

HOTĂRÂRE

privind vânzarea directă a terenului din categoria de folosință curți-construcții, în suprafață de 1041 mp, identic cadastral cu imobilul nr. 31686, situat în orașul Siret, str. Teodor Ștefanelli nr.9, către Asociația Jacob s Well „Ajutor în caz de Nevoie”- proprietarul construcției edificate pe acest teren

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 132 din 22.09.2022 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
- Raportul nr. 8883 din 26.09.2022 al Direcției buget-prognoze, impozite și taxe;
- Avizul nr. 8903 din 29.09.2022 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. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea directă a terenului din categoria de folosință curți-construcții în, suprafață de 1041 mp, identic cadastral cu imobilul nr. 31686, situat în orașul Siret, str. Teodor Ștefanelli nr. 9, către Asociația Jacob s Well „Ajutor în caz de Nevoie”- proprietarul construcției edificate pe acest teren.

(2) Prețul de vânzare este de 26948 lei fără TVA, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Eval Com S.R.L., evaluator acreditat ANEVAR , anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Primarul orașului Siret, prin Direcția buget-prognoze, impozite și taxe, 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,
Ihnatiuc Vasile



Vizat control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin-Teodor

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



Siret, 29.09.2022

Nr. 126





RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA PENTRU STABILIREA PRETULUI DE VANZARE PRIN
INCREDINTARE DIRECTA:**

- ✓ **PARCELA DE TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA – CURTI-CONSTRUCTII
CU SUPRAFATA DE 1.041 mp**

situat in intravilanul orasului Siret, str. Teodor Stefanelli, nr. 9, jud. Suceava

Beneficiar: PRIMARIA ORASULUI SIRET

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

administrator



SEPTEMBRIE 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	9
I.5 Tipul valorii	9
I.6 Data evaluării	9
I.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
I.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	10
I.9 Ipoteze și ipoteze speciale	10
I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
I.11 Declararea conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	13
I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul	13
I.13 Valoarea obținută	14
I.14 Data raportului de evaluare	14
II. PREZENTAREA DATELOR	15
II.1 Identificarea proprietății	15
II.2 Descrierea situației juridice	15
II.3 Tipul proprietății, definirea piete	15
II.4 Date despre localitate, vecinătăți și localizare	15
III.5 Descrierea amplasamentului	17
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	31
III.5 Opinia finală asupra valorii	31
IV. ANEXE	33
V. BIBLIOGRAFIE	33

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



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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimție nr. 14454 / 2022

**Către,
PRIMARIA ORASULUI SIRET**

Vă înaintăm Raportul de evaluare pentru următoarele bunuri imobile aflate în proprietatea dumneavoastră, situate în orasul Siret, str. Teodor Stefanelli, Nr. 9, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosință – curți-construcții, cu suprafața de 1.041 mp;

Nota: Pe suprafața terenului se afla edificată o clădire C1 – Școala Internat pentru Copii cu Dizabilități cu regim de înălțime P+ E, edificată în anul 2015, cu suprafața construită de 693 mp și suprafața construită desfășurată de 1.386 mp, aflată în proprietatea Asociației Jacob S Well ajutor în caz de nevoie, conform extrasului de carte funciara pentru informare anexat, clădire care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Vânzarea terenului se va face către proprietarul construcției edificată pe terenul în cauză.

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: 21.09.2022.

Data inspecției: 20.09.2022.

Data evaluării: 21.09.2022.

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piață	Valoarea de piață
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA CURTI-CONSTRUCTII	1.041	26.948	5.451
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		26.948 lei	5.451 Euro

Data efectivă a evaluării este 21.09.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9436 LEI.

Mențiuni:

- ▶ valoarea nu include T.V.A.;

- › valoarea 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



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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
 ing.
Cristina MURIN
 Legitimatie 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_{ci}**

ing. Cristina MURIN

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

1.2 Identificarea beneficiarului 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 vanzare prin incredintare directa a obiectivului evaluat – proprietati funciare aflate in proprietatea dumneavoastra, situate în orasul Siret, str. Teodor Stefanelli, nr. 9, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – curti-constructii, cu suprafata de 1.041 mp;

Nota: Pe suprafata terenului se afla edificata o cladire C1 – Scoala Internat pentru Copii cu Dizabilitati cu regim de inaltime P+ E, edificata in anul 2015, cu suprafata construita de 693 mp si suprafata construita desfasurata de 1.386 mp, aflata in proprietatea Asociatiei Jacob S Well ajutor in caz de nevoie, conform extrasului de carte funciara pentru informare anexat, cladire care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Vanzarea terenului se va face catre proprietarul constructiei edificata pe terenul in cauza.



1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietate imobiliara funciara situata în orasul Siret, str. Teodor Stefanelli, nr. 9, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – curti-constructii, cu suprafata de 1.041 mp;

1.5 Tipul valorii

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

1.6 Data evaluării

Data raportului de evaluare: 21.09.2022.

Data evaluării: 21.09.2022

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9471 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluării. Inspectia s-a realizat in data de 20.09.2022, in prezenta reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

Documentatia avuta la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- ❖ Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt

cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.

- ❖ Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- ❖ Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ❖ Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu beneficiarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de beneficiar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel

de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- ❖ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- ❖ Nu am realizat o analiza structurala proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea precizata, conform informatiilor primite de la beneficiar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii proprietatii.
- ❖ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ❖ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata.
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de beneficiar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinatar si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.
- ❖ Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client si in scopul precizat in raport.
- ❖ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

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

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

I.13 Valoarea obtinuta

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA CURTI- CONSTRUCTII	1.041	26.948	5.451
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		26.948 lei	5.451 Euro

Data efectivă a evaluării este 21.09.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9436 LEI.

Mențiuni :

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

I.14 Data raportului de evaluare

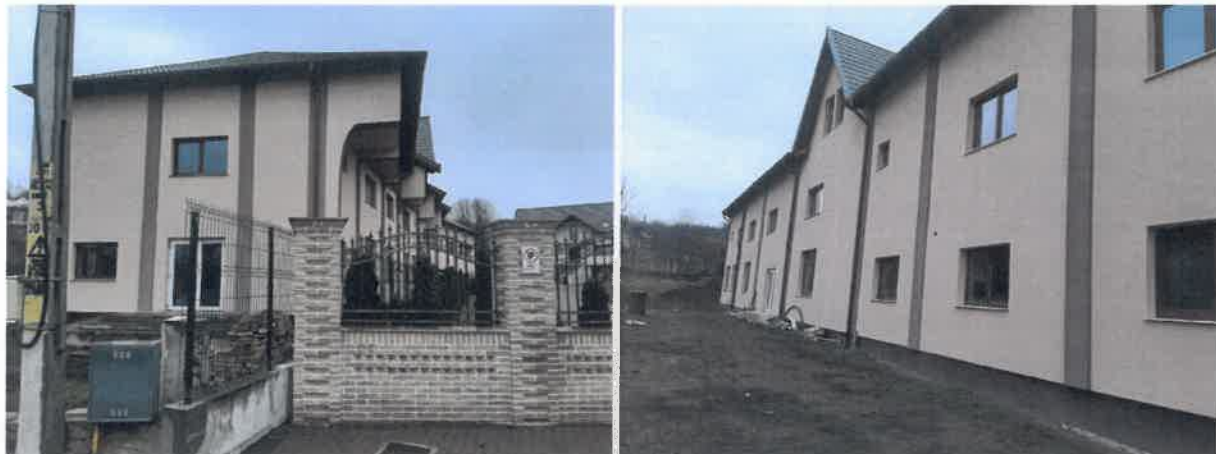
- Data raportului de evaluare: 21.09.2022.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9436 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara funciara situat în orasul Siret, str. Teodor Stefanelli, nr. 9, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – curti-constructii, cu suprafata de 1.041 mp;



II.2 Descrierea situatiei juridice

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

Nota: Pe suprafata terenului se afla edificata o cladire C1 – Scoala Internat pentru Copii cu Dizabilitati cu regim de inaltime P+ E, edificata in anul 2015, cu suprafata construita de 693 mp si suprafata construita desfasurata de 1.386 mp, aflata in proprietatea Asociatiei Jacob S Well ajutor in caz de nevoie, conform extrasului de carte funciara pentru informare anexat, cladire care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Vanzarea terenului se va face catre proprietarul constructiei edificata pe terenul in cauza.

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 amplasată în orașul Siret, în zona mediana, unde preponderent sunt, terenuri arabile sau case de locuit. Proprietatea are deschidere la drum public.



- Bunul imobil supuse evaluării se află situată în orașul Siret, str. Teodor Stefanelli, jud. Suceava.

- Accesul la proprietate – are deschidere la drum public
- Zona are acces la rețea de electricitate.
- Amplasamentul nu prezintă riscuri de inundații, alunecări de teren și poluare.
- Zona amplasării: 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: rețea de energie electrică, gaze naturale, apa si canalizare.

III.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren intravilan, categoria – curti-constructii cu suprafata de 1.041 mp
- Identificare cadastrala: nr. 31686 CF nr. 31686/Siret
- Zona amplasării: mediana a orasului Siret
- Tipul zonei: ocupata preponderent de terenuri arabile, dar si de 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.



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

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului: 1.041 mp;

- Configuratia terenului: forma neregulata in plan;
- Topografia: teren plan, panta usoara;
- Accesul la teren: acces direct la drum public.
- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apa si canalizare.

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

Prețurile terenurilor potrivite pentru dezvoltatorii imobiliari erau într-o creștere accelerată la finalul lui 2021 și începutul acestui an, cu un avans de 20-30% față de perioada similară a anului trecut. De asemenea, costurile au crescut cu 20-25% în construcții anul trecut, la materiale prețurile mărindu-se cu 50%.

„Impredictibilitatea a atins cote maxime, influențând profund piața. În această perioadă de război în Ucraina, asistăm la o scădere temporară a cererii și intenției de cumpărare. Este posibil să avem parte din nou de începutul unui nou ciclu imobiliar, întocmai celui din 2008, declanșat de începutul unei noi crize economice. Cei care cunosc cu adevărat ciclurile imobiliare știau oricum că acesta urma să se declanșeze în anii următori (1-4 ani). La 14 ani de la declanșarea crizei imobiliare din 2008, care a constituit începutul unui ciclu imobiliar, este posibil să ne aflăm acum la începutul unui nou”, susține Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agențiilor Imobiliare din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).

Scăderea cererii ar putea fi facilitată și de creșterea costurilor pentru creditele bancare. Luna trecută, Banca Națională a României a crescut dobânda de politică monetară de la 2% la 2,5%, care a devenit dublă față de cea din perioada similară a anului trecut (1,25%). Practic, această decizie se poate traduce și printr-o acordare mai grea a creditelor și printr-un cost crescut al acestora.

Oferta la vânzare - oferta medie – vânzătorii oferă spre vânzare terenuri intravilane construibile, fiind în așteptarea unei stabilizări ale prețurilor și a unei creșteri a cererii. Oferta de terenuri intravilane în zona cuprinde: loturi de teren construibile aflate în zonele construite, între casele de locuit existente.

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

Avertismentul consultantului imobiliar vine în contextul în care anul trecut s-a înregistrat cea mai mare creștere a prețurilor din sectorul imobiliar de după anul 2015, fiind segmente cu mărituri și de peste 16%. În ceea ce privește precedenta perioadă de scădere a sectorului imobiliar din România, amintim faptul că în perioada iulie 2008 – mai 2009 prețul caselor din România a scăzut cu 40%, iar în tot ciclul de scădere a pieței (2008-2014) acesta s-a contractat cu 50%.

„Declanșarea războiului în Ucraina și declanșarea sancțiunilor asupra Rusiei au dus deja la majorarea fără precedent a prețurilor la cereale, gaze naturale, energie electrică, materii

prime etc. Domeniul imobiliar este interconectat și dependent de toate aceste fenomene, așadar cu siguranță nu are cum să nu fie afectat. Pe termen scurt, cel mai probabil va scădea cererea și intenția de cumpărare. De fapt, pot chiar să confirm deja că în urma discuțiilor cu mai mulți colegi, sunt multe tranzacții care erau programate să se finalizeze în această perioadă și care, fie s-au amânat până la finalizarea războiului și lămurirea situației, fie s-au anulat cu totul”, spune Vlad Gheorghiu, REALTOR și consultant imobiliar, membru APAIR (Asociația Profesională a Agenților Imobiliari din România), afiliat NAR (National Association of Realtors din SUA).

Echilibrul pieței.

Dupa analiza pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma ca este o piața 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 reglementarii 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: Piața cumparatorului (Oferta>Cererea).

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai buna utilizare

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

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

- 1) Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia existenta. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind urbanismul, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2) Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se

iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaz, agent termic).

- 3) **Fezabila financiar** – utilizările 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 utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru aceea 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 intrebării 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 cercetării 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, acesta metoda este adecvata in cazul de fata si s-a aplicat astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN -1.041 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		20.700	18.300	20.000
	Suprafata terenului (mp)	1.041	2.300	1.700	1.960
	Pret de tranzactie/oferta (EUR/mp)		9,00	10,76	10,20
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,9	-1,1	-1,1
	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)		8,06	9,64	9,13
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)		8,06	9,64	9,13
	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)		8,06	9,64	9,13

	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)		8,06	9,64	9,13
	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)		8,06	9,64	9,13
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	21.09.2022	iunie 2022	iunie 2022	ian. 2022
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,06	9,64	9,13
	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 periferica	Siret, zona periferica
	Ajustare %		0%	5%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,5	0,5
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este similara cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele 2 si 3 sunt situate in zona periferica, diferita de subiect, s-a aplicat ajustare de +5% fiecarei comparabile.			
8	Acces	Acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat

	Ajustare (%)	drum asfaltat	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au accesul similar cu subiectul.			
9	Topografia	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%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-1,45	-1,37
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este similara cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari. Comparabilele 2 si 3 sunt diferite de subiect, s-a aplicat ajustare de -15% fiecarei comparabile.			
11	Suprafata (mp)	1.041,00	2.300,00	1.700,00	1.960,00
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au suprafata similara cu subiectul.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Neregulata	Regulata	Regulata	Regulata
	Ajustare %		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	-1,4	-1,4
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 sunt diferite de subiect, s-a aplicat ajustare de -15% 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	Da	Da	Da
	Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,6	-1,9	-1,8
	Justificare ajustare	Se estimeaza costul de demolare pentru eventualele constructii existente pe terenurile comparabile. Ajustare procentuala in functie de pretul estimat pentru demolare si eliberare teren. Comparabile au pe suprafata terenului edificate constructii demolabile, astfel s-au aplicat ajustari de -15%			
17	Alti factori	Nu este cazul	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-3,76	-5,47	-5,18
	Ajustare NETA (%)		-42%	-51%	-51%
	Ajustare BRUTA		3,76	6,43	6,09

	Ajustare BRUTA (%)		45%	65%	65%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,24	5,30	5,02
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
	Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				5,24 €
	Valoare abordarea prin piata (EUR)		rotunjit		5.451 €
	Valoare abordarea prin piata (LEI)		rotunjit		26.948 lei

Curs BNR la data de 21.09.2022: 1 EUR
= **4,9436 lei**

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1

Casa, teren, (loc casa)cartieru rusi.

Suceava, Siret [Vezi pe harta](#)

9 EUR

Valabil din 27.08.2022 13:52:50

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1/2



Descriere

VAND CASA (LOC CASA) 23 ARI LA ASFALT 300 Metri dupa SAUCIUC.

Curent pe proprietate.

Deschidere la strada 30 METRI.

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

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

Siret jud suceava

Suceava, Siret  Vezi pe harta**18 300 EUR negociabil**

Validabil din 20.03.2022 08:48:51

Salveaza anuntul pe mai tarziu



1 / 6

publi24.ro



Descriere

Localitate - Siret Jud Suceava

Cartier Manastioara , strada Petriceicu Vodă Nr 22 , situata la strada principala

SUPRAFATA 17 ari , 1700 MP

Casă (loc de casă), termopane noi , reper lângă fosta Școală veche din Mănăstioara

Curent pe proprietate , în curând drumul se asfaltează fiind și canalizare în proiect

Zona foarte bună de investitie , acces rapid în orașul Siret

Toate actele în regula , persoana fizica

0751560332

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/siret-jud-suceava/8fgdi0317e9e7h0h2e35f322341hh9f4.html>

In urma discutiei telefonice s-au confirmat datele din anunt

COMPARABILA 3

Teren doua loturi +unul cu casa

Suceava, Siret

20 000 EUR negociabil

Validat din 29.06.2022 03:09:46

Specificatii

Latime drum acces

manolect10mae@gmail.com

Descriere

Doua loturi teren 1400m in Trepte, cadastru 2021=3500 euro +2500m pi Polina, cadastru 1994=6250 euro+1960m teren casa cu dependinta, curent electric, posibilitate gaze si apa curenta 75m =20000euro, negociabile fiecare pi Ruina, Localitatea Siret, Suceava

Vezi detalii pe www.romimo.ro

romimo.ro

Contul me

Cauta anunturi...

Toate judetele

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren doua loturi +unul cu casa

Suceava, Siret

20 000 EUR negociabil

Validat din 29.06.2022 03:09:46

Specificatii

Latime drum acces

manolect10mae@gmail.com

Descriere

Doua loturi teren 1400m in Trepte, cadastru 2021=3500 euro +2500m pi Polina, cadastru 1994=6250 euro+1960m teren casa cu dependinta, curent electric, posibilitate gaze si apa curenta 75m =20000euro, negociabile fiecare pi Ruina, Localitatea Siret, Suceava

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-doua-loturi-unul-cu-casa/6337dfh5e78376f3228815i114263310.html>

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 21.09.2022, **VALOAREA DE PIATA** pentru stabilirea pretului de vanzare prin incredintare directa a terenului – intravilan, categoria de folosinta – curti-constructii, 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 CATEGORIA CURTI- CONSTRUCTII	1.041	26.948	5.451
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		26.948 lei	5.451 Euro

Nota: Pe suprafata terenului se afla edificata o cladire C1 – Scoala Internat pentru Copii cu Dizabilitati cu regim de inaltime P+ E, edificata in anul 2015, cu suprafata construita de 693 mp si suprafata construita desfasurata de 1.386 mp, aflata in proprietatea Asociatiei Jacob S Well

ajutor in caz de nevoie, conform extrasului de carte funciara pentru informare anexat, cladire care nu face obiectul prezentului raport de evaluare. Vanzarea terenului se va face catre proprietarul constructiei edificata pe terenul in cauza.

Mențiuni:

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

Data efectivă a evaluării este 21.09.2022, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9436 LEI.

Valoarea estimată 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



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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
ing.
Cristina MURIN
Legitimăție nr. 14454 / 2022

IV. ANEXE

- Extras de carte funciara pentru informare

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022
- 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



16313780

Carte Funciară Nr. 31686 Comuna/Oras/Municipiu: Siret

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	21887
Ziua	20
Luna	07
Anul	2017



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Siret, Str Teodor Stefanellii, Nr. 9, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31686	1.041	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31686-C1	Loc. Siret, Str Teodor Stefanellii, Nr. 9, Jud. Suceava	S. construita la sol: 693 mp; ȘCOALA-INTERNAT PENTRU COPII CU DIZABILITĂȚI REGIM P+1 EDIFICATĂ ÎN ANII 2015, SC=693 MP, SCD=1386 MP

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20216 / 23/08/2013	
Sentinta Civila nr. 352, din 30/01/2007;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	
1) Orasul Siret	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30902/Siret, inscrisa prin incheierea nr. 7188 din 22/05/2008;	
542 / 02/03/2017	
Act Notarial nr. 873, din 01/03/2017 emis de BIN Negura Adina Loredana;	
B5	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) ASOCIAȚIA JACOB S WELL AJUTOR ÎN CAZ DE NEVOIE	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

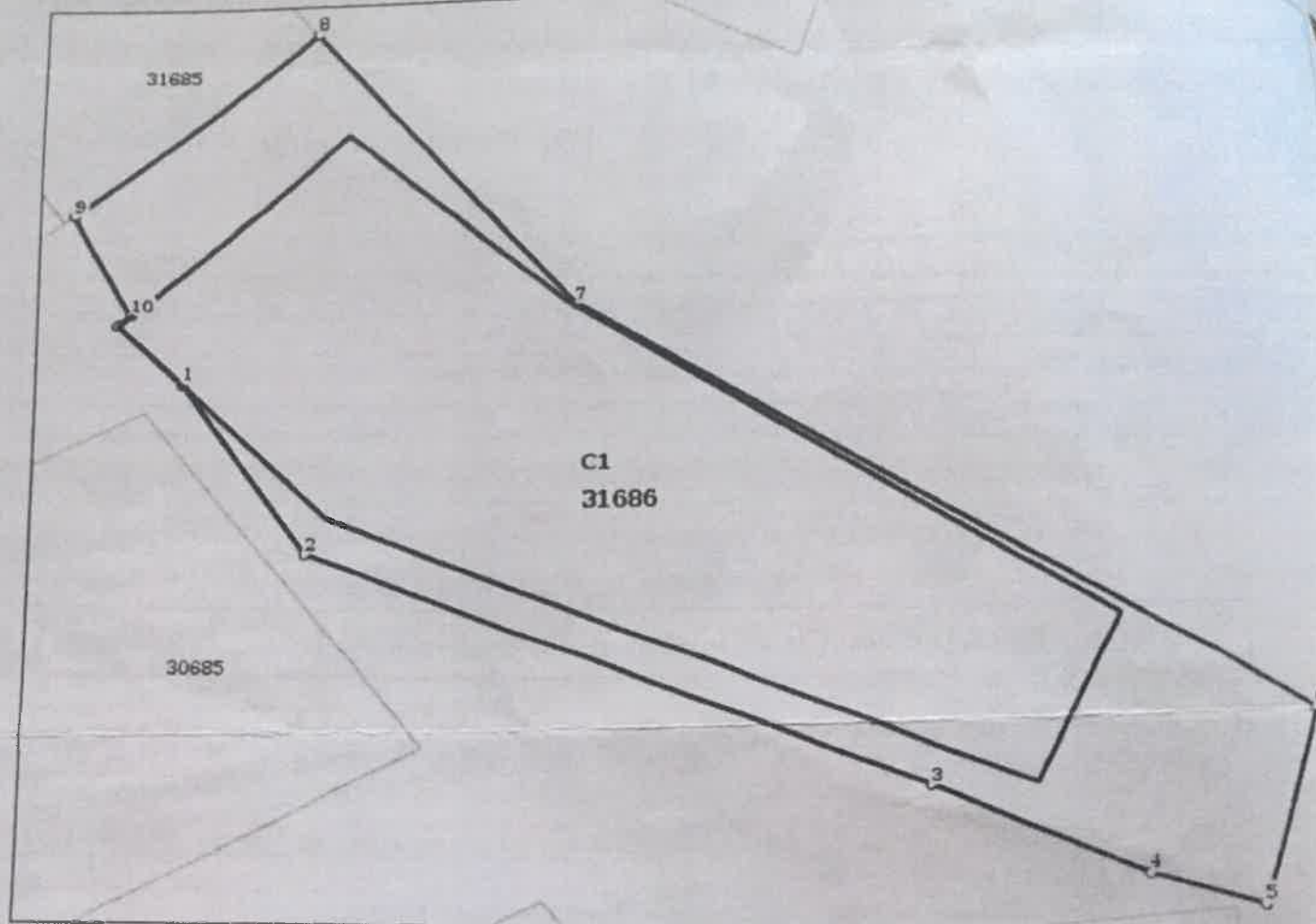
NU SUNT



Nr cadastral	Suprafața (mp)
31686	1.041

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.041	-	-	-	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31686-C1	construcții administrative și social culturale	693	Cu acte	S. construita la sol: 693 mp; ȘCOALA-INTERN PENTRU COPII CU DIZABILITATI REGIM P EDIFICATA IN ANUL 2015, SC=693 MP SCD=1386 MP

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.351
2	3	33.26
3	4	11.192
4	5	5.467

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	10.747
6	7	41.795
7	8	20.361
8	9	15.669
9	10	6.384
10	11	0.891
11	1	4.645

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.

Artific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest
 rou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin
 care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt
 susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.62217/20-07-2017 în suma de 20, pentru serviciul de
 publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

20-07-2017

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
 ADRIANA BRINDUSĂ
 SUCNEA
 OFICIUL ADRIANA
 (parafă și semnătură)
 asistent registrator

Referent,
 (parafă și semnătură)