

HOTĂRÂRE

privind scoaterea la licitație în vederea vânzării terenului din domeniul privat al orașului Siret, în suprafață de 2060 mp, imobil identificat cadastral cu nr. 35346, situat în orașul Siret, str. Sucevei, f.n.

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 26 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 2060 mp situat în orașul Siret, str. Sucevei, f.n., imobilul identificat cadastral cu nr. 35346

(2) Prețul de pornire a licitației este de 41270 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

Siret, 17.03.2022
Nr. 25





RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

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

✓ **PARCELA DE TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA - NEPRODUCTIV CU
SUPRAFATA DE 2.060 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**



MARTIE 2022

CUPRINS

CUPRINS	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
CERTIFICARE.....	3
I. INTRODUCERE	7
I. Termeni de referință ai evaluării	7
I.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
I.2 Identificarea beneficiarului și a destinatarului.....	8
I.3 Scopul evaluării.....	8
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
I.5 Tipul valorii.....	9
I.6 Data evaluării	9
I.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
I.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	10
I.9 Ipoteze și ipoteze speciale.....	10
I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
I.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	13
I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul	13
I.13 Valoarea obținută	13
I.14 Data raportului de evaluare	14
II. PREZENTAREA DATELOR	15
II.1 Identificarea proprietății.....	15
II.2 Descrierea situației juridice	15
II.3 Tipul proprietății, definirea pieței	15
II.4 Date despre localitate, vecinătăți și localizare	15
II.5 Descrierea amplasamentului	15
II.7 Date despre aria de piață	15
III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	20
III.1 Cea mai bună utilizare	20
III.2 Procedura de evaluare.....	21
III.3 Metoda comparației directe	21
III.4 Reconcilierea valorilor.....	28
III.5 Opinia finală asupra valorii	29
IV. ANEXE	31
V. BIBLIOGRAFIE	31

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE, CERTIFICARE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
administrator



**EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimație nr. 14455 / 2022



**EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

ing.

Cristina MURIN
Legitimație nr. 14454 / 2022



**Către,
PRIMARIA ORASULUI SIRET**

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

✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 2.060 mp;

Nota: Terenul evaluat cu suprafata de 2.060 mp nu se poate identifica cadastral – parcela poate fi identificata cu ajutorul planului de amplasament si delimitare a imobilului pus la dispozitia evaluatorului.

Raportul de evaluare înaintat dumneavoastră trebuie interpretat ținând cont de considerentele și condițiile limitative stipulate. Evaluarea s-a realizat în concordanță cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, ediția 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 și condițiile limitative exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoare de piata a proprietatii imobiliare funciare este:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA NEPRODUCTIV	2.060	41.270	8.340
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		41.270 lei	8.340 Euro

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

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;
- ▶ valoare a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport ;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost

întreprinse corect.

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

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing. **Ovidiu – Dorin MURIN**
administrator



**EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing. **Ovidiu – Dorin MURIN**
Legitimație nr. 14455 / 2022



**EXPERT EVALUATOR
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

ing. **Cristina MURIN**
Legitimație 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 și evaluare proprietăți imobiliare, evaluarea întreprinderii și evaluarea bunurilor mobile.

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

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

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

Date de identificare:

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

ECHIPA EVALUATORI:

arh. ing. Ovidiu Dorin MURIN

- **Membru titular ANEVAR** evaluarea proprietatilor imobiliare
- **Membru titular ANEVAR** pentru evaluarea bunurilor mobile
- **Expert tehnic judiciar autorizat de Ministerul Justiției** în domeniul evaluării proprietăților imobiliare și bunurilor mobile
- **Arhitect** membru al Ordinului Arhitecților din România
- **Inginer de constructii civile, industriale si agricole**
- **Inginer de instalatii pentru constructii**
- **Auditor energetic – Gr. I_{cl}**

ing. Cristina MURIN

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

1.2 Identificarea beneficiarului si a destinatarului

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

Beneficiar:

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

1.3 Scopul evaluarii

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

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

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – neproductiv, cu suprafata de 2.060 mp;

Nota: Terenul evaluat cu suprafata de 2.060 mp nu se poate identifica cadastral – parcela poate fi identificata cu ajutorul planului de amplasament si delimitare a imobilului pus la dispozitia evaluatorului.



1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietate imobiliară funciara situată în orașul Siret, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosință – neproductiv, cu suprafață de 2.060 mp;

Nota: Terenul evaluat cu suprafață de 2.060 mp nu se poate identifica cadastral – parcela poate fi identificată cu ajutorul planului de amplasament și delimitare a imobilului pus la dispoziția evaluatorului.

1.5 Tipul valorii

- **Tipul valorii** estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori conform Standardelor de Evaluare ANEVAR, ediția 2022. Astfel de ipoteze pot avea un impact semnificativ asupra valorii.
- **Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

1.6 Data evaluării

Data raportului de evaluare: 09.03.2022.

Data evaluării: 09.03.2022

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

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării. Inspectia s-a realizat în data de 08.03.2022, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

Documentatia avuta la dispozitie:

- Plan de ampasament si delimitare a imobilului;

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

- ❖ Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu beneficiarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de beneficiar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ❖ Aspectele juridice se 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.

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si restrictii de utilizare, difuzare sau publicare, prezentate in cele ce urmeaza. Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

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

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

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

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

- ❖ Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificador. 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 întreprinse 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 evidentieaza gradul de precizie atribuibil estimarii valorii finale, data fiind sfera definita evaluarii. Atunci cand scopul evaluarii impune evaluatorului sa ingusteze sfera evaluarii, valoarea finala poate fi mai putin precisa decat in cazul unei evaluari tipice, iar valoarea finala este adecvata si valabila numai pentru utilizarea propusa.

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

I.13 Valoarea obtinuta

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA NEPRODUCTIV	2.060	41.270	8.340
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		41.270 lei	8.340 Euro

Data efectivă a evaluării este 09.03.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9490 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 inspecției 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, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta -- neproductiv, cu suprafata de 2.060 mp;

Nota: Terenul evaluat cu suprafata de 2.060 mp nu se poate identifica cadastral – parcela poate fi identificata cu ajutorul planului de amplasament si delimitare a imobilului pus la dispozitia evaluatorului.



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

- Orașul Siret este situat în extremitatea nord-estică a județului Suceava, pe malul drept al râului Siret, în imediata apropiere de intrarea sa pe teritoriul României. Coordonatele geografice ale localității sunt 47° 57' latitudine nordică și 26° 4' longitudine estică.
- Orașul se află la aproximativ jumătatea distanței dintre Cernăuți și Suceava, pe șoseaua europeană E85 (DN 2), la o distanță de 42 km de municipiul Suceava, reședința județului cu același nume, și 5 km de granița cu Ucraina.
- Siret este un punct de tranzit, motiv pentru care s-a dezvoltat de timpuriu ca centru economic și comercial pe culoarul Siretului, pe drumul comercial care unea orașele dunărene de Lvov. După ce Marea Neagră s-a transformat la propriu într-un „lac turcesc”, vechile legături comerciale cu nordul Europei se sting, iar importanța Siretului scade semnificativ, lucru care duce la o decădere a acestuia.
- În afară de magistrala rutieră E85, Siretul mai este accesibil și pe următoarele rute: Suceava – Calafindești (DJ 209D), dinspre Rădăuți prin Dornești (DN 17A), dinspre Dorohoi prin Dersca (DJ 291B) sau Vârfu Câmpului (DN 29A/DN 29C). În localitate se poate ajunge cu trenul, pe linia Dornești – Siret dată în folosință în anul 1976.

- Siret se învecinează cu Ucraina (la nord), cu comuna Mihăileni din județul Botoșani (la est), cu comunele Grămești, Bălcăuți și Dornești (la sud) și cu comuna Mușenița din județul Suceava (la vest). Suprafața teritoriului localității este de 4337,96 hectare. Orașul Siret administrează două sate: Mănăstioara și Pădureni.
- Proprietatea funciara este amplasata in orasul Siret, in zona median-centrila, unde preponderent sunt, terenuri arabile sau blocuri de locuinte P+4E, case de locuit. Proprietatea nu are deschidere la drum, teren tip "gradina".



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

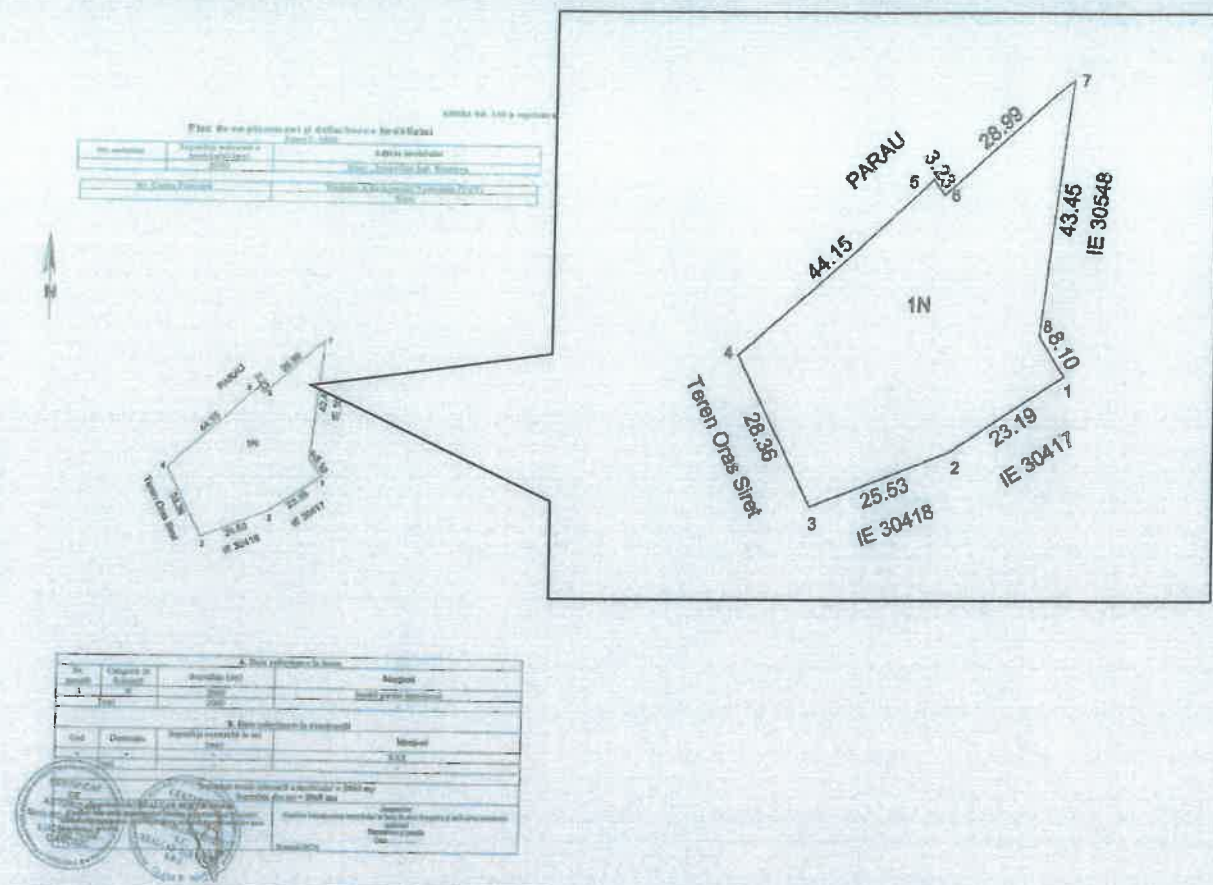


Fig. Extras din documentatia cadastrala

- Zona are acces la rețea de electricitate.
- Amplasamentul nu prezintă riscuri de inundații, alunecări de teren și poluare.
- Zona amplasarii: zona este ocupata preponderent de terenuri arabile/neproductive, dar si de blocuri de locuinte P+4E/case de locuit unifamiliale.

Caracterul edilitar al zonei:

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

III.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren intravilan, categoria - neproductiv cu suprafata de 2.060 mp
- Identificare cadastrala: -
- Zona amplasarii: median-centrala 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 Orasului Siret.

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului: 2.060 mp;
- Configuratia terenului: forma neregulata in plan;
- Topografia: teren plan, fara panta;
- Accesul la teren: fara acces direct la drum public.
- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrică.

II.7 Date despre aria de piata

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

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

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

Activitatea pietei

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

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

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

Participantii pe piata

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

cumparatorilor si vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele ale unor anumite persoane sau entitati.

Analiza cererii solvabile

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 tranzacții ce au însumat puțin peste 260 milioane de euro. București a rămas în topul destinațiilor preferate de către investitori, cumulând 70% din volumul total tranzacționat, respectiv circa 400 milioane de euro, la finele lunii septembrie a acestui an. Preferințele investitorilor continuă cu spațiile industriale și logistice, care au atras, în primele nouă luni, investiții de peste 170 milioane de euro, respectiv 30% din volumul total tranzacționat.

În schimb, pe piața de retail nu s-au înregistrat tranzacții semnificative în 2021, însă, potrivit analiștilor, segmentul a absorbit în mare măsură șocul provocat de pandemie și de perioada de carantină din 2020.

La capitolul prețuri, acestea sunt în ușoară creștere, atât pentru spațiile logistice, unde yield-urile prime (randamentele, n.r.) s-au comprimat în trimestrul al treilea de la 8% la 7,75%, cât și pentru birouri, unde yield-urile prime au scăzut în aceeași perioadă de la 7% la 6,9%. În viziunea specialiștilor, această tendință este generată de evoluția din regiune și de capitalul considerabil disponibil pentru produse de calitate.

Pe piața 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 așteptarea unei stabilizări ale prețurilor și a unei creșteri a cererii. Oferta de

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

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

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

Prețurile proprietăților oferite la tranzacționare în zona analizată au o plajă largă de valori, unii vânzători oferă la vânzare proprietăți la nivelul de prețuri de acum un an, alții însă și-au ajustat prețurile de ofertă, fiind dispuși să negocieze o marjă de 5-10% din prețul cerut, tranzacția fiind făcută la un preț mai scăzut decât oferta inițială.

În zona urbana oferta de terenuri libere se înscrie în intervalul de valori: 5-10 euro/mp, în funcție de suprafață, amplasament, formă, acces la utilități, vecinătăți, front stradal, etc.

Echilibrul pieței.

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

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

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea).

III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai bună utilizare

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

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

- 1) **Permisa legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permisibile de legislația existentă. Trebuie să fie analizate reglementările privind urbanismul, restricțiile 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 teren neproductiv.

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 concesiune a unei proprietati imobiliare funciare.

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

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 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 fiind estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului de pornire a licitatiei in vederea vanzarii unor proprietati imobiliare funciare, aceasta metoda este adecvata in cazul de fata si s-a aplicat astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 2.060 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)	2.060,00	1.600,00	2.500,00	4.000,00
	Pret de tranzactie/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		0,00	0,00	0,00

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,60	5,40	3,60
	Justificare ajustare	Conditile de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,60	5,40	3,60
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/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 median-centrala	Siret, zona median-periferica	Siret, zona mediana	Siret, zona median-periferica
	Ajustare %		20%	0%	20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,7	0,0	0,7
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 3 diferite ca si amplasare fata de subiect, s-au aplicat ajustari fiecarei comparabile de +20%.			
8	Acces	Fara acces	Drum	Drum	Drum

			asfaltat	asfaltat	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)	2.060,00	1.600,00	2.500,00	4.000,00
	Ajustare %		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,18
	Justificare ajustare	Comparabila 3 este diferita ca si suprafata fata de subiect, s-a aplicat ajustare de +5%.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Neregulata	Regulata	Regulata	Neegulata
	Ajustare %		-5,0%	-5,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,3	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 si 2 diferite de subiect, s-au aplicat ajustari de -5% fiecarei comparabile.			
13	Utilitati	Toate	Toate	Toate	Toate
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Ajustarile se aplica luand in calcul un cost mediu de 40 EUR/ml pentru racordarea la utilitati (energie electrica, gaze, canalizare). Comparabilele sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
14	Indicatori urbanistici	-	-	-	-
	POT	40%	40%	40%	40%
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
15	CUT	1,20	1,20	1,20	1,20
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de CUT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism). Nu s-au aplicat ajustari.			
16	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile similare nu s-au aplicat ajustari.			
17	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,40	-1,95	-0,22
	Ajustare NETA (%)		-10%	-33%	-6%
	Ajustare BRUTA		1,84	1,95	2,02

	Ajustare BRUTA (%)		50%	35%	55%
	Relevanta comparabilelor		Comparabil a relevanta	Comparabil a relevanta	Comparabil a relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,60	4,05	3,78
	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		8.340 €
	Valoare abordarea prin piata (LEI)		rotunjit		41.270 lei

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

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1

4 €

Ofertă de: **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Intravilan**

Suprafata utila: **1 600 m²**

Telefon: **Reincarca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8**

De vanzare: teren intravilan pentru constructii, strada Mihai Eminescu. Posibilitate ridicare constructii si la un capat si la celalalt. Stalp electricitate pe parcela Zona rezidentiala. Acte la zi.

Pensioner laie merita o finantare! Alege imprumutul in valoare de 4.000 de lei!

Trimiteti mesaj

0745 202 160

Siret, Județul Suceava
Viciu pe harta

Cornelia
Pe site din mai 2021

Anunturile utilizatorului

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

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

COMPARABILA 2

Postat: 20 septembrie 2021

Teren constructii

600 € Prețul e negociabil

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☒ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

(P) CCC: poartefi și găsiți. Cumpără acum

Descriere

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

Vanzator

alex
Pe OLX din noiembrie 2015
Activ pe 15 septembrie 2021

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

074 335 4969

Trimiteti mesaj

Localizare

Siret, Suceava

la 18km de tine

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

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

COMPARABILA 3

4 €

Ofertă de **Proprietar** Extravilan / Intravilan **Extravilan**
Suprafata utila **4 000 m²**

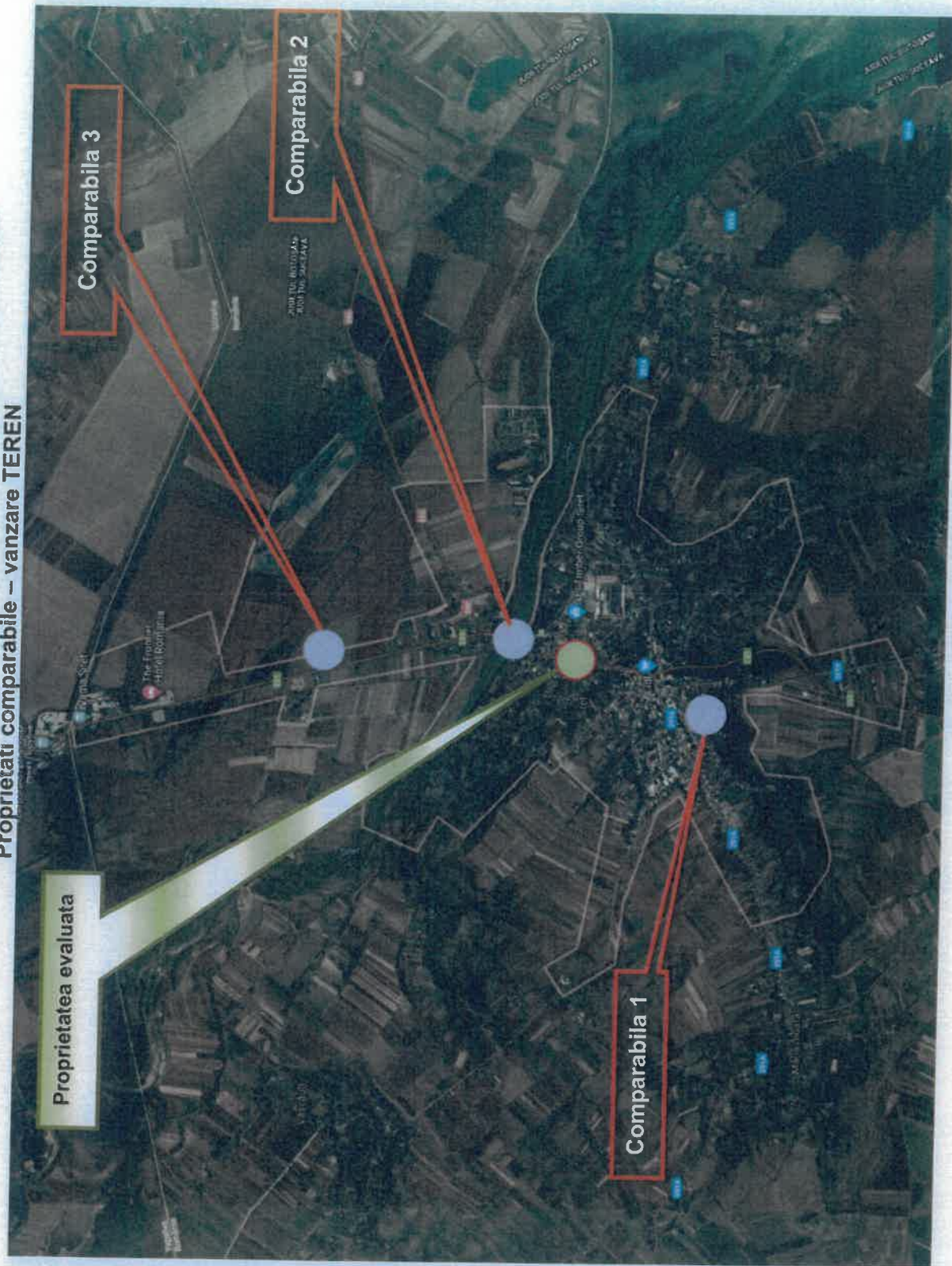
Titlu: Relinca si poti castiga un Samsung Galaxy Note8!

40 ani cu iesire direct la E 85, la cca 1,5-2 km de Vama Siret, deschidere 26m utilitatii in imediata apropiere (stalp de curent chiar in fata parcelii).
Alte detalii pe e-mail.
Pret: 4€/m2



<https://www.olx.ro/oferta/teren-40-ari-la-2km-de-vama-siret-IDb6JbX.html#a6cbfbc9b>
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 – neproductiv, aflat in proprietatea Primariei Orasului Siret – domeniul privat,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
Teren intravilan cu suprafata 2.060 mp, categoria de folosinta – neproductiv	2.060	41.270	8.340
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		41.270 lei	8.340 Euro

Mentiuni :

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

- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect.
- ▶ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- ▶ valoarea se referă la vânzarea integrală, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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

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

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
administrator



EXPERT EVALUATOR

**PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2022



EXPERT EVALUATOR

**PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

Ing.

Cristina MURIN

Legitimatie nr. 14454 / 2022



IV. ANEXE

- Plan de ampasament si delimitare a imobilului

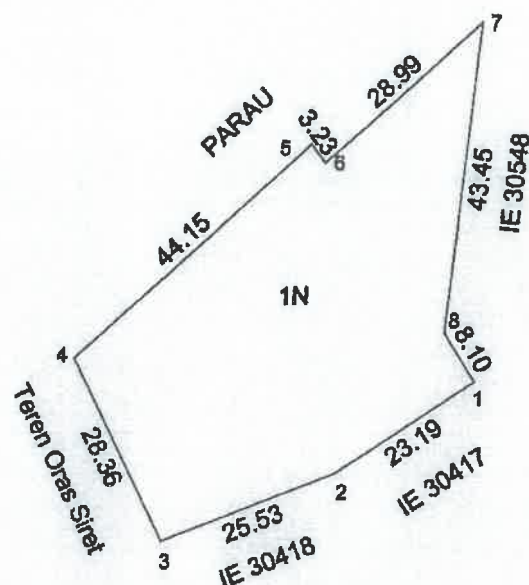
V. BIBLIOGRAFIE

- 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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	2060	Siret, intravilan jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	Siret	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	N	2060	Imobil partial împrejmuit
Total		2060	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	XXX
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 2060 mp			
Suprafața din act = 2060 mp			
Confirma executarea măsurătorilor la teren și corectitudinea înlocuirii documentelor cadastrale și corespundența actului cu realitatea din teren Semnătura și ștampila LUCIAN IOSIE CÂNCIUC			Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafa Data..... Ștampila BCPI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35346 Siret

Nr. cerere	59547
Ziua	16
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110608928



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35346	2.060	Teren neîmprejmuit; IMOBIL NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35991 / 03/09/2019		
Act Administrativ nr. HCL NR.29, din 27/03/2019 emis de CONSILIUL LOCAL ORASUL SIRET, anexa privind inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al orasului Siret; Act Administrativ nr. adeverinta nr.7165, din 17/09/2019 emis de PRIMARIA ORASULUI SIRET;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL SIRET, CIF:4440985, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

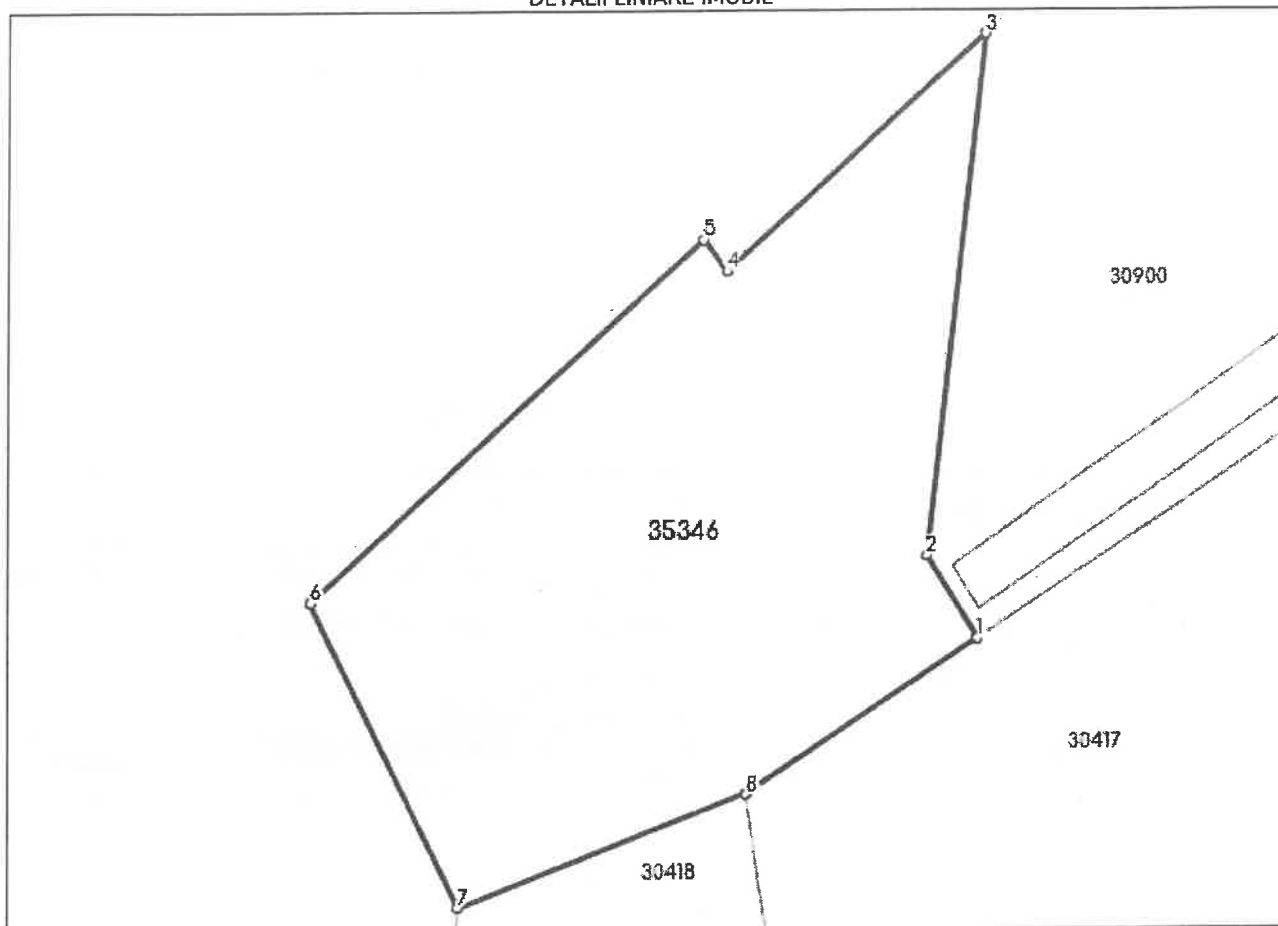
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35346	2.060	IMOBIL NEIMPREJMUIT

* 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	neproductiv	DA	2.060	-	-	-	IMOBIL NEIMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.096
2	3	43.45
3	4	28.99
4	5	3.228
5	6	44.151
6	7	28.362

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	25.534
8	1	23.193

** 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,

16/12/2021, 09:38

CAIET DE SARCINI

pentru procedura vânzării prin licitație publică a unui bun imobil, aparținând domeniului privat al orașului Siret, situat în str. Sucevei, f.n. în suprafață de 2060 mp

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. Sucevei, f.n., în suprafață de 2060 mp, nr. cadastral: 35346.

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. 29 din 27.03.2019

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. Sucevei, f.n., jud. Suceava;
- suprafață 2060 mp;
- categoria de folosință: neproductiv;
- imobilul cu nr. cadastral: 35346;

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 41270 lei, și aprobat prin HCL nr. 29 din 27.03.2019. 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. Sucevei, f.n., în suprafață de 2060 mp, 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 persoană 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. Sucevei, f.n., în suprafață de 2060 mp, fiind de 41270 lei.

3.3. La valoarea adjudecată a terenului, se adaugă taxele ocazionate de autentificarea 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 proprietatea 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 proprietatea 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. Sucevei, f.n., în suprafață de 2060 mp, 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 4127 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 cuantum, 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 susmentionată, 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, stersături 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/carta 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 desfasurarea licitatiei.

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 cunoștință 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 Licitație.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute de capitolul VII alin. (2)-(5) din prezentul Caiet de Sarcini.
- (15) În urma analizării ofertelor de către Comisia de Evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care se va menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de Evaluare.
- (16) În baza procesului-verbal, Comisia de Evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicarii anuntului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata să anuleze procedura și să organizeze o noua licitație, 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 și 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) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de Evaluare va elimina ofertele care nu respecta prevederile capitolului VII alin.(2)-(5) din prezentul Caiet de Sarcini.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevazute de capitolul VII alin.(2)-(5). În caz contrar se aplică prevederile capitolul VII alin. (18).

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul Comisiei de Evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

8.4. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, de către toți membrii Comisiei de Evaluare și de către ofertanți.

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

8.6. În urma analizei ofertelor de către Comisia de Evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.

8.7. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevazute la alin. 8.6. Comisia de Evaluare întocmește, în termen de o zi lucratoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

8.9. Raportul se depune la Dosarul licitației.

8.10. Ședința publică de deschidere a ofertelor, se declară închisă numai după ce procesul-verbal de ședință se semnează de către membrii comisiei și de către ofertanții prezenți. În cazul în care unul sau mai mulți participanți refuza semnarea procesului-verbal (chiar și cu obiectii) comisia consemnează în procesul-verbal acest fapt.

IX Determinarea ofertei castigatoare

9.1. În cazul în care, în documentația de licitație sunt prevazute pe lângă pretul oferit și alt/alte criterii de atribuire, se stabilesc ponderea fiecărui criteriu.

9.2. Comisia de Evaluare, stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea fiecărui criteriu de atribuire.

9.3. Oferta castigatoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării 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 indeplineste 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,
Chirilenco Alexandru



Contrasemnează,
Secretarul general al oraşului Siret
Ioniță Adrian-Victor

Vizat control financiar preventiv,
Cîrşmar Cătălin Teodor

