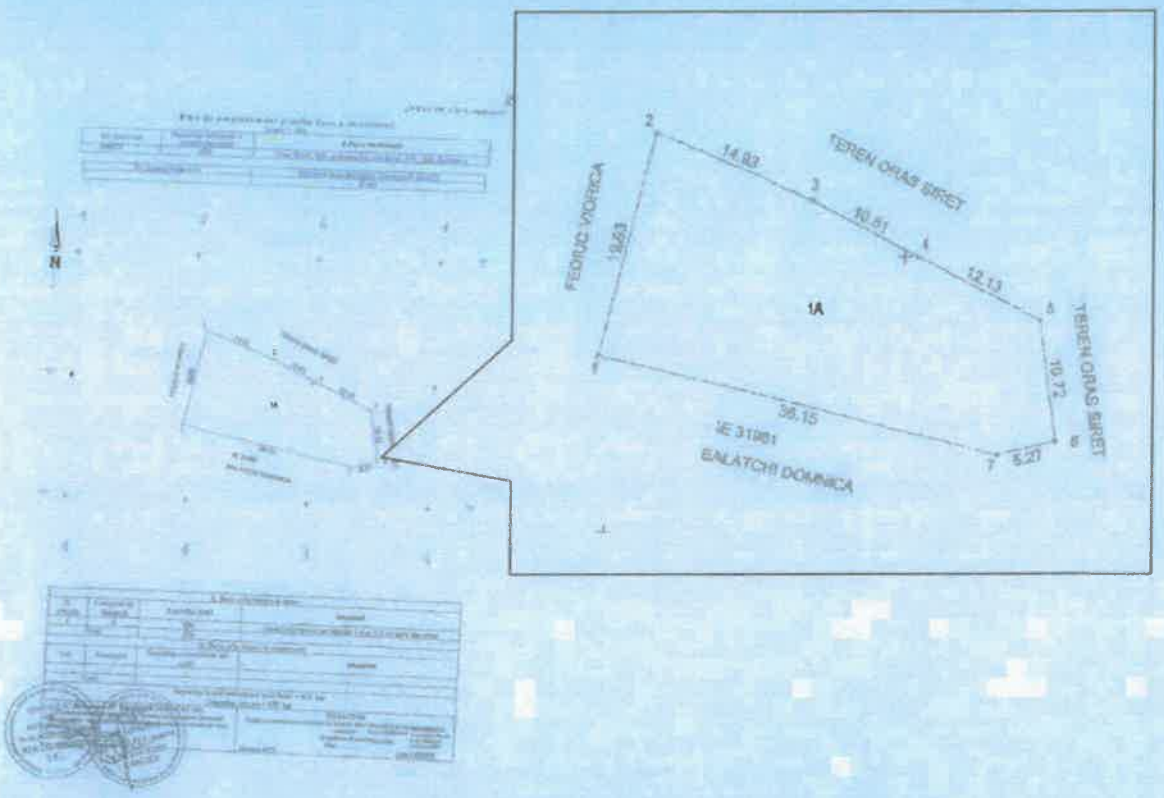


Fig. Extras din documentatia cadastrala

- Zona are acces la reţea de electricitate.
- Amplasamentul nu prezintă riscuri de inundaţii, alunecări de teren şi poluare.
- Zona amplasarii: zona este ocupata preponderent de terenuri arabile, dar si de case de locuit unifamiliale.

Caracterul edilitar al zonei:

- Tipul zonei – rezidentiala;
- Dotari edilitare ale zonei: reţea de energie electrică.

III.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
  - Teren intravilan, categoria - arabil cu suprafata de 630 mp
- Identificare cadastrala: nr. cad. 36672 CF 36672/Siret
- Zona amplasarii: mediana a orasului Siret
- Tipul zonei: ocupata preponderent de terenuri arabile/neproductive, dar si de blocuri de locuinte P+4E/case de locuit unifamiliale.
- Vecinatati ale terenului: conform planului de amplasament anexat.
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul evaluat apartine cu drept deplin de proprietate Domeniului Public al Primariei Siret.

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului: 630 mp;
- Configuratia terenului: forma regulata in plan;
- Topografia: teren plan, fara panta;
- Accesul la teren: fara acces direct la drum public.
- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrică, terenul se afla in imediata vecinatate a liniei CFR .

II.7 Date despre aria de piata

O piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant intre oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata.

O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Activitatea pietei

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe piete vor exista perioade in care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal.

Cand cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzand astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vanzatori si, deci, o activitate in crestere. Opusul este cazul cand cererea este mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decat o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc si au loc pe piete care, in mod curent, sunt mai putin active decat este normal si, ceea ce este important, cumparatorii potentiali vor avea in minte un pret pentru care sunt dispusi sa intre pe piata.

Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atat o diminuare a nivelurilor activitatii, cat si o crestere a vanzarilor care pot fi considerate „fortate". Totusi, pe pietele in declin, exista vanzatori care nu actioneaza sub constrangerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vanzatori ar insemna ignorarea realitatilor pietei.

Participantii pe piata

Informatiile din SEV, cu privire la participantii pe piata, se refera la toate persoanele, companiile sau la alte entitati care sunt implicate in tranzactii curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice optici atribuite participantilor pe piata sunt cele specifice acelor cumparatori si vanzatori sau cumparatorilor si vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

Analiza cererii solvabile

Conform Ziarului Capital din data de 13.10.2021: "Analiza JLL România arată că piața de investiții imobiliare a totalizat aproape 570 de milioane de euro în primele nouă luni ale anului 2020, cu 29% mai puțin decât în aceeași perioadă din anul trecut. În 2020, volumul s-a ridicat la o valoare de aproape 890 milioane de euro. Analiza mai arată că doar în trimestrul al treilea din 2021 au fost încheiate tranzacţii ce au însumat puţin peste 260 milioane de euro. Bucureşti a rămas în topul destinaţiilor preferate de către investitori, cumulând 70% din volumul total tranzacţionat, respectiv circa 400 milioane de euro, la finele lunii septembrie a acestui an. Preferinţele investitorilor continuă cu spaţiile industriale şi logistice, care au atras, în primele nouă luni, investiţii de peste 170 milioane de euro, respectiv 30% din volumul total tranzacţionat.

În schimb, pe piaţa de retail nu s-au înregistrat tranzacţii semnificative în 2021, însă, potrivit analiştilor, segmentul a absorbit în mare măsură şocul provocat de pandemie şi de perioada de carantină din 2020.

La capitolul preţuri, acestea sunt în uşoară creştere, atât pentru spaţiile logistice, unde yield-urile prime (randamentele, n.r.) s-au comprimat în trimestrul al treilea de la 8% la 7,75%, cât şi pentru birouri, unde yield-urile prime au scăzut în aceeaşi perioadă de la 7% la 6,9%. În

viziunea specialiştilor, această tendinţă este generată de evoluţia din regiune şi de capitalul considerabil disponibil pentru produse de calitate.

Pe piata terenurilor retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi.

În prima jumătate a anului, dezvoltatorii de retail au avut cel mai mare apetit pentru achiziția de terenuri și au fost mult mai activi și în afara Capitalei. Consultanții Colliers au observat interes din partea unei categorii largi de cumpărători, de la diverși operatori de retail (hipermarketuri / supermarketuri, magazine de bricolaj etc.) până la dezvoltatori de parcuri de retail – atât proiecte de mari dimensiuni, cât și centre comerciale de tip strip mall în orașe mici sau în zonele rezidențiale cu creștere rapidă din orașele mari. Cel mai mare interes pentru sectorul rezidențial este legat de București, dar există un apetit tot mai mare pentru acest sector și în orașele regionale în dezvoltare. Investitorii mari, inclusiv cei instituționali, caută proiecte cu destinație mixtă în afara Bucureștiului, mai ales pentru mixul rezidențial – retail. În același timp, unii dezvoltatori activi în marile orașe regionale intră pe piața rezidențială din București. https://cpi.imobiliare.ro/piata-imobiliara/colliers-piata-de-terenuri-continua-sa-inregistreze-interes-crescut-anul-2021-se-anunta-a-fi-unul-dintre-cei-mai-buni-de-dupa-recesiunea-din-2008

Oferta la vanzare - oferta medie – vânzătorii oferă spre vânzare terenuri intravilane construibile, fiind în aşteptarea unei stabilizări ale preţurilor şi a unei creşteri a cererii. Oferta de terenuri intravilane în zona cuprinde: loturi de teren construibile aflate în zonele construite, între casele de locuit existente.

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

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

Preţurile proprietăţilor ofertate la tranzacţionare în zona analizată au o plajă largă de valori, unii vânzători oferă la vânzare proprietăţi la nivelul de preţuri de acum un an, alţii însă şi-au ajustat preţurile de ofertă, fiind dispuşi să negocieze o marjă de 5-10% din preţul cerut, tranzacţia fiind făcută la un preţ mai scăzut decât oferta iniţială.

In zona urbana oferta de terenuri libere se inscriu in intervalul de valori: 5-10 euro/mp, in functie de suprafata, amplasament, forma, acces la utilitati, vecinatati, front stradal, etc.

Echilibrul pietei.

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

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

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea).

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai buna utilizare

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

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

1) ***Permisa legal*** *– evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia existenta. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind urbanismul, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si 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 consideratie 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 acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.*

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

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

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

III.2 Procedura de evaluare

Procesul de evaluare este o procedura sistematica, utilizata pentru a raspunde intrebarii clientului privind estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de concesionare a uneii proprietati imobiliare funciare.

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

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare funciare. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, metodele de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii. Metoda relevanta si adecvata pentru proprietatea in cauza este metoda comparatiei vanzarilor.

III.3 Metoda comparatiei directe

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

Prima etapa a acestei metode este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente intre caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

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

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 630 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	**Pret tranzactie/oferta (EUR)**		**6.400**	**15.000**	**16.000**
	Suprafata terenului (mp)	**630,00**	**1.600,00**	**2.500,00**	**4.000,00**
	Pret de taranzactie/oferta (EUR/mp)		**4,00**	**6,00**	**4,00**

	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		**-0,4**	**-0,6**	**-0,4**
	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)		3,60	5,40	3,60
2	**Dreptul de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3,60**	**5,40**	**3,60**
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3,60**	**5,40**	**3,60**
	Justificare ajustare	Conditiile de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3,60**	**5,40**	**3,60**
	Justificare ajustare	Conditiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,60	5,40	3,60

	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	**Conditii ale pietii**	09.03.2022	dec. 2019	ian. 2022	ian. 2022
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,60	5,40	3,60
	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 mediana	Siret, zona median-periferica	Siret, zona mediana	Siret, zona median-periferica
	Ajustare %		15%	0%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,5	0,0	0,5
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 diferite ca si amplasare fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de +10%.			
8	**Acces**	**Fara acces**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,54	-0,81	-0,54
	Justificare ajustare	Comparabile diferite ca si acces fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de -15%.			
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)**	**Rezidentiala**	**Rezidentiala**	**Rezidential-comerciala**	**Rezidential-comerciala**
	Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-0,27	-0,18
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 au fost ajustate cu -5%, deoarece terenul are o utilizare multipla, rezidential-comerciala			
11	**Suprafata (mp)**	**630,00**	1.600,00	2.500,00	4.000,00
	Ajustare %		5,0%	5,0%	10,0%

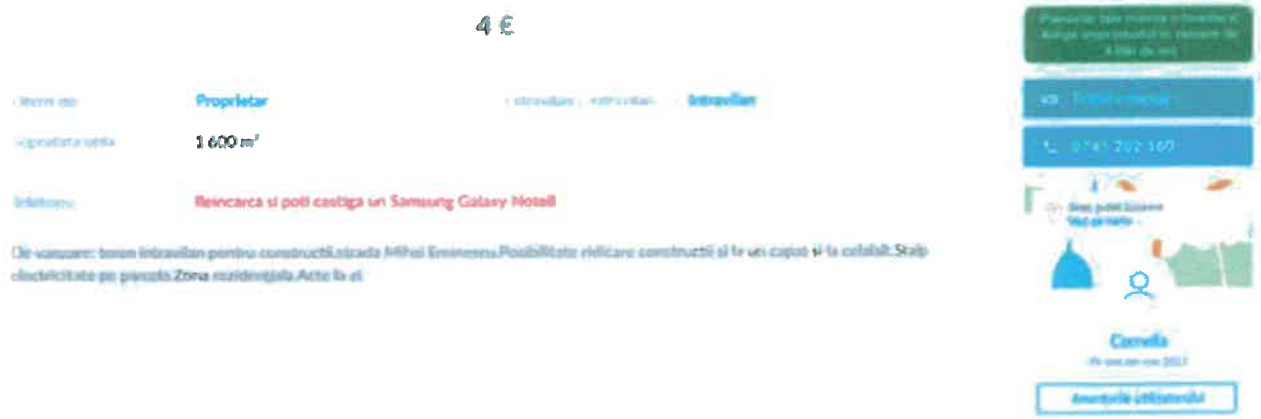
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,18	0,27	0,36
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este diferita ca si suprafata fata de subiect, s-a aplicat ajustare de +5%.			
12	**Forma (raport dimensiuni) /front stradal**	Regulata	Regulata	Regulata	Neregulata
	Ajustare %		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,2
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 2 diferite de subiect, s-au aplicat ajustari de -5% fiecerei comparabile.			
13	**Utilitati**	Toate	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Ajustarile se aplica luand in calcul un cost mediu de 40 EUR/ml pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare). Comparabilele sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
	Retea de gaze	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea de apa	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea electrica	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Retea de canalizare	**La limita terenului**	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	**Indicatori urbanistici**	-	-	-	-
	POT	**40%**	40%	40%	40%
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
15	**CUT**	**1,20**	**1,20**	**1,20**	**1,20**
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de CUT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
16	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile similare nu s-au aplicat ajustari.			
17	**Alti factori**	**Amplasare in vecinatatea liniei CFR**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,5	-0,4
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,58	-1,95	-0,40
	Ajustare NETA (%)		-15%	-33%	-10%
	Ajustare BRUTA		2,02	2,49	2,56
	Ajustare BRUTA (%)		55%	45%	70%
	Relevanta comparabilelor		**Comparabil a relevanta**	**Comparabil a relevanta**	**Comparabil a relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,42	4,05	3,60
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
	Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				4,05 €
	Valoare abordarea prin piata (EUR)		rotunjit		2.550 €
	Valoare abordarea prin piata (LEI)		rotunjit		12.620 lei

Curs BNR la data de 09.03.2022: 1 EUR = **4,9490 lei**

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1

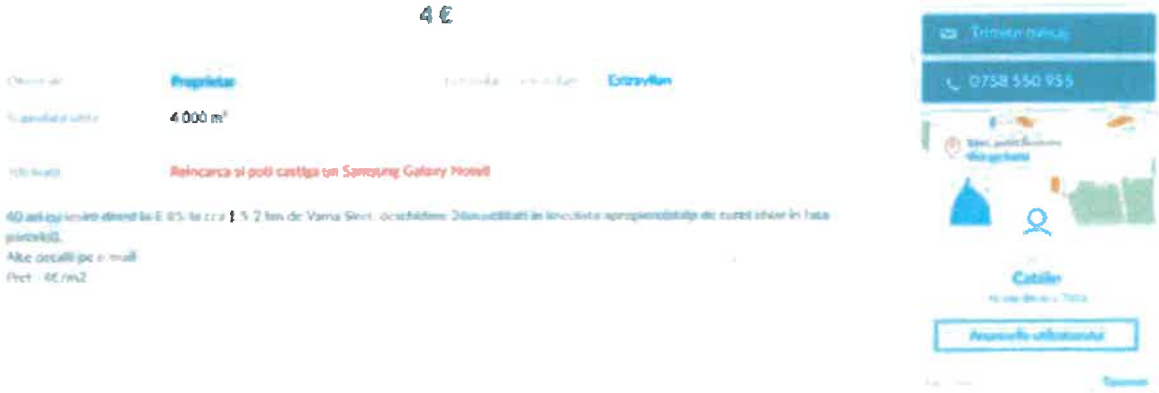


https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-ID66gHc.html#d8ccf28c49
In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

COMPARABILA 2

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructii-IDcFu3h.html#a6cbfbcb9b
In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

COMPARABILA 3



https://www.olx.ro/oferta/teren-40-ari-la-2km-de-vama-siret-IDb6JbX.html#a6cbfbcb9b
In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

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

III.4 Reconcilierea valorilor

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

In urma aplicarii metodei de evaluare pentru estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de vanzare prin licitatie publica a terenurilor – intravilane, au fost obtinute conform tabelului.

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

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

III.5 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 09.03.2022, **VALOAREA DE PIATA** pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei publice in vederea vanzarii a terenului – intravilan, categoria de folosinta – arabil, aflat in proprietatea Primariei Orasului Siret – domeniul privat,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata LEI	Valoarea de piata Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 36672 INSCRIS IN C.F. NR. 36672/SIRET	630	12.620	2.550
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		12.620 lei	2.550 Euro

Menţiuni :

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

- sursele de informaţii 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 şi configuraţia existentă la data inspectării pe teren;
- detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Data efectivă a evaluării este 09.03.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9490 LEI.

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
administrator

EVAL COM
J33/505/2004
RO 16408538
Rădăuţi - Suceava

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

EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimaţie nr. 14454 / 2022

IV. ANEXE

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

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

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

Nr. cerere	7461
Ziua	23
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100113447872

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36672 Siret

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36672	630	Teren imprejmuit; IMOBIL IMPREJMUIT PE LATURILE 1-6 SI 2-5 CU GARD DIN PLASA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
7461 / 23/02/2022		
Act Administrativ nr. 141, din 30/12/2021 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL SIRET; Act Administrativ nr. 2571, din 22/02/2022 emis de PRIMARIA ORASUL SIRET;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **ORAS SIRET-DOMENIUL PRIVAT**, CIF:4440985	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

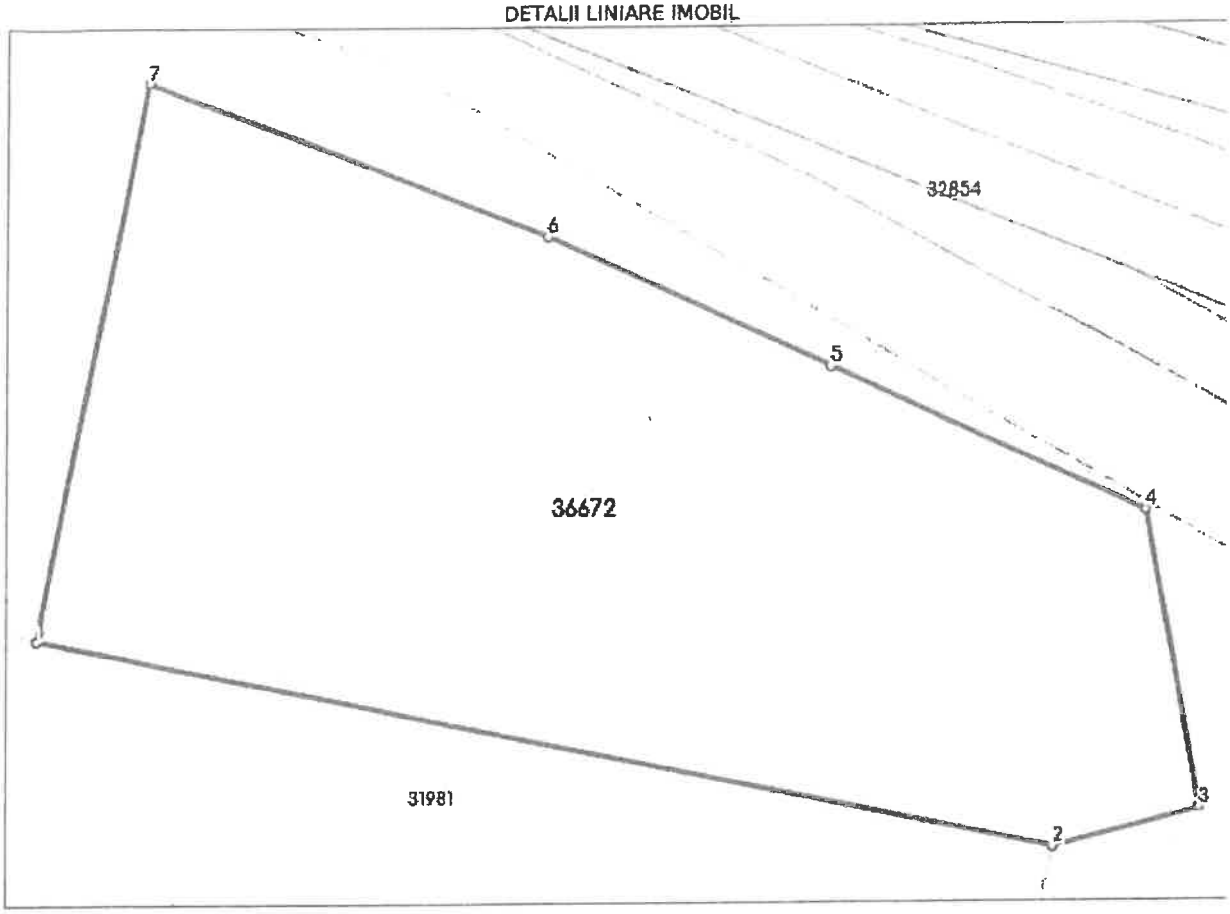
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36672	630	IMOBIL IMPREJMUIT PE LATURILE 1-6 SI 2-5 CU GARD DIN PLASA

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	630	-	-	-	IMOBIL IMPREJMUIT PE LATURILE 1-6 SI 2-5 CU GARD DIN PLASA

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	36.145
2	3	5.267
3	4	10.72
4	5	12.128
5	6	10.814
6	7	14.933

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	1	19.933

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
24-02-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

(parafa şi semnătura)

Referent,

(parafa şi semnătura)

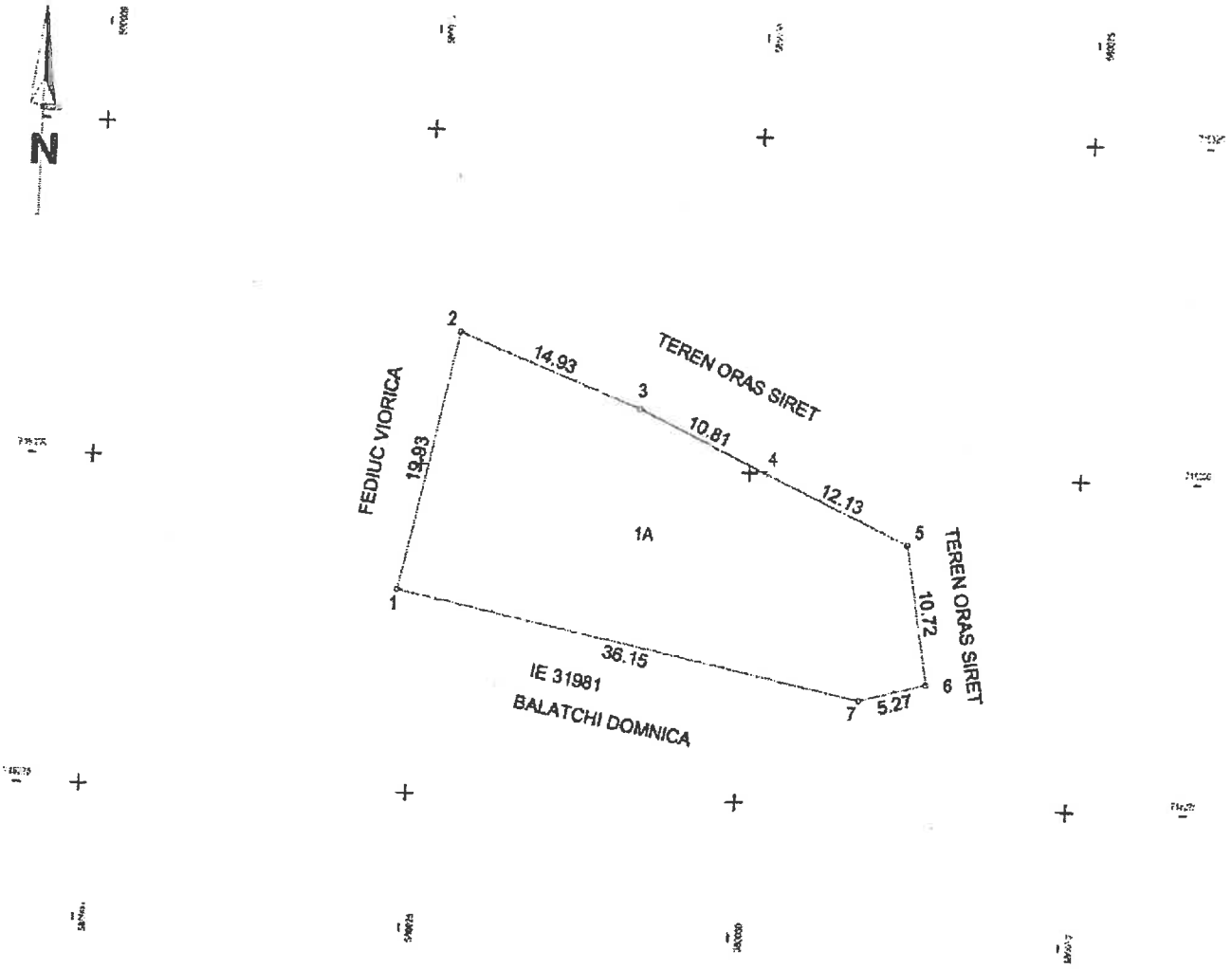
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36672	630	Oras Siret, Str. Alexandru cel Bun, FN, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Siret



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	A	630	Imobil imprejmuit pe laturile 1-6 si 2-5 cu gard din plasa
Total		630	-

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 630 mp

Suprafaţa din act = 630 mp

CERTIFICAT Executant SC REALCAD SERVICES SRL Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren Data	INSPECTOR Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral Anca-Iuliana Pinteala Semnătura şi parafa Data.. .....
Ştampila BCPI	7461/2022

Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala
Data: 2022.02.24 14:11:03 +02'00'

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru și cadastru și publicitate imobiliară
CERTIFICAT AUTORIZARE Seria RO-B-3 1059 REALCAD SERVICES SRL

Persoana fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru și cadastru și publicitate imobiliară
AUTORIZAT RO-SV-F-N-2010 IOSIF CANCIUC CATEGORIA B

ANEXĂ LA H.C.L. NR.24 DIN 17.03.2022

CAIET DE SARCINI

pentru procedura vânzării prin licitaţie publică a unui bun imobil, aparţinând domeniului privat al oraşului Siret, situat în str. Alexandru cel Bun, f.n. în suprafaţă de 630 mp

I. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

I. Datele de identificare ale proprietarului şi ale organizatorului licitaţiei

1.1 Proprietar: Oraşul Siret-Domeniul Privat
Administrator: Consiliul Local Siret
Organizatorul procedurii: Primăria Oraşului Siret
Adresa: Siret, str. 28Noiembrie, 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 oraşului Siret;

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

1.4 DESCRIERE:

Imobilul aparţine domeniului privat al oraşului Siret, situat în str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafaţă de 630 mp, nr.cadastral: 36672.

1.5 Cadrul legislativ de referinta privind procedura de vanzare sunt dispoziţiile din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ şi prevederile Regulamentului privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al oraşului Siret, jud. Suceava aprobate prin H.C.L. nr. 141 din 30.12.2021

1.6 Promovarea pe piata a ofertei de vanzare a imobilului se va face prin publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala, prin publicare pe site-ul oficial al Primariei Oraşului Siret si la sediul institutiei.

II. Date referitoare la obiectul vanzarii

2.1.Imobilul are următoarele date de identificare:
- este situat în Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n., jud. Suceava;
- suprafaţă 630 mp;
- categoria de folosinţă:_neproductiv;
- imobilul cu nr. cadastral: 36672;

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

2.3.Imobilul nu face obiectul unor litigii existente pe rolul instanţelor 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 şi 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 retele edilitare publice.

2.4. Participanti la licitatie vor depune doar o singură ofertă pentru imobilul ce face obiectul licitaţiei. Pentru oferta depusă se va achita taxa de participare la licitaţie în cuantum de 500 lei, garanţia de participare la licitatie in cuantum de 10% din valoarea imobilului licitat, valoare rezultata din Raportul de evaluare intocmit de catre evaluator ANEVAR care este în valoare de 12620lei, si aprobat prin HCL nr. 141 din 30.12.2021. Valoarea caietului de sarcini în cuantum de 100 de lei.

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

Vânzarea este oportună din următoarele motive:
- din punct de vedere economic din vânzarea imobilul situat în Siret, jud. Suceava, str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafaţă de 630 mp, suma obţinută va fi un câştig cert, real, venit suplimentar la bugetul local;
- din punct de vedere al protecţiei mediului: cumpărătorul va avea obligaţia respectării tuturor condiţiilor referitoare la protecţia mediului.

III. Nivelul minim de pornire a licitaţiei

3.1.Preţul minim de vanzare, respectiv de pornire a licitatiei in vederea vanzarii bunurilor imobile proprietate privata a oraşului Siret, aprobat prin hotararea consiliului local, va fi valoarea cea mai mare dintre pretul de piata determinat prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator autorizat persoana fizica sau juridica, autorizat, in conditiile legii, si selectat prin licitatie publica si valoarea de inventar a imobilului, la care se adauga cheltuielile ocazionate de documentatia cadastrala si raportul de evaluare.

3.2. Pentru imobilul situat în Siret, str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafaţă de 630mp, fiind de 12620 lei.

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

IV. Procedura de vanzare aplicata

4.1. Prin licitatie publica deschisa cu depunere de oferta in plic inchis in cazul bunurilor imobile aflate in proprietatea privata a oraşului Siret, terenuri libere avand categoria de folosinta curti-constructii sau arabile in conditiile respectarii documentatiilor de urbanism si de amenjare a teritoriului.
4.2. Prin negociere directa in cazul bunurilor imobile terenuri aflate in proprietatea privata a statului sau a oraşului Siret pe care sunt ridicate constructii, catre constructorii de buna-credinta ai acestora si care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor si care ofera cel putin pretul stabilit pe baza unui raport de evaluare aprobat de Consiliul Local al oraşului Siret.

V. Taxa de participare, Garantia de participare si Caietul de sarcini

5.1.Taxa de participare la licitaţie se stabileşte astfel încât să se acopere cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

5.2.Taxa şi garanţia de participare este valabilă pentru o singura licitaţie şi se vor achita cu chitanţă sau ordin de plată până la data limită de depunere a ofertei pentru licitaţie.

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

5.4. Pentru a participa la licitaţia privind vânzarea unui bun imobil, aparţinând domeniului privat al oraşului Siret, situat în str. Alexandru cel Bun, f.n., în suprafaţă de 630 mp, persoanele interesate, vor depune în conturile vânzătorului RO 13 TREZ59621360250XXXXX deschis la Trezoreria Siret sau la casieria instituţiei, o taxă de participare în valoare de 500 lei (se achită de fiecare ofertant în parte şi nu se va restitui niciunuia dintre ofertanţi) şi o garanţie de participare care este de 1262 lei.

Valoarea caietului de sarcini este de 100 lei.

5.5. Fiecare ofertant este obligat să depună taxa de participare şi garanţia de participare pentru imobilul susmenţionat.

5.6. (1) Ofertanţilor ale căror oferte au fost declarate necâştigătoare li se va returna garanţia de participare, în baza unei cereri scrise şi a unei copii după chitanţa care atestă efectuarea plăţii.

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

a) când ofertantul îşi retrage oferta, înainte de desemnarea căştigătorului;

b) oferta sa fiind stabilită câştigatoare, ofertantul refuză să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit pentru încheierea acestuia.

(3) Garanţia de participare a ofertantului câştigător se va transfera în contul vânzării bunului la terminarea procedurii. În cazul achitării în rate a preţului de vânzare, garanţia de participare se include în preţ la achitarea primei rate.

5.7. Taxa de participare, garanţia de participare şi chitanţa privind achitarea caietului de sarcini se vor prezenta în original, de către toţi ofertanţii, la Primăria oraşului Siret, ataşată la formularul «Scrisoare de înaintare».

5.8. Ofertele care nu sunt însoţite de taxa de participare, garanţia de participare şi chitanţa privind achitarea caietului de sarcini, în cuantumul, forma şi având perioada de valabilitate solicitate, vor fi respinse în cadrul şedinţei de deschidere a ofertelor.

VI. Conditiile de participare la licitatie, conditii de eligibilitate (documente de eligibilitate solicitate)

6.1. Are dreptul de a participa la licitatie orice persoana fizica sau juridica, romana sau straina care indeplineste urmatoarele conditii:

a) a platit taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;

b) a depus oferta, impreuna cu documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;

c) are indeplinite la zi toate obligatiile eligibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;

d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

6.2. Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioare privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii trei ani, dar nu a încheiat contractul sau nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

VII. Modul de intocmire si prezentare a ofertei

7.1. (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora şi depune oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de licitaţie.

(2) Ofertele vor fi redactate în limba română.

(3) Ofertele se depun, la Registratura Primariei oraşului Siret, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de institutia susmentionata, in ordinea primirii lor in registrul *Oferte*, precizandu-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitatiei pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina urmatoarele documente:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari (F1);

b) acte doveditoare privind calitatea si capacitatea ofertantilor, conform solicitari autoritatii contractante;

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

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

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

f) certificatul de înregistrare al societăţii, la Oficiul Registrului Comerţului (codul unic de înregistrare şi anexa) pentru persoanele juridice sau autorizaţia de funcţionare pentru persoane fizice care desfăşoară activităţi economice pe baza liberei iniţiative;

g) actul constitutiv al societăţii comerciale;

h) ultimul bilanţ contabil;

i) imputernicirea reprezentantului ofertantului pentru participarea la licitaţie (daca este cazul);

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

k) certificat constatator privind plata obligaţiilor către bugetul general consolida 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 obligaţiilor către bugetul local eliberat de către Serviciul de Impozite şi taxe locale din cadrul Primăriei oraşului Siret, din care să reiasă că ofertantul nu are obligaţii 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 desfasurarea licitatiei.

Formulare:

- Scrisoarea de înaintare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificari (Formular F1);
- Declaraţie privind situaţia personală a operatorului economic (Formular F2)
- Fişa privind Candidatul/ofertantul (Formular F3)
- Acord de asociere (dacă este cazul) - (Formular F4)
- Formular de ofertă financiară (Formular F5)
- Declaraţie privind calitatea de participant la procedură (Formular F6)

(5) Plicul interior, va contine oferta propriu-zisa, in care se va inscrie numele si denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

(6) Oferta va fi depusa intr-un numar de exemplare stabilit de autoritatea contractanta si prevazut in anuntul de licitatie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie semnat de ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune o singura oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

(9) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autoritatii contractante decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

(12) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmand a lua la cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

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

(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 – DESFĂŞURAREA LICITAŢIEI

8.1. La şedinţa licitaţiei organizată pentru vânzarea bunurilor imobile proprietate privată a oraşului Siret, participa numai membrii comisiei, numiţi prin H.C.L. şi dispoziţia primarului, precum şi participanţii care au depus oferta.

8.2. Licitaţia este condusă de preşedintele Comisiei de Licitaţie sau de supleantul acestuia.

8.3. (1) La data, ora si locul specificate în anunţul publicitar pentru desfăşurarea licitaţiei, preşedintele Comisiei de Licitaţie anunţă deschiderea şedinţei, obiectul acesteia, face identificarea ofertelor depuse şi a ofertanţilor prezenţi şi constată dacă sunt îndeplinite condiţiile legale pentru ţinerea şedinţei.

(2) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, Comisia de Evaluare va elimina ofertele cere 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 analizarea 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 stastabilesc ponderea fiecrui criteriu.

9.2. Comisia de Evaluare, stabileste punctajul fiecarei 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 calandaristice 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. Orașul 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 dacat pretul minim de pornire stabilit de expertul evaluator si aprobat de Consiliul local;

g) ofertantul are mentiuni inscrise in cazierul judiciar;

h) ofertantul are impozite si taxe neplatite la domiciliul sau sediul acestuia;

i) ofertantul are impozite si taxe neplatite la Primaria orașului 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 find 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 orașului 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;
- nedescriminarea;
- 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 orașului 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 orașului 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 orașului.

(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 licitatia 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 decalarat 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,
Chisilenco Alexandru

Vizat control financiar preventiv,
Cîrşmar Cătălin Teodor

Contrasemnează,
Secretarul general al oraşului Siret
Ioniţă Adrian-Victor