



H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea schimbului unui imobil proprietatea Orașului Siret
cu un imobil proprietatea S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A.
și schimbarea sediului social al societății, urmarea schimbului ce va interveni

Consiliul local al orașului Siret;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 32 din 19.03.2024 a domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;

- Raportul nr. 3621 din 19.03.2024 al Secretarului general al orașului Siret;

- Avizul nr. 3625 din 20.03.2024 al Comisiei pentru buget-finanțe, al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;

- Prevederile art. 137 și art. 137¹ din Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu completările și modificările ulterioare;

- Prevederile art. 13 pct. 2 lit. „b” și art. 17 din Statutul S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A., aprobat prin HCL nr. 57/2010 și modificată prin HCL nr. 25/2019.

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „a” și alin. (3) lit. „d”, art. 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. (1) Se aprobă schimbul imobilului proprietatea Orașului Siret, constând din *suprafața de 756 mp teren curți construcții intravilan cu clădirea C1 (197,60 mp, 2 niveluri: D+P, edificată în anul 1896, scd = 296,40 mp)*, situat în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 16, jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 37525 a localității Siret cu numărul cadastral 37525, cu imobilul proprietatea S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A. constând din *suprafața de 350 mp teren curți construcții intravilan cu atelierul C1 (99 mp) și remiza C2 (85 mp)*, situat în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, nr. 16A, jud. Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 37499 a localității Siret cu numărul cadastral 37499.

(2) Valoarea imobilului proprietatea Orașului Siret este de *191.335 lei*, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Eval Com S.R.L., evaluator acreditat ANEVAR, Anexă parte integrantă a prezentei hotărâri.

(3) Valoarea imobilului proprietatea S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A. este de *193.137 lei*, potrivit Raportului de evaluare întocmit de S.C. Eval Com S.R.L., evaluator acreditat ANEVAR, Anexă parte integrantă a prezentei hotărâri

(4) Diferența de valoare dintre cele două imobile, respectiv suma de *1.802 lei*, va fi achitată de Orașul Siret în conturile S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A. în termen de 30 zile de la data încheierii contractului de schimb.

Art. 2. Începând cu data încheierii contractului de schimb sediul social al S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A. va fi: *orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, nr. 16, jud. Suceava.*

Art. 3. (1) Se împuternicește domnul Adrian Popoiu, primar al ORAȘULUI SIRET, să reprezinte orașul în fața notarului public în vederea perfectării contractului de schimb al imobilelor arătate la art. 1.

(2) Se împuternicește domnul George-Romeo Marici, director general al S.C. SERVICII COMUNALE SIRET S.A., să reprezinte societatea în fața notarului public în vederea perfectării contractului de schimb al imobilelor arătate la art. 1.

(3) Cu ducerea la îndeplinire a art. 2 din prezenta hotărâre și cu realizarea formalităților la Oficiul Registrului Comerțului Suceava, se împuternicește directorul general al societății.

Art. 4. Secretarul general al orașului Siret aduce la cunoștință publică, prin publicarea la afișier și pe site-ul instituției, în Monitorul Oficial Local al orașului Siret.

Art. 5. Secretarul general al orașului Siret asigură comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului –Județul Suceava.

Președinte de ședință,
Vașnisch Maria-Alexandra

Contrasemnează,
Secretarul general al orașului,
Ioniță Adrian-Victor

Vizat Control financiar preventiv,
Cîrșmar Cătălin-Teodor

Siret, 20.03.2024

Nr. 29



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA COMERCIALA

Teren intravilan cu suprafata de 756 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirea:

- Corp Cladire – C1 sediu administrativ, regim de inaltime D+P, cu suprafata construita desfasurata – 296,40 mp

situata in Orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava
AFLATA IN PROPRIETATEA ORASULUI SIRET

Beneficiar: ORASUL SIRET

Proprietar: ORASUL SIRET

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
administrator



IANUARIE 2024

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

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

Cont RO74BTRLRONCRT0557904301 Banca Transilvania, Suc. Radauti

CUPRINS

CUPRINS	2
I. Termeni de referinta ai evaluarii	4
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
I.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	5
I.3 Scopul evaluarii	5
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	6
I.5 Tipul valorii	6
I.6 Data evaluarii	6
I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	7
I.9 Ipoteze si ipoteze speciale	7
I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	9
I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare	10
I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul	10
I.13 Valoarea obtinuta	11
I.14 Data raportului de evaluare	11
II. PREZENTAREA DATELOR	12
II.1 Identificarea proprietatii	12
II.2 Descrierea situatiei juridice	12
II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei	12
II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare	12
II.5 Descrierea amplasamentului	14
II.6 Descrierea constructiilor	15
II.7 Date despre aria de piata	16
III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	18
III.1 Cea mai buna utilizare	19
III.2 Procedura de evaluare	20
III.3 Abordarea prin piata	20
III.4 Abordarea prin venit	20
III.5 Abordarea prin cost	22
III.6 Reconcilierea valorilor	33
III.7 Opinia finala asupra valorii	33
IV. ANEXE	35
V. BIBLIOGRAFIE	35

Către,
ORASUL SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare al proprietatii imobiliare aflate in proprietatea Orasului Siret situata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava:

- teren intravilan cu suprafata de 756 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirea:
 - Corp Cladire -- C1 sediu administrativ, regim de inaltime D+P, cu suprafata construita desfasurata – 296,40 mp

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

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	756 mp	91.420	18.371
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1, regim de inaltime D+P	296,40 mp	99.915	20.079
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		191.335 Lei	38.450 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9763 lei.

Mențiuni:

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

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

EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing.
Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2024

I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

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

Date de identificare ale evaluatorului:

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

ECHIPA EVALUATORI:

arh. ing. Ovidiu Dorin MURIN

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

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **Orasul Siret** in calitate de beneficiar. 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:** ORASUL SIRET
- **CUI:** 4440985
- **Sediul:** Oras Siret, jud.Suceava

1.3 Scopul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii. Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii bunului imobil prin licitatie publica.

Estimarea valorii de piata pentru stabilirea valorii de piata a obiectivului evaluat, proprietate comerciala situata in orasul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava aflata in proprietatea ORASULUI SIRET:

- teren intravilan cu suprafata de 756 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirea:
 - Corp Cladire – C1 sediu administrativ, regim de inaltime D+P, cu suprafata construita desfasurata – 296,40 mp



I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

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

- teren intravilan cu suprafata de 756 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirea:
 - Corp Cladire – C1 sediu administrativ, regim de inaltime D+P, cu suprafata construita desfasurata – 296,40 mp

I.5 Tipul valorii

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

I.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 26.01.2024.

Data evaluarii: 26.01.2024

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9763 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia s-a realizat in data de 25.01.2024, in prezenta reprezentantului beneficiarului.

I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

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

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

- ❖ Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- ❖ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ❖ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata.
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si 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.
- ❖ Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris al sc eval com srl si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si restrictii de utilizare, difuzare sau publicare, prezentate in cele ce urmeaza. Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 uzualtelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

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

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

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

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare

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

- **SEV 100** – Cadru general
- **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii
- **SEV 102** – Documentare si 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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	756 mp	91.420	18.371
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1, regim de inaltime D+P	296,40 mp	99.915	20.079
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		191.335 Lei	38.450 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9763 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: 26.01.2024.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9763 LEI.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

administrator



**EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

Legitimație nr. 14455 / 2024



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

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

- teren intravilan cu suprafata de 756 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirea:
 - Corp Cladire – C1 sediu administrativ, regim de inaltime D+P, cu suprafata construita desfasurata – 296,40 mp



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare nu s-a inregistrat ipoteca, proprietate libera de sarcini. Proprietarul proprietatii comerciale – sediu administrativ este ORASUL SIRET.

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

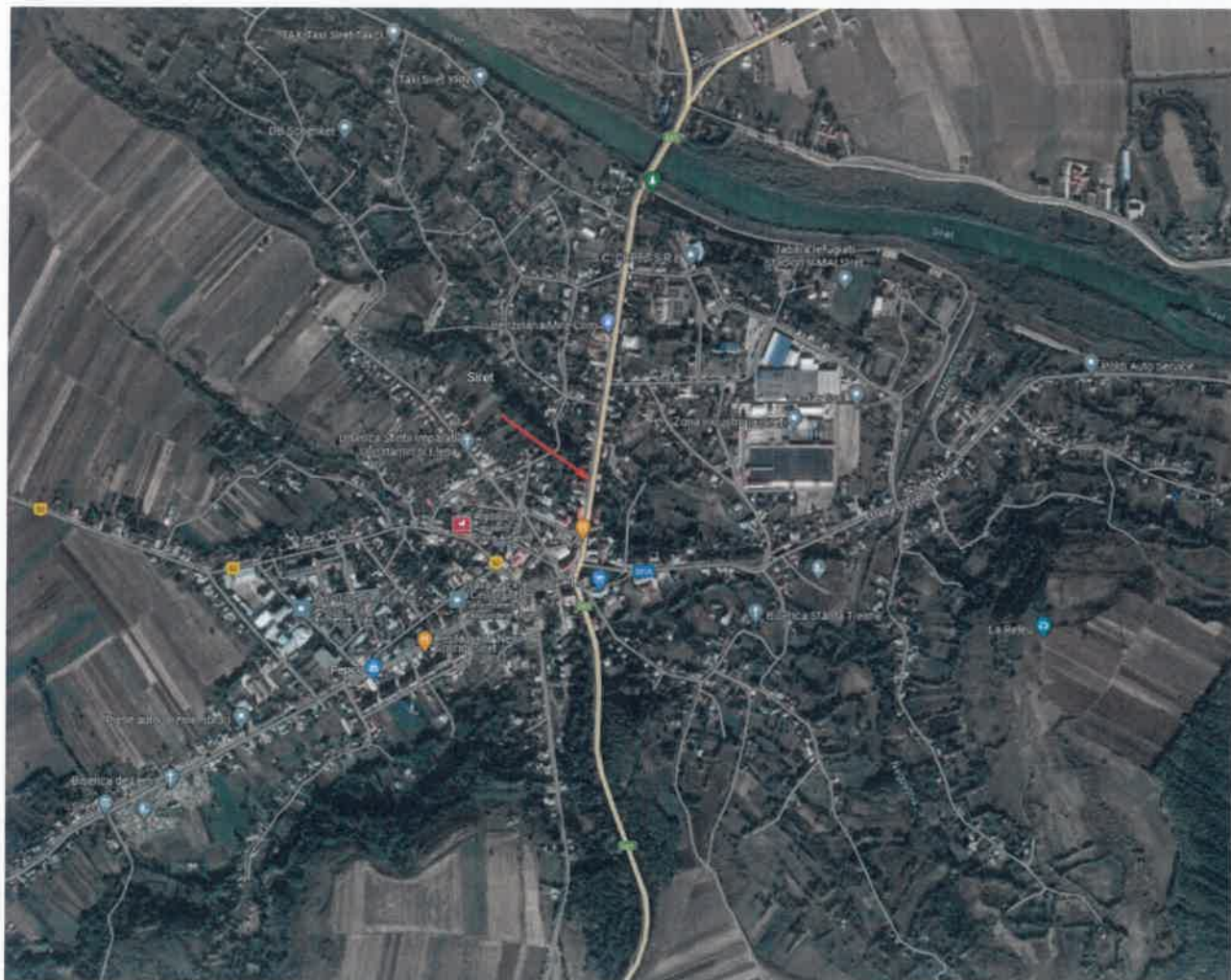
Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati comerciale, segmentul de piata al spatiilor administrative - birouri.

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 industrială este amplasată în orașul Siret, în zona median-centrală, unde preponderent sunt, construcții rezidențiale/industriale. Proprietatea are deschidere la drum public, str. Tudor Flondor.



- Bunul imobil supuse evaluării se află în orașul Siret, str. Alexandru cel Bun, jud. Suceava.
- Accesul la proprietatea se face direct atât auto cât și pietonal din drum public – str. Alexandru cel Bun.
- Zona are acces la rețea de electricitate, gaze naturale, apă și canalizare.

- Zona este mixta, preponderent spatii comerciale, administrative si cladiri rezidentiale.
- Zona amplasarii proprietatii imobiliare evaluate este ocupata de proprietati comerciale / cladiri comerciale, administrative si rezidentiale.
- **Caracterul edilitar al zonei:**
- Tipul zonei – mixta, zona cu proprietati comerciale / cladiri rezidentiale.
- Dotari edilitare ale zonei: rețea de energie electrică, gaze naturale, apa si canalizare.

II.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - curti-construcții 756 mp
- Identificare cadastrala: -
- Zona amplasarii: Siret, zona median-centrala
- Tipul zonei: zona de amplasare a proprietatii imobiliare este rezidential-comerciala.
- Vecinatati ale terenului: conform planurilor cadastrale.
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul se afla in proprietatea ORASUL SIRET
- Marimea terenului:
 - ✓ Suprafata teren – 756 mp
- Configuratia terenului: forma regulata in plan;

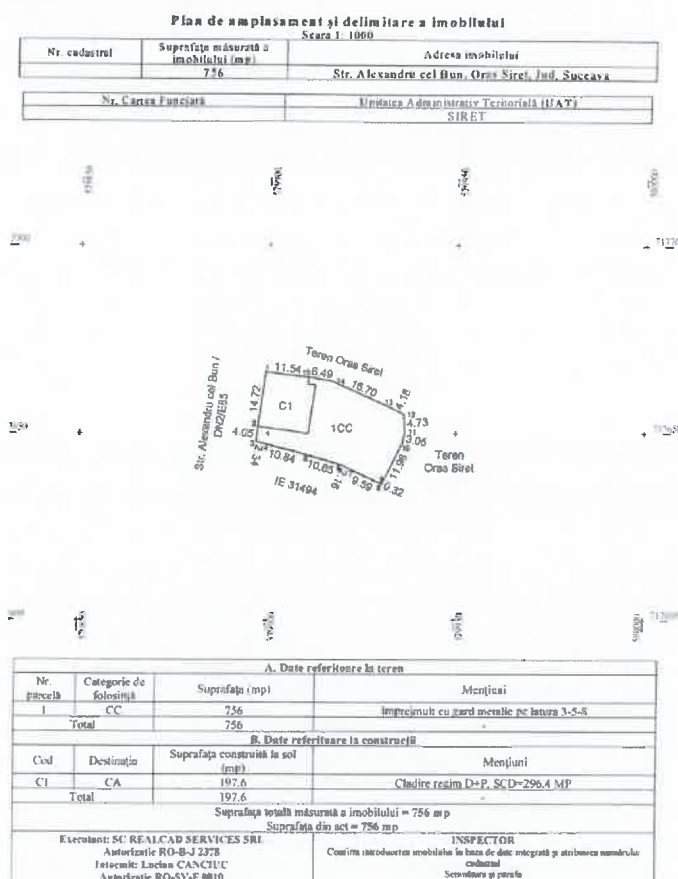


Fig. Extras din harta ANCPI <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

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

II.6 Descrierea constructiilor

1. Corp cladire C1 - Sediul Administrativ

- Denumire: Cladire cu utilizare administrativa – C1 Sediul Administrativ



- Suprafata construita: 28197,60 mp.
- Suprafata construita desfasurata: 296,40 mp.
- Anul PIF – 1920
- Regim de înălțime: D+P

Structura de rezistenta realizată din zidarie de caramida



- Plansee din beton armat/lemn
- Cladirea nu este utilizata, este in conservare, finisaje inferioare
 - acoperisul (sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla) – necesita inlocuire; tamplaria exterioara si interioara PVC/lemn cu geam termoizolant/simplu – necesita inlocuire; finisaje exterioare si partial interioare inferioare – necesita renovare, cladirea are finisajele interioare renovate partial;



- Construcția este racordată la utilități și sunt realizate instalațiile (electrice, sanitare și termice):

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

II.7 Date despre aria de piață

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

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

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

Activitatea pieței

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

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 pietele 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.

Piața industrială și de logistică din România a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, și se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați.

”Activitatea de dezvoltare s-a concentrat în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsionată de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail”, potrivit Cushman & Wakefield Echinox.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați.

Peste 90% dintre aceste spații sunt situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații depozitare, având o pondere de peste 50% în stocul total.

Aceasta este urmată de regiunea de Vest (963.200 metri pătrați), Sud-Muntenia (640.400 metri pătrați), Nord-Vest (597.300 metri pătrați) și Centru (566.000 metri pătrați).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punct de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (119.000 metri pătrați fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 metri pătrați). Aceste zone sunt printre cele mai recente piețe țintite de dezvoltatori.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată o cerere care în ultimii trei ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați.

Pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe bază de contracte de preînchiriere.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

În luna februarie 2023 s-a împlinit un an de la declanșarea războiului din Ucraina, consecințele economice și sociale fiind resimțite din plin la nivel european. Pentru anul 2023 este așteptată decelerarea ritmului de creștere economică în plan național, comparativ cu anul 2022 când PIB-ul a avansat cu 4,8%, și există un risc de recesiune în cazul unor state europene.

Gabriela Folcuț, Directorul Executiv al Asociației Române a Băncilor – ARB declara ca: „*Sistemul bancar este pregătit să facă față provocărilor endogene sau exogene și consider că trebuie stimulată capacitatea sectorului bancar de a finanța nevoile companiilor, ale populației și statului român printr-un nivel crescut de predictibilitate. Orice deviație de la principiul predictibilității nu este indicată. În pofida crizelor suprapuse, nu mă aștept la o criză economică severă, cel puțin nu în contextul riscurilor care se manifestă la momentul acesta.*”

Piața imobiliară din regiunea central și est-europeană a avut o evoluție modestă în primul trimestru al anului, cu excepția României, care rămâne într-o lumină bună, potrivit unui sondaj realizat de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La nivel de țară, spațiile secundare de birouri și retail rămân zonele cu cele mai slabe performanțe ale pieței de închiriere din Republica Cehă, Ungaria și Polonia. Cu excepția României, unde nu se așteaptă scăderi ale chirilor pentru aceste tipuri de proprietăți. România este singura piață din Europa, cu excepția Portugaliei, unde nu se așteaptă scăderi pe piața de spații secundară de birouri și retail.

Clădirile “verzi” și eficiente sunt în centrul atenției, devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori. Acest lucru se datorează faptului că eficiența poate aduce beneficii financiare reale (și destul de importante), după cum s-a văzut în ultima vreme.

CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Piața imobiliară trece printr-o perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației. Din perspectiva achiziției de locuințe prin credit, băncile au acoperit cererile de credite ca într-o perioadă normală.

În Cluj-Napoca, clădirea de birouri Maestro Business Center a atras un chiriaș din domeniul IT&C, asistat de Fortim Trusted Advisors membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. De asemenea, tot în Cluj-Napoca, alți doi chiriași, din domeniile IT&C și servicii profesionale au ales proiectele The Office și Tetarom.

La Iași, cei mai mulți chiriași noi s-au îndreptat către Palas Campus, o clădire de birouri inaugurată în acest an și UBC 3. Printre companiile care au ales Iașiul se numără Safeguard Global, Infineon, RINF și Arriver System Software, toate din domeniul IT&C.

În total, în Timișoara, Iași și Cluj-Napoca, chiriașii din domeniul IT&C au cumulat o pondere de 82% din totalul pieței.

Domeniul IT&C a avut o pondere mult mai mică în București, comparativ cu orașele din restul țării

În București, ponderea chiriașilor din IT&C a fost de doar 34% în primul trimestru din 2023. În trimestrul doi însă sunt premise că această pondere va crește din nou, datorită numărului mare de negocieri în piață.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFERTA)

Piata a cumparatorului, cu o oferta peste cerere, iar in cazul proprietatii de evaluat, fac ca vandabilitatea proprietatii sa scada.

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

Factori care ar afecta vânzarea - cu influență pozitivă:

- amplasare la drum public
- zona centrala
- acces la utilități: energie electrică, apa si canalizare, gaze naturale

Factori care ar afecta vânzarea – cu influență negativă:

- perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației

Nu au fost identificate prețuri sau chirii în zonă învecinată pentru proprietăți similare: spații comerciale - birouri, însă prețurile pentru astfel de proprietăți oscilează în dependență de suprafața imobilului, finisaje, utilitățile disponibile și suprafața de teren. Au fost identificate chirii de spații comerciale în zone similare urbane ale județului Suceava.

III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

III.1 Cea mai buna utilizare

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

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

- 1) Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia existenta. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind urbanismul, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2) Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaz, agent termic).
- 3) Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
- 4) Maximum productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

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

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

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

III.2 Procedura de evaluare

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

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

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati imobiliare comerciala. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, abordarile relevante si adecvate de evaluare sunt abordarea prin piata, venit si abordarea prin cost.

III.3 Abordarea prin piata

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

Prima etapa a acestei abordari 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. Aceasta abordare nu a fost aplicata din lipsa informatiilor certe cu privire la numarul redus de tranzactii cu proprietati similare.

III.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa

derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Rata de capitalizare este un divizor (exprima rata rentabilitatii) utilizat pentru transformarea unui flux anual constant (uniform) sau cu o crestere constanta in valoare actuala a capitalului din care provine. Aceasta abordare a fost aplicata astfel:

ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PRORPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE

METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

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

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

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

		Suprafata construita (mp)	Chirie (euro/m p)	Chirie anuala (lei/an)
Chirii	C1 - CLADIRE ADMINISTRATIVA (PARTER)	197,60	2,2	25.959,57 lei
	C1 - CLADIRE ADMINISTRATIVA (DEMISOL)	197,60	0,5	5.899,90 lei
	TOTAL	197,60		31.859,47 lei
Alte venituri				0,00 lei
Venit brut potential @100% grad de ocupare				31.859,47 lei
Minus pierderile din neocupare si neincasare			20%	6.371,89 lei
Venit brut efectiv (VBE)				25.487,57 lei

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

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

Fixe

Impozit	1.515,00 lei
Asigurare	757,50 lei

SUBTOTAL

2.272,50 lei

Variabile

Management proprietate (reparatii, intretinere, etc.)	254,88 lei
Utilitati	0,00 lei
Intretinere spatii comune	0,00 lei
Altele	0,00 lei

SUBTOTAL

254,88 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

2.527,38 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE

22.960,20 lei

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

RATA DE CAPITALIZARE

12%

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

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII IMOBILIARE		191.334,98 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE - TEREN CU SUPRAFATA DE 756 MP SI CONSTRUCTIA C1 (fara TVA)		191.335 lei
		38.450 €

Data evaluarii: 26.01.2024

Curs valutar conform BNR EUR: 4,9763 lei

III.5 Abordarea prin cost

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

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

Valoarea estimată a terenului

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

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 756 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		40.800	72.000	220.000
	Suprafata terenului (mp)	756	1.360	2.000	8.000
	Pret de taranzactie/oferta (EUR/mp)		30,00	36,00	27,50
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,0	-3,6	-2,8

	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%. Comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate cu - 10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	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)		27,00	32,40	24,75
	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)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	26.01.2024	ian. 2024	nov.2023	dec.2023
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00

	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	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-centrala	Radauti, zona median-periferica	Radauti, zona periferica
	Ajustare %		0%	-20%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-6,5	-3,7
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt amplasate in zone considerate mai favorabile, s-au aplicat ajustari de -20%, respectiv -15%. Comparabila 1 este amplasata in zona considerata similara cu subiectul, astfel nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces	Acces drum public asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0%	3%	3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,97	0,74
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 au acces la drum pietruit, astfel s-au aplicat ajustari de +3% fiecarei comparabile.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au topografia similara cu subiectul.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Rezidential-comerciala	Rezidential-comerciala	Rezidential-comerciala	Rezidential-Industriala
	Ajustare (%)		0%	0%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	1,24
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, comparabilele 1 si 2 sunt similare cu subiectul. Comparabila 3 este diferita s-a aplicat ajustare de +5%			
11	Suprafata (mp)	756	1.360	2.000	8.000
	Ajustare %		0%	5%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	1,62	1,24
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt diferite de subiect, au fost ajustate cu 5%. Comparabila 1 este similara cu subiectul, astfel nu s-au aplicat ajustari.			
12	Forma (raport	Neregulata	Regulata	Neregulata	Neregulata

	dimensiuni) /front stradal				
	Ajustare %		-10,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1, diferita de subiect, astfel s-au aplicat ajustari de -10%.			
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 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 nu au pe suprafata terenului edificate constructii vechi demolabile, astfel nu s-au aplicat ajustari.			
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		-5,70	-7,49	-3,25
	Ajustare NETA (%)		-19%	-21%	-12%
	Ajustare BRUTA		5,70	12,67	9,68
	Ajustare BRUTA (%)		20%	38%	38%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			24,30	28,51	24,26
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
	Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)			24,30 €	
	Valoare abordarea prin piata (EUR)		rotunjit	18.371 €	
	Valoare abordarea prin piata (LEI)		rotunjit	91.420 lei	

Curs BNR la data de 26.01.2024: 1 EUR = 4,9763 lei

Comparabile utilizate:



Postat 13 ianuarie 2024



Vand 1360 mp intravilan Siret

30 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1360 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

(P) **Calculeaza rata**

DESCRIERE

PROPIETARI

Vand lot de 1360mp situat in intravilanul orasului Siret, pe strada Principatele Unite.

Terenul are calea de acces de 6.75m direct din strada Principatele Unite, unde se afla si utilitatile zonei, respectiv, apa, canalizare si curent electric.

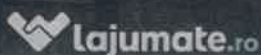
Terenul are carte funciara si toate documentele necesare vanzarii.

Mai multe detalii la telefon!

Pret 30 Euro/ mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1360-mp-intravilan-siret-IDhUQJ9.html>

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

Salvează
anunțul

Zona	Sud-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	2000

Teren construcții, 20 ari pe strada Pepenărie, între case, îngrădit, curent electric și gaz.

Actele la zi.

Prețul este de 3600e arul.

<https://lajumate.ro/teren-constructii-14882631.html>

În urma convorbirii telefonice avute cu proprietarul s-au confirmat datele prezentate în anunțul publicitar.



Otiliasorohan
PERSONĂ FIZICĂ



0763683064



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



OCAZIE 80 ari teren intravilan

Suceava (judet), Radauti, Suceava (judet)

220 000 €

28 €/m²

Rata estimata:
4.784 RON /luna

Avans:
163.350 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Bogdan
Agentie
0753 630 682

Numele tau*

E-mail*

+40 / Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Administratia de dezvoltare imobiliara S.C. OIK
Online Services S.R.L. / Storie mai mult

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	8.000 m²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Ocazie

Vand 80 ari teren intravilan intabulat CF 35647 teren pe care se afla construit scheletul unei hale cu stalpi din beton 60x30. Terenul are doua cai de acces una din str Putnei iar celalalt din str Andronic Motrescu Pozitionat in spatele Liceului Agricol Pret negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-80-ari-teren-intravilan-IDum41>

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

ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A TERENULUI SI A CLADIRII AFLATE IN
PROPRIETATEA ORASULUI SIRET LA DATA DE 26.01.2024

Nr. crt.	Denumire	Localitate	Adresa	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (lei)
1	C1 - SEDIU ADMINISTRATIV	Siret	str. Alexandru cel Bun, FN	296,40	101.380
2	TEREN ARABIL CU SUPRAFATA DE 756 MP	Siret	str. Alexandru cel Bun, FN	756,00	91.420
	TOTAL (LEI)				192.800
	TOTAL (EURO)				38.744

ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A CONSTRUCTIILOR

C1 - SEDIU ADMINISTRATIV

Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", IROVAL, 2010 și Indici de actualizare 2022-2023

ADRESA CLĂDIRII:

DENUMIRE:

PROPRIETAR:

REGIM DE ÎNĂLȚIME:

DATA EVALUĂRII:

An PIF:

Anul renovării majore:

Varsta scriptică (ani)

Varsta efectivă (ani)

Suprafața construită (mp)

Suprafața construită desfasurată (mp)

ORAS SIRET, STR. ALEXANDRU CEL BUN, FN, JUD. SUCEAVA

C1 - SEDIU ADMINISTRATIV

ORASUL SIRET

D+P

26.01.2024

1920

1980

104

44

197,60

296,40

Nota:

* suprafața construită desfasurată a fost declarată de către proprietar, conform documentelor de proprietate

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Indici de actualizare	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
Structura								
1	7CLBTIPB	296,4	846,0	250.754,4	2,4081	1,000	F 0,965	291.353,6
Total								291.353,6
Finisaj interior								
1	FICLBTIPB	197,6	934,7	184.696,7	2,1186	1,000	0,965	188.801,5
Total								188.801,5
Instalații electrice								
1	IECLBTIPB	197,6	141,5	27.960,4	3,5373	1,000	0,965	47.721,3
Total								47.721,3
Instalații sanitare								
1	ISCLBTIPB	197,6	107,1	21.163,0	1,9764	1,000	0,965	20.181,3
Total								20.181,3
Instalații de încălzire								
1	IVCLBTIPB	197,6	132,0	26.083,2	3,1324	1,000	0,965	39.421,7
Total								39.421,7
Învelitoare								
1	INVTZ	237,1	226,4	53.684,0	2,4988	1,000	0,965	64.725,2
Total								64.725,2

TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)		652.205
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)		525.971

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structura	291.353,6	62%	180.639,2
2	Finisaj interior	188.801,5	67%	126.497,0
3	Instalații electrice	47.721,3	67%	31.973,3
4	Instalație sanitară	20.181,3	67%	13.521,5
5	Instalații de încălzire si ventilatie	39.421,7	67%	26.412,5
6	Invelitoare	64.725,2	67%	43.365,9
Total cost cu tva (Lei)		652.204,6		422.409,4
Total cost cu tva (Lei/mp)		2.200,4		1.425,1
Total cost fără tva (Lei)		548.071,1		354.965,9
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.849,1		1.197,6
Depreciere functionala (Lei)		25%	48.276	
Depreciere economica (Lei)		30%	43.449	
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Lei fara TVA)				101.380 lei
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Euro fara TVA)				20.373 €

III.6 Reconcilierea valorilor

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

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluare	VALOARE DE PIATA
ABORDAREA PRIN VENIT	191.335 lei
ABORDAREA PRIN COST	192.800 lei
VALORILE NU CONTIN TVA	

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

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

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

III.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 26.01.2024, **valoarea de piata a proprietatii imobiliare** evaluate, aflate in proprietatea ORASUL SIRET,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	756 mp	91.420	18.371
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1, regim de inaltime D+P	296,40 mp	99.915	20.079
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)		191.335 Lei	38.450 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluării 1 Euro = 4,9763 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;
- ▶ 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 / 2024



IV. ANEXE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

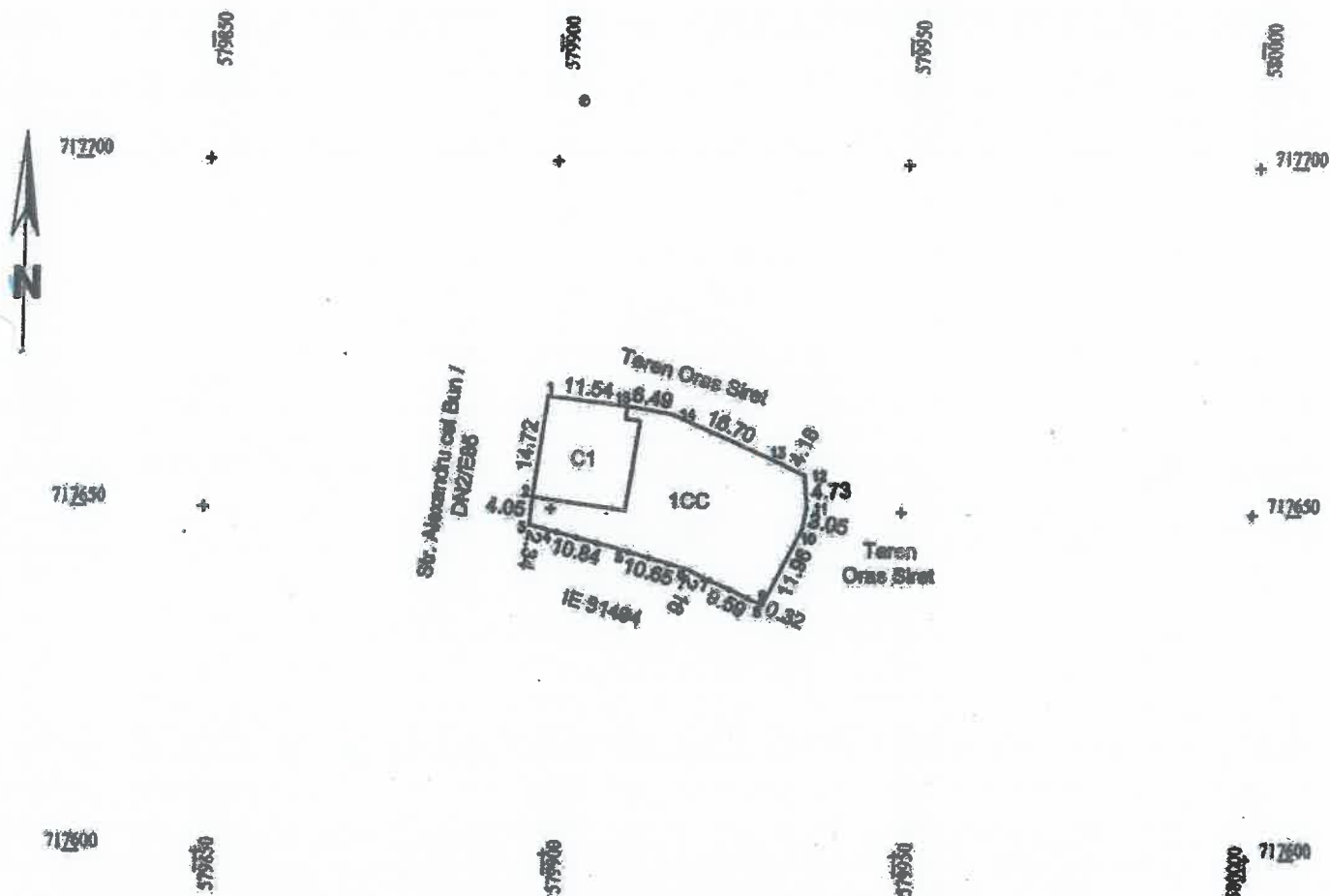
V. BIBLIOGRAFIE

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scale 1: 1000

Scara 1: 1000		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	756	Str. Alexandru cel Bun, Oras Siret, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		SIRET



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	756	Împrejmuit cu gard metalic pe latura 3-5-8
Total		756	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	197.6	Clădire regim D+F, SCD=296.4 MP
Total		197.6	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 756 mp
Suprafața din aer = 756 mp

Executanți: SC REALCAD SERVICES SRL Autorizație RO-B-I 2378 Intocmit: Lucian GANCIUC Autorizație RO-SV-F 0010 Confirm măsurarea măsurărilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnătura și stampila Director tehnic SCRC CERTIFICAT DE AUTORIZARE RO-B-I-2378	INSPECTOR Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și scribirea numărului cadastrel Semnătura și parola Data..... Stampila SCPI
--	---









RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA INDUSTRIALA

Teren intravilan cu suprafata de 350 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirile:

- Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 99 mp
- Corp Cladire – C2 Remiza, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 85 mp

situata in Orasul Siret, str. 28 Noiembrie, F. Nr., jud. Suceava
AFLATA IN PROPRIETATEA SC SERVICII COMUNALE SIRET SA

Beneficiar: ORASUL SIRET

Proprietar: SC SERVICII COMUNALE SIRET SA

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
administrator



IANUARIE 2024

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

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

Cont RO74BTRLRONCRT0557904301 Banca Transilvania, Suc. Radauti

CUPRINS

CUPRINS	2
I. Termeni de referinta ai evaluarii	5
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	5
I.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
I.3 Scopul evaluarii	6
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii	7
I.5 Tipul valorii	7
I.6 Data evaluarii	8
I.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	8
I.8 Natura, sursa informatiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	8
I.9 Ipoteze si ipoteze speciale	9
I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare	11
I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul	12
I.13 Valoarea obtinuta	12
I.14 Data raportului de evaluare	13
II. PREZENTAREA DATELOR	14
II.1 Identificarea proprietatii	14
II.2 Descrierea situatiei juridice	14
II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei	14
II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare	14
II.5 Descrierea amplasamentului	16
II.6 Descrierea constructiilor	17
II.7 Date despre aria de piata	18
III. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	20
III.1 Cea mai buna utilizare	21
III.2 Procedura de evaluare	22
III.3 Abordarea prin piata	22
III.4 Abordarea prin venit	22
III.5 Abordarea prin cost	24
III.6 Reconcilierea valorilor	35
III.7 Opinia finala asupra valorii	35
IV. ANEXE	37
V. BIBLIOGRAFIE	37

Către,
ORASUL SIRET

Vă înaintăm Raportul de evaluare al proprietatii imobiliare aflate in proprietatea SC SERVICII COMUNALE SIRET SA situata in orasul Siret, str. 28 Noiembrie, F. Nr., jud. Suceava:

- teren intravilan cu suprafata de 350 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirile:
 - Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 99 mp
 - Corp Cladire – C2 Remiza, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 85 mp

Nota: Conform documentatiei cadastrale anexate prezentului raport de evaluare si inspectiei realizate in teren, s-a constatat ca cladirile evaluate - Corp Cladire C1 si Corp Cladire C2 sunt cladiri alaturate si formeaza un singur corp comun de cladire.

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

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	350 mp	134.352	26.997
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P	99 mp	58.785	11.813
Corp Cladire – C2 remiza, regim de inaltime P	85 mp		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE (fara TVA)		193.137 Lei	38.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9763 lei.

Mențiuni:

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

- ▶ valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE
arh. ing.
Ovidiu - Dorin MURIN
Legitimatie nr. 14455 / 2024



I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

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

ECHIPA EVALUATORI:

arh. ing. Ovidiu Dorin MURIN

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

1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adreseaza **Orasul Siret** in calitate de beneficiar si **SC SERVICII COMUNALE SIRET SA** in calitate de proprietar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiarul si destinatarul lucrarii.

Beneficiar:

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

Proprietar:

- **Denumire:** SC SERVICII COMUNALE SIRET SA
- **CUI:** 27306940
- **Nr. inreg RC:** J33/503/2010
- **Sediul:** Oras Siret, 28 Noiembrie nr. 16, jud.Suceava

1.3 Scopul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii. Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii bunului imobil prin licitatie publica.

Estimarea valorii de piata pentru stabilirea valorii de piata a obiectivului evaluat, proprietate comerciala situata in orasul Siret, str. 28 Noiembrie, f. nr., jud. Suceava aflata in proprietatea SC SERVICII COMUNALE SIRET SA:

- teren intravilan cu suprafata de 350 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirile:
 - Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 99 mp
 - Corp Cladire – C2 Remiza, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 85 mp

Nota: Conform documentatiei cadastrale anexate prezentului raport de evaluare si inspectiei realizate in teren, s-a constatat ca cladirile evaluate - Corp Cladire C1 si Corp Cladire C2 sunt cladiri alaturate si formeaza un singur corp comun de cladire.



1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Proprietate imobiliara industriala situata in orasul Siret, str. 28 Noiembrie, f. nr., jud. Suceava:

- teren intravilan cu suprafata de 350 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirile:
 - Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 99 mp
 - Corp Cladire – C2 Remiza, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 85 mp

Nota: Conform documentatiei cadastrale anexate prezentului raport de evaluare si inspectiei realizate in teren, s-a constatat ca cladirile evaluate - Corp Cladire C1 si Corp Cladire C2 sunt cladiri alaturate si formeaza un singur corp comun de cladire.

1.5 Tipul valorii

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

1.6 Data evaluarii

Data raportului de evaluare: 26.01.2024.

Data evaluarii: 26.01.2024

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9763 LEI.

Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Insectia s-a realizat in data de 25.01.2024, in prezenta reprezentantului beneficiarului.

1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

Documentatia avuta la dispozitie:

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- ❖ Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- ❖ Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabila.
- ❖ Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- ❖ Proprietatea nu a fost evaluata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- ❖ Evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- ❖ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati (teren si constructii) si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ❖ Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- ❖ Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra

conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuarii analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- ❖ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- ❖ Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- ❖ Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- ❖ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata.
- ❖ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ❖ Continutul acestui raport este confidential pentru client si 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.
- ❖ Consimtamantul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator (daca al acestuia din urma este necesar), trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului, sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost

precizati in raport. Consimtamantul scris al sc eval com srl si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, altii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii evaluate, iar valoarea prezentata in raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare.

I.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si restrictii de utilizare, difuzare sau publicare, prezentate in cele ce urmeaza. Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 verificator. Nu se asuma responsabilitatea fata de nicio alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport. Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare

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

- **SEV 100** – Cadru general
- **SEV 101** – Termenii de referinta ai evaluarii
- **SEV 102** – Documentare si 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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	350 mp	134.352	26.997
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P	99 mp	58.785	11.813
Corp Cladire – C2 remiza, regim de inaltime P	85 mp		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE (fara TVA)		193.137 Lei	38.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluarii 1 Euro = 4,9763 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: 26.01.2024.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9763 LEI.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

administrator



**EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

Legitimatie nr. 14455 / 2024



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara industriala situata in orasul Siret, str. 28 Noiembrie, F. Nr., jud. Suceava:

- teren intravilan cu suprafata de 350 mp categoria de folosinta curti-constructii pe care se afla edificata cladirile:
 - Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 99 mp
 - Corp Cladire – C2 Remiza, regim de inaltime P, cu suprafata construita desfasurata – 85 mp



II.2 Descrierea situatiei juridice

Asupra proprietatii imobiliare nu s-a inregistrat ipoteca, proprietate libera de sarcini. Proprietarul proprietatii comerciale este SC SERVICII COMUNALE SIRET SA

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

Conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2022 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati industriale, segmentul de piata al spatiilor administrative si de prestari servicii.

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 industrială este amplasată în orașul Siret, în zona median-centrală, unde preponderent sunt, construcții rezidențiale/industriale. Proprietatea are deschidere la drum public, str. Tudor Flondor.



- Bunul imobil supuse evaluării se află în orașul Siret, str. 28 Noiembrie, jud. Suceava.
- Accesul la proprietatea se face direct atât auto cât și pietonal din drum public – str. 28 Noiembrie.
- Zona are acces la rețea de electricitate, gaze naturale, apă și canalizare.
- Zona este mixtă, preponderent spații comerciale, administrative și clădiri rezidențiale.

- ## II.5 Descrierea amplasamentului

- H.R. 135 to regulate...



- Topografia: plat;
- Accesul la teren: deschidere frontala la drum public, str. 28 Noiembrie.
- Amplasamentul dispune de iluminat public exterior.

II.6 Descrierea constructiilor

1. Corp cladire C1 – ATELIER si Corp cladire C1 – REMIZA

Nota: Conform documentatiei cadastrale anexate prezentului raport de evaluare si inspectiei realizate in teren, s-a constatat ca cladirile evaluate - Corp Cladire C1 si Corp Cladire C2 sunt cladiri alaturate si formeaza un singur corp comun de cladire.



- Denumire: Cladire – C1 Atelier si Cladire – C2 Remiza

Cladire – C1 Atelier

- Suprafata construita C1: 99 mp
- Suprafata construita desfasurata: 99 mp.

Cladire – C2 Remiza

- Suprafata construita C1: 85 mp
- Suprafata construita desfasurata: 85 mp.

Cladire – C1 Atelier si Cladire – C2 Remiza

- Total Suprafata construita C1: 184 mp
- Total Suprafata construita desfasurata: 184 mp.

- Anul PIF – 1950
- Anul renovarii majore – 1990
- Regim de înălțime: P
- Structura de rezistenta realizată din zidarie de caramida



- Plansee din beton armat/lemn
- Cladirea nu este utilizata, este in conservare, finisaje inferioare
 - acoperisul (sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla) – necesita inlocuire; tamplaria exterioara si interioara lemn cu geam simplu – necesita inlocuire; finisaje exterioare si interioare inferioare – necesita renovare;
- Construcția este racordată la utilități si sunt realizate instalatiile (electrice, sanitare si termice):
 Stare actuală: cladire cu finisaje inferioare aflata in conservare, calitate satisfacatoare de execuție.

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.

Piața industrială și de logistică din România a înregistrat un nou an record atât în ceea ce privește cererea, cât și oferta, și se îndreaptă spre un stoc de 7 milioane de metri pătrați.

”Activitatea de dezvoltare s-a concentrat în special în București-Ilfov și în regiunea de Vest, însă în ultimii ani a fost remarcată o diversificare a zonelor care au beneficiat de investiții în proiecte de spații de depozitare, diversificare impulsionată de cererea susținută mai ales de firmele de logistică și de cele de retail”, potrivit Cushman & Wakefield Echinox.

Stocul spațiilor industriale și logistice din România a ajuns la finalul anului trecut la 6,45 milioane de metri pătrați.

Peste 90% dintre aceste spații sunt situate în București și în regiunile Vest, Sud-Muntenia, Nord-Vest și Centru.

Regiunea București-Ilfov are în prezent un stoc de peste 3,24 milioane de metri pătrați de spații depozitare, având o pondere de peste 50% în stocul total.

Aceasta este urmată de regiunea de Vest (963.200 metri pătrați), Sud-Muntenia (640.400 metri pătrați), Nord-Vest (597.300 metri pătrați) și Centru (566.000 metri pătrați).

Cel mai puțin dezvoltate regiuni din punct de vedere al spațiilor industriale și logistice construite sunt Nord-Est și Sud-Est (119.000 metri pătrați fiecare) și Sud-Vest Oltenia (200.800 metri pătrați). Aceste zone sunt printre cele mai recente piețe țintite de dezvoltatori.

De altfel, la nivelul întregii țări stocul este ocupat în proporție de aproximativ 95%, ceea ce arată o cerere care în ultimii trei ani s-a ridicat la peste 3 milioane de metri pătrați.

Pe de altă parte, reflectă abordarea dezvoltatorilor de a construi mai puțin speculativ, și mai mult pe bază de contracte de preînchiriere.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

În luna februarie 2023 s-a împlinit un an de la declanșarea războiului din Ucraina, consecințele economice și sociale fiind resimțite din plin la nivel european. Pentru anul 2023 este așteptată decelerarea ritmului de creștere economică în plan național, comparativ cu anul 2022 când PIB-ul a avansat cu 4,8%, și există un risc de recesiune în cazul unor state europene.

Gabriela Folcuț, Directorul Executiv al Asociației Române a Băncilor – ARB declara ca: „Sistemul bancar este pregătit să facă față provocărilor endogene sau exogene și consider că trebuie stimulată capacitatea sectorului bancar de a finanța nevoile companiilor, ale populației și statului român printr-un nivel crescut de predictibilitate. Orice deviație de la principiul predictibilității nu este indicată. În pofida crizelor suprapuse, nu mă aștept la o criză economică severă, cel puțin nu în contextul riscurilor care se manifestă la momentul acesta.”

Piața imobiliară din regiunea central și est-europeană a avut o evoluție modestă în primul trimestru al anului, cu excepția României, care rămâne într-o lumină bună, potrivit unui sondaj realizat de The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). La nivel de țară, spațiile secundare de birouri și retail rămân zonele cu cele mai slabe performanțe ale pieței de închiriere din Republica Cehă, Ungaria și Polonia. Cu excepția României, unde nu se așteaptă scăderi ale chiriilor pentru aceste tipuri de proprietăți. România este singura piață din Europa, cu excepția Portugaliei, unde nu se așteaptă scăderi pe piața de spații secundară de birouri și retail.

Clădirile “verzi” și eficiente sunt în centrul atenției, devenind mult mai mult decât un simplu criteriu de bifat pentru companii și investitori. Acest lucru se datorează faptului că eficiența poate aduce beneficii financiare reale (și destul de importante), după cum s-a văzut în ultima vreme.

CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

Piața imobiliară trece printr-o perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației. Din perspectiva achiziției de locuințe prin credit, băncile au acoperit cererile de credite ca într-o perioadă normală.

În Cluj-Napoca, clădirea de birouri Maestro Business Center a atras un chiriaș din domeniul IT&C, asistat de Fortim Trusted Advisors membră în Alianța BNP Paribas Real Estate. De asemenea, tot în Cluj-Napoca, alți doi chiriași, din domeniile IT&C și servicii profesionale au ales proiectele The Office și Tetarom.

La Iași, cei mai mulți chiriași noi s-au îndreptat către Palas Campus, o clădire de birouri inaugurată în acest an și UBC 3. Printre companiile care au ales Iașul se numără Safeguard Global, Infineon, RINF și Arriver System Software, toate din domeniul IT&C.

În total, în Timișoara, Iași și Cluj-Napoca, chiriașii din domeniul IT&C au cumulat o pondere de 82% din totalul pieței.

Domeniul IT&C a avut o pondere mult mai mică în București, comparativ cu orașele din restul țării

În București, ponderea chiriașilor din IT&C a fost de doar 34% în primul trimestru din 2023. În trimestrul doi însă sunt premise că această pondere va crește din nou, datorită numărului mare de negocieri în piață.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFERTA)

Piata a cumparatorului, cu o oferta peste cerere, iar in cazul proprietatii de evaluat, fac ca vandabilitatea proprietatii sa scada.

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

Factori care ar afecta vânzarea - cu influență pozitivă:

- amplasare la drum public
- zona centrala
- acces la utilități: energie electrică, apa si canalizare, gaze naturale

Factori care ar afecta vânzarea – cu influență negativă:

- perioadă de impredictibilitate, pe fondul războiului de la graniță, al măsurilor post pandemice și al inflației

Nu au fost identificate prețuri sau chirii în zonă învecinată pentru proprietăți similare: spații comerciale - birouri, însă prețurile pentru astfel de proprietăți oscilează în dependență de suprafața imobilului, finisaje, utilitățile disponibile și suprafața de teren. Au fost identificate chirii de spații comerciale în zone similare urbane ale județului Suceava.

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) Permisă legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permisibile de legislatia existenta. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind urbanismul, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2) Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaz, agent termic).
- 3) Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
- 4) Maximum productiva** – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

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

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

Proprietatea imobiliara industrială aflata in proprietatea Servicii Comunale Siret SA este utilizata in scop industrială si de prestari servicii.

III.2 Procedura de evaluare

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

Procesul de evaluare se realizeaza in mai multe etape, numarul acestora depinzand de natura misiunii de evaluare si de informatiile care sunt accesibile. In toate cazurile, procesul de evaluare indica traseul ce trebuie parcurs in realizarea 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 comercială. Avand in vedere tipul proprietatii subiect si specificul zonei analizate, abordările relevante si adecvate de evaluare sunt abordarea prin piata, venit si abordarea prin cost.

III.3 Abordarea prin piata

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

Prima etapa a acestei abordari 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. Aceasta abordare nu a fost aplicata din lipsa informatiilor certe cu privire la numarul redus de tranzactii cu proprietati similare.

III.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia in considerare venitul pe care un activ il va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului intr-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa

derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Rata de capitalizare este un divizor (exprima rata rentabilitatii) utilizat pentru transformarea unui flux anual constant (uniform) sau cu o crestere constanta in valoare actuala a capitalului din care provine. Aceasta abordare a fost aplicata astfel:

ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

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

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

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

	Suprafata construita (mp)	Chirie (euro/m p)	Chirie anuala (lei/an)
Chirii C1 - ATELIER, C2 - REMIZA	184,00	2,8	31.204,98 lei
TOTAL	184,00		31.204,98 lei
Alte venituri			0,00 lei
Venit brut potential @100% grad de ocupare			31.204,98 lei
Minus pierderile din neocupare si neincasare		15%	4.680,75 lei
Venit brut efectiv (VBE)			26.524,24 lei

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

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

Fixe

Impozit	2.055,00 lei
Asigurare	1.027,50 lei

SUBTOTAL

3.082,50 lei

Variabile

Management proprietate (reparatii, intretinere, etc.)	265,24 lei
Utilitati	0,00 lei
Intretinere spatii comune	0,00 lei
Altele	0,00 lei

SUBTOTAL

265,24 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

3.347,74 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE

23.176,49 lei

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

RATA DE CAPITALIZARE**12%**

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

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII IMOBILIARE		193.137,45 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE - TEREN CU SUPRAFATA DE 350 MP SI CONSTRUCTIILE C1, C2 (fara TVA)		193.137 lei
		38.810 €

Data evaluarii: 26.01.2024

Curs valutar conform BNR EUR: 4,9763 lei

III.5 Abordarea prin cost

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

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

Valoarea estimată a terenului

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

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 350 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Cr. t.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		40.800	72.000	220.000
	Suprafata terenului (mp)	350	1.360	2.000	8.000
	Pret de taranzactie/oferta (EUR/mp)		30,00	36,00	27,50
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3,0	-3,6	-2,8

	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%. Comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate cu -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
2	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect. Nu s-au aplicat ajustari.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Conditii de finantare sunt similare la toate comparabilele. In cazul conditiilor de finantare diferite se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Conditii de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va ajusta corespunzator. Nu s-au aplicat ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	29.01.2024	ian.2024	nov.2023	dec.2023
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		27,00	32,40	24,75

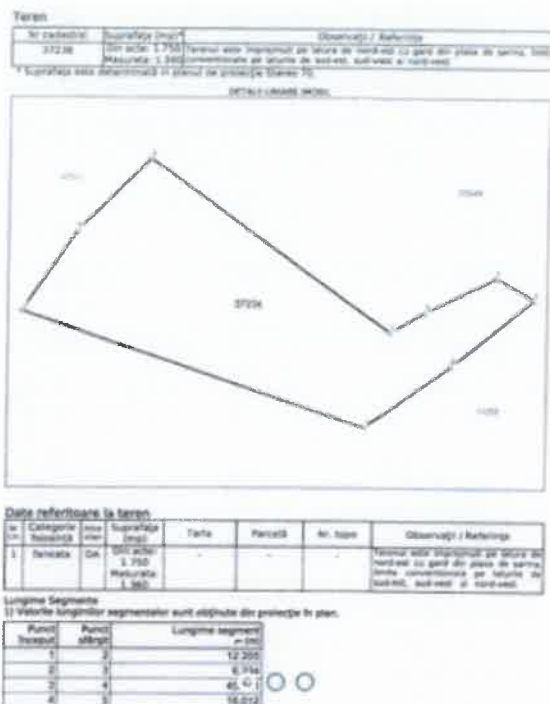
		Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ ofertei)<3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/ pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru. Nu s-au aplicat ajustari			
	Justificare ajustare				
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Siret, zona median-centrala	Siret, zona median-centrala	Radauti, zona median-periferica	Radauti, zona periferica
	Ajustare %		20%	-35%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		5,4	-11,3	-6,2
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt amplasate in zone considerate mai favorabile, s-au aplicat ajustari de -35%, respectiv -25%. Comparabila 1 este amplasata in zona considerata mai putin favorabila fata de subiect, astfel s-a aplicat ajustare de +20%.			
8	Acces	Acces drum public asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0%	3%	3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,97	0,74
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 au acces la drum pietruit, astfel s-au aplicat ajustari de +3% fiecarei comparabile.			
9	Topografia	Plan	Plan	Plan	Plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari. Comparabile au topografia similara cu subiectul.			
10	CMBU (sau Utilizarea actuala)	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidential-Industriala
	Ajustare (%)		0%	0%	5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	1,24
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, comparabilele 1 si 2 sunt similare cu subiectul. Comparabila 3 este diferita s-a aplicat ajustare de +5%			
11	Suprafata (mp)	350	1.360	2.000	8.000
	Ajustare %		5%	10%	10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,35	3,24	2,48
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 sunt diferite de subiect, au fost ajustate cu 5% comparabilei 1 , respectiv de +10% comparabilelor 2 si 3.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Regulata	Regulata	Neregulata	Neregulata
	Ajustare %		0,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	3,2	2,5

	Justificare ajustare	Comparabilele 2 si 3 sunt diferite de subiect, astfel s-au aplicat ajustari de +10%.			
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 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 au pe suprafata terenului			

		edificate constructii vechi demolabile, astfel s-au aplicat ajustari de -10%			
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		3,75	-7,49	-2,01
	Ajustare NETA (%)		13%	-21%	-7%
	Ajustare BRUTA		9,75	22,39	15,87
	Ajustare BRUTA (%)		35%	68%	63%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabil a relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			33,75	28,51	25,49
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				33,75 €	
Valoare abordarea prin piata (EUR)			rotunjit	11.813 €	
Valoare abordarea prin piata (LEI)			rotunjit	58.785 lei	

Curs BNR la data de 26.01.2024: 1 EUR = **4,9763 lei**

Comparabile utilizate:



Postat 13 ianuarie 2024



Vand 1360 mp intravilan Siret

30 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 1360 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

(P) Calculeaza rata

DESCRIERE

PROPIETARI

Vand lot de 1360mp situat in intravilanul orasului Siret, pe strada Principatele Unite.

Terenul are calea de acces de 6.75m direct din strada Principatele Unite, unde se afla si utilitatile zonei, respectiv, apa, canalizare si curent electric.

Terenul are carte funciara si toate documentele necesare vanzarii.

Mai multe detalii la telefon!

Pret 30 Euro/ mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1360-mp-intravilan-siret-IDhUQJ9.html>

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



Zona	Sud-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	2000

Teren construcții, 20 ari pe strada Pepenărie, între case, îngrădit, curent electric și gaz.

Actele la zi.

Prețul este de 3600e arul.

<https://lajumate.ro/teren-constructii-14882631.html>

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



Otiliasorohan
PERSONA FIZICĂ

0763683064

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



OCAZIE 80 ari teren intravilan

Suceava (judet), Radkuti, Suceava (judet)

220 000 €

28 €/m²

Rata estimata:
4.784 RON /luna

Avans:
163.350 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata	8.000 m²	Tip teren	Cere informatii
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Ocazie

Vand 80 ari teren intravilan intabulat CF 35647 teren pe care se afla construit scheletul unei hale cu stalpi din beton 60x30. Terenul are doua cai de acces una din str Putnei iar celalalt din str Andronic Motrescu Pozitionat in spatele Liceului Agricol Pret negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ocazie-80-ari-teren-intravilan-IDum4!>

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

Bogdan
Agentie
9753 630 682

Numele tau*

Email*

+40 / Numarul tau de telefon*

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

120 / 2000

Administrand acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. / Storiei mai mult

Trimite mesajul

**ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A TERENULUI SI A CLADIRILOR AFLATE IN
PROPRIETATEA SC SERVICII COMUNALE SIRET SA LA DATA DE 26.01.2024**

Nr. crt.	Denumire	Localitate	Adresa	Suprafata (mp)	Valoarea de piata (lei)
1	C1 - ATELIER, C2 - REMIZA	Siret	str. Alexandru cel Bun, FN	184,00	137.115
2	TEREN ARABIL CU SUPRAFATA DE 350 MP	Siret	str. Alexandru cel Bun, FN	350,00	58.785
	TOTAL (LEI)				195.900
	TOTAL (EURO)				39.367

ESTIMAREA VALORII DE PIATA (VALOARE JUSTA) A CONSTRUCTIILOR

C1 - ATELIER, C2 - REMIZA

Catalog "Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire - Clădiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale", IROVAL, 2010 și Indici de actualizare 2022-2023

ORAS SIRET, STR. 28 NOIEMBRIE, FN, JUD.

ADRESA CLĂDIRII:

DENUMIRE:

PROPRIETAR:

REGIM DE ÎNALȚIME:

DATA EVALUARII:

An PIF:

Anul renovării majore:

Varsta scriptică (ani)

Varsta efectivă (ani)

Suprafața construită (mp)

Suprafața construită desfasurată (mp)

Nota:

* suprafața construită desfasurată a fost declarată de către proprietar, conform documentelor de proprietate

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Indici de actualizare	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
Structura								
1	7STR1D6H6	184,0	797,8	146.795,2	2,3406	E 1,000	F 0,965	G=CxDxExF 165.781,6
Total								
165.781,6								
Inchideri exterioare								
1	ICARA24GH6	184,0	313,2	57.628,8	1,9721	1,000	0,965	54.836,0
Total								
54.836,0								
Finisaj interior								
1	FINIHALA	184,0	140,0	25.760,0	2,5675	1,000	0,965	31.912,0
Total								
31.912,0								
Instalații electrice								
1	ELHALAC	184,0	56,8	10.451,2	2,2531	1,000	0,965	11.361,7
Total								
11.361,7								
Instalații sanitare								
1	SAHALAC	184,0	69,5	12.788,0	1,7914	1,000	0,965	11.053,3
Total								
11.053,3								
Instalații de încălzire								
1	INCHALAC	184,0	109,8	20.203,2	2,1652	1,000	0,965	21.106,5

Total						
Invelitoare						21.106,5
1	6FZBRATZN	220,8	450,6	1,9723	1,000	0,965
	Total					94.680,5
						94.680,5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)						
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)						
						390.732
						315.106

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (lei)
1	Structura	165.781,6	30%	49.734,5
2	Finisaj interior	31.912,0	35%	11.169,2
3	Instalații electrice	11.361,7	35%	3.976,6
4	Instalație sanitară	11.053,3	35%	3.868,7
5	Instalații de încălzire și ventilație	21.106,5	35%	7.387,3
6	Invelitoare	94.680,5	35%	33.138,2
Total cost cu tva (Lei)		335.895,6		109.274,4
Total cost cu tva (Lei/mp)		1.825,5		593,9
Total cost fără tva (Lei)		282.265,2		91.827,2
Total cost fără tva (Lei/mp)		1.534,0		499,1
Depreciere funcțională (Lei)		10%		19.044
Depreciere economică (Lei)		20%		34.279
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Lei fara TVA)				137.115 lei
COST DE INLOCUIRE NET AL CONSTRUCȚIEI (Euro fara TVA)				27.554 €

III.6 Reconcilierea valorilor

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

In urma aplicarii abordarilor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii au fost obtinute urmatoarele valori:

Abordarile aplicate in evaluare	VALOARE DE PIATA
ABORDAREA PRIN VENIT	193.137 lei
ABORDAREA PRIN COST	195.900 lei
VALORILE NU CONTIN TVA	

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

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

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

III.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 26.01.2024, **valoarea de piata a proprietatii imobiliare** evaluate, aflate in proprietatea SC SERVICII COMUNALE SIRET SA,

este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	
		LEI	EURO
TEREN			
Teren intravilan categoria de folosinta curti-constructii	350 mp	134.352	26.997
CONSTRUCTII			
Corp Cladire – C1 Atelier, regim de inaltime P	99 mp	58.785	11.813
Corp Cladire – C2 remiza, regim de inaltime P	85 mp		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE (fara TVA)		193.137 Lei	38.810 Euro

Data efectivă a evaluării este 26.01.2024, curs valutar la data evaluării 1 Euro = 4,9763 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;
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
administrator



EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN
Legitimație nr. 14455 / 2024



IV. ANEXE

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

V. BIBLIOGRAFIE

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34075 Siret

**Adrian
Popoiu**

Digitally signed
by Adrian Popoiu
Date: 2022.10.14
08:00:31 +03'00'

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Siret, Str 28 Noiembrie, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34075	1.150	Teren neîmprejmuit; IMOBIL PARTIAL ÎMPREJMUIT

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34075-C1	Loc. Siret, Str 28 Noiembrie, Jud. Suceava	S. construita la sol:99 mp; ATELIER
A1.2	34075-C2	Loc. Siret, Str 28 Noiembrie, Jud. Suceava	S. construita la sol:85 mp; REMIZA
A1.3	34075-C3	Loc. Siret, Str 28 Noiembrie, Jud. Suceava	S. construita la sol:58 mp; GARAJ. C1 DIN CF 30833

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53257 / 30/12/2020		
Act Notarial nr. 1097, din 30/12/2020 emis de Sehlanec Ana;		
B1	Se înființează cf. 34075 a imobilului cu nr. cad. 34075/Siret ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile: ~~ nr.cad.30832\cf.30832; ~~ nr.cad.30833\cf.30833;	A1
Act Administrativ nr. HCL NR.68/27.09.2007, din 27/09/2007 emis de CONSILIUL LOCAL SIRET;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 350/1150 1) ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4440985 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30832/Siret, inscrisa prin incheierea nr. 3042 din 15/02/2012;</i>	A1
Act Notarial nr. 906, din 21/06/2017 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 800/1150 1) ORASUL SIRET , CIF:4440985, -DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30833/Siret, inscrisa prin incheierea nr. 18845 din 22/06/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL NR.68/27.09.2007, din 27/09/2007 emis de CONSILIUL LOCAL SIRET;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4440985 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30832/Siret, inscrisa prin incheierea nr. 3042 din 15/02/2012;</i>	A1.1, A1.2
Act Notarial nr. 906, din 21/06/2017 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORASUL SIRET , CIF:4440985, -DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30833/Siret, inscrisa prin incheierea nr. 18845 din 22/06/2017;</i>	A1.3

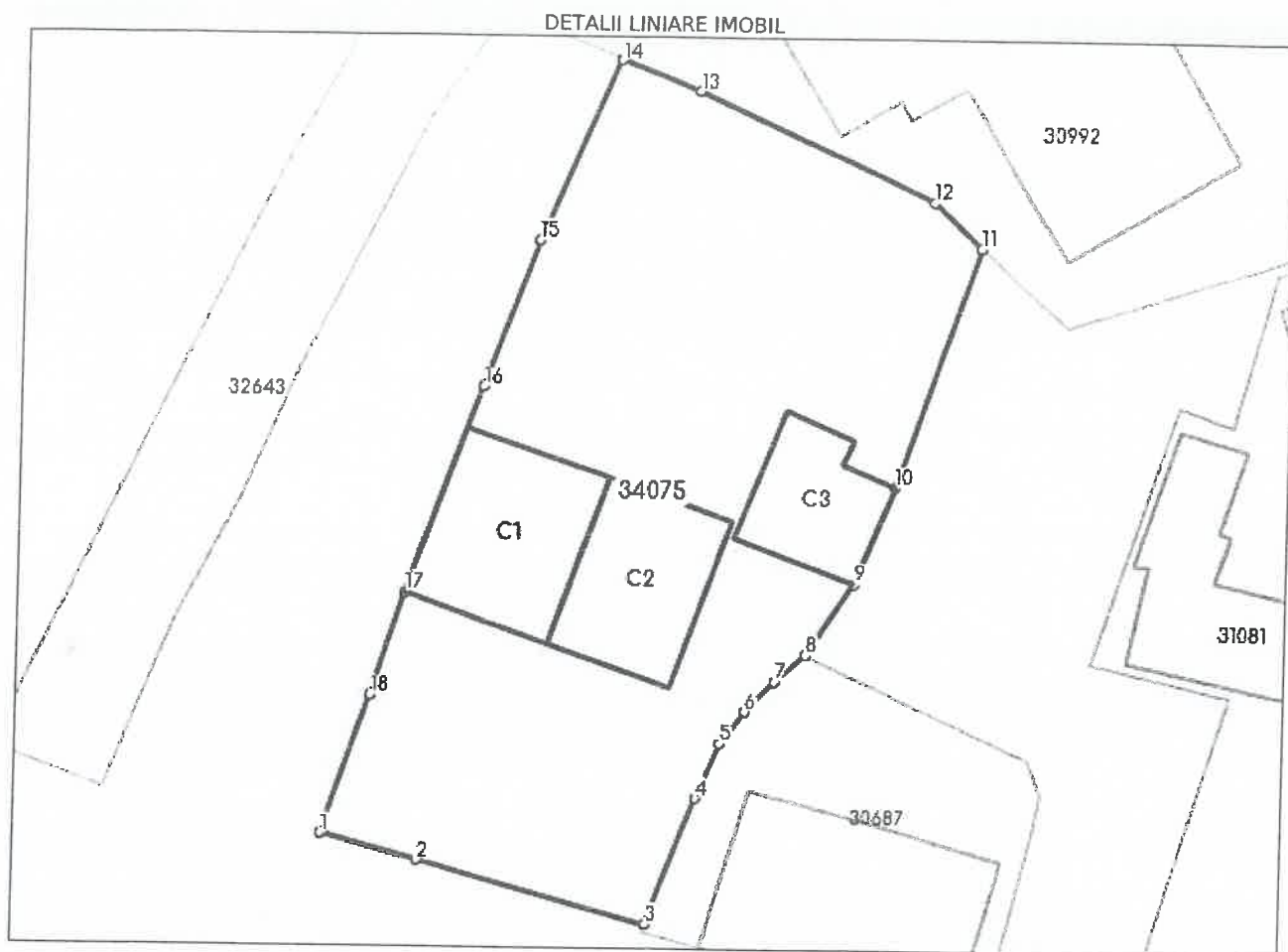
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34075	1.150	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	350	-	-	-	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT
2	curți construcții	DA	800	-	-	-	IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34075-C1	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construită la sol:99 mp; ATELIER
A1.2	34075-C2	construcții industriale și edilitare	85	Cu acte	S. construită la sol:85 mp; REMIZA
A1.3	34075-C3	construcții industriale și edilitare	58	Cu acte	S. construită la sol:58 mp; GARAJ. C1 DIN CF 30833

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.118
2	3	14.399
3	4	8.251
4	5	3.641
5	6	2.445
6	7	2.538
7	8	2.452
8	9	5.205
9	10	6.401
10	11	15.447
11	12	4.041
12	13	15.817
13	14	5.146
14	15	11.976
15	16	9.495
16	17	13.383
17	18	6.649
18	1	8.883

** 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,

05/10/2022, 08:46

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
34075	1150	Intravilan Oras Siret, Str. 28 Noiembrie, jud. Suceava
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Siret



12686/2018



12686/2018
4.10.2018

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	350	Imobil partial împrejmuit
2	CC	800	
Total		1150	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	99	ATELIER
C2	CIE	85	REMIZA
C3	CIE	58	GARAJ. C1 DIN CF 30833
Total		242	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1150 mp			
Suprafața din act = 1150 mp			
Executant: SC REALCAD SERVICES SRL		INSPECTOR	
Confirmă executarea măsurărilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren		Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral	
Data: 04.10.2018		Semnătura și parafă	
Seria RO-B-J.Nr. 1131/2017		Data:	
S.C. REALCAD SERVICES S.R.L.		Stampila BCPI	
CLASA II		12686/2018	





100091146833

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

Dosarul nr. 53257 / 30-12-2020

INCHEIERE Nr. 53257

Registrator: Ovidiu Cristian Bordeianu

Asistent: ADRIANA-BRINDUSA ONCIUL

Asupra cererii introduse de POPOIU ADRIAN domiciliat în Loc. Siret, Str. Mihai Teliman, Nr. 2, Et. 1, Ap. 6, Jud. Suceava privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:

- Act Notarial nr. 1097/30-12-2020 emis de Sehlane Ana;
- Act Administrativ nr. HCL NR. 68/27.09.2007/27-09-2007 emis de CONSILIUL LOCAL SIRET;
- Act Notarial nr. 906/21-06-2017 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 60 lei, cu documentul de plată:

- Chitanța externă nr. 130223/30-12-2020 în suma de 60 pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 34075
- imobilul cu nr. cadastral 30833, înscris în cartea funciara 30833 UAT Siret având proprietarii: ORASUL SIRET în cota de 1/1 de sub B.4;
- imobilul cu nr. cadastral 30832, înscris în cartea funciara 30832 UAT Siret având proprietarii: ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT în cota de 1/1 de sub B.2;
- se întărește dreptul de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A1.3 în favoarea ORASUL SIRET, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.5 din cartea funciara 34075 UAT Siret;
- Se sistează cartea funciara 30832 a imobilului cu numărul cadastral 30832/Siret ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 34075/Siret asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 30832 UAT Siret;
- se întărește dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 în favoarea ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT, sub B.4 din cartea funciara 34075 UAT Siret;
- Se înființează cf. 34075 a imobilului cu nr. cad. 34075/Siret ca urmare a alipirii următoarelor 2 imobile:
 - nr.cad.30832\cf.30832;
 - nr.cad.30833\cf.30833;
- asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 34075 UAT Siret;
- Se sistează cartea funciara 30833 a imobilului cu numărul cadastral 30833/Siret ca urmare a alipirii acestuia în imobilul 34075/Siret asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 30833 UAT Siret;

Prezentă se va comunica părților:

ORASUL SIRET - DOMENIUL PRIVAT
ORASUL SIRET
POPOIU ADRIAN
SEHLANEC ANA

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI SIRET
Nr. din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 68 din 30.06.2022

În scopul: **Desfiintare obiective C1 - atelier, C2 - remiza și C3 - garaj**

Ca urmare a Cererii adresate de*1) **Orașul Siret** cu domiciliul județul **Suceava**, municipiul/orașul **Siret**, satul, sectorul, cod poștal **725500** str. **28 Noiembrie** nr. **1**, bl. - , sc. -, et. - ap. -, înregistrată la nr. **6335** din **30.06.2022**.

Pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Suceava, municipiul/orașul/comuna **Siret**, satul, sectorul, cod poștal **725500**, str. **28 Noiembrie** nr. **16A** bl., sc., et., ap., sau identificat prin*3)

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **324/2009**, faza **PUG/PUZ/PUD**, aprobată prin **Hotărârea Consiliului Județean/Local Siret** nr. **7/27.02.2014**.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- **imobilele sunt situate în intravilanul localității.**
- **terenul aparține domeniului public al orașului Siret**
- **fără interdicții temporare sau definitive de construire.**

2. REGIMUL ECONOMIC:

- **zona se caracterizează prin prezenta zonelor mixte (comert, servicii, institutii si locuinte).**
- **funcțiunea complementara : locuirea (conform UTR nr. 1).**
- **imobilele mentionate mai sus sunt propuse pentru desfiintare.**

*1) Numele și prenumele solicitantului.

*2) Adresa solicitantului.

*3) Date de identificare a imobilului - teren și/sau construcții - conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

3. REGIMUL TEHNIC

POT maxim = 70%, CUT maxim 2,0. Suprafața maximă a terenului este de 1150 mp. Zona este echipată cu rețelele energie electrică, gaze naturale, termice și apă-canal. Accesul pietonal și carosabil la amplasament se va face din strada 28 Noiembrie. Regim de înălțime P. Debransarea de la rețeaua de curent electric se va face de către personal autorizat DELGAZ GRID SA Radauti.

Actiunea de desființare se va realiza de către o persoană juridică (societate) de specialitate.

Materialele rezultate din demolare se vor transporta în locul stabilit de Primărie.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat în scopul declarat*4) pentru/întrucât:

Desființare obiective C1 - atelier, C2 - remiza și C3 - garaj

4) Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

.....
(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESPINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
- b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☒ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

Alte avize/acorduri:

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

☐

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

☐

☐

☐

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

☐

☐

☐

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Adrian Popoiu



SECRETAR,

Adrian-Victor Ioniță



REFERENT URBANISM,

Cristian Ciobanu



Adăugarea de **scutit** lei, conform **Ordnului nr. LEGII NR. 227/2015**

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
CERTIFICATULUI DE URBANISM
de la data _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Adrian Popoiu

SECRETAR,

Adrian-Victor Ioniță

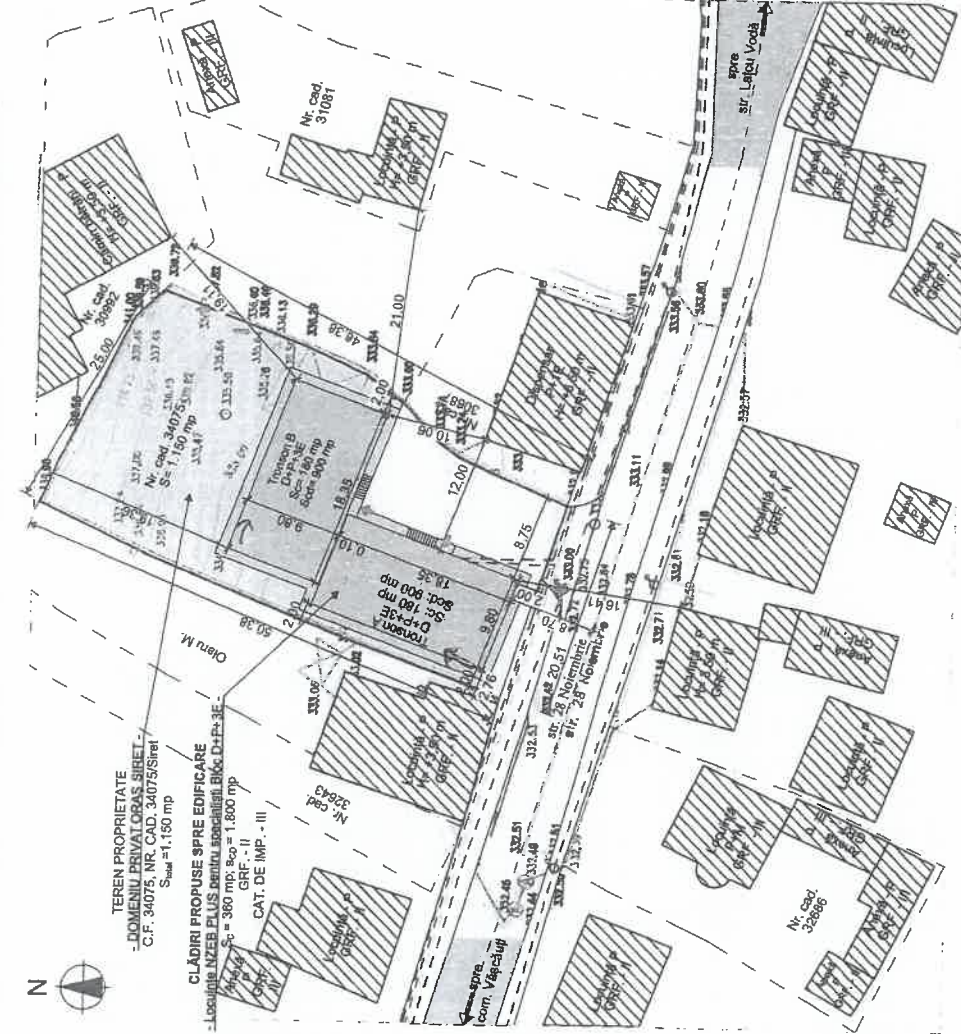
REFERENT URBANISM,

Cristian Ciobanu

Data prelungirii valabilității _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă.

PLAN DE SITUAȚIE Scara 1:500

OBIECTIV: CONSTRUIREA DE LOCUINȚE NZEB PLUS PENTRU SPECIALIȘTI ÎN ORAȘUL SIRET, JUDEȚUL SUCEAVA
BENEFICIAR: Orașul Siret
AMPLASAMENT: Oraș Siret, str. 28 Noiembrie, Nr. 16A, jud. Suceava, nr. cad 34075 C.F. 34075/Siret



Dimensiuni generale ale clădirilor propuse spre edificare:
 - Locuințe NZEB PLUS pentru specialiști D+P+3E
 - Tronsoan A: 9,80 x 18,35 m;
 - Tronsoan B: 9,80 x 18,35 m;
Retragere față de linia de parcare:
 - limita de Nord - nr. cad. 30992: 19,35 m;
 - limita de Sud - str. 28 Noiembrie: 2,00 m;
 - limita de Est - nr. cad. 30587: 8,75 m / 2,00 m;
 - limita de Vest - proprietate privată-Clanu M.: 2,00 m;
Regim de înălțime:
 - Locuințe NZEB PLUS D+P+3E: - H alt: +12,00 m / +12,80 m
Construcții propuse spre edificare:
Locuințe NZEB PLUS pentru specialiști D+P+3E
 Tronsoan A:
 Suprafața construită propusă: 180 mp;
 Suprafața construită desființată propusă: 900 mp;
 Tronsoan B:
 Suprafața construită propusă: 180 mp;
 Suprafața construită desființată propusă: 900 mp;
 Suprafața construită totală: 360 mp;
 Suprafața construită desființată totală: 1.800 mp;
 Suprafața terenului: 1.150 mp. nr. cad. 34075, CF 34075 / Siret
 - teren curți construcții
 P.O.T. propus = 380 / 1.150 x 100 = 31,30 %
 C.U.T. propus = 1.800 / 1.150 = 1,565

Legenda și simboluri:

[Symbol]	Construcție propusă spre edificare
[Symbol]	Construcție învechită
[Symbol]	Parcela studiată
[Symbol]	Parcela învecinate
[Symbol]	Trotuar perimetral
[Symbol]	Suprafață pavată
[Symbol]	Stâlpi electrici
[Symbol]	Rețea electrică extantă
[Symbol]	Racord propus la rețeaua electrică
[Symbol]	Rețea publică de apă
[Symbol]	Racord propus la rețeaua publică de apă
[Symbol]	Rețea publică de canalizare
[Symbol]	Racord propus la rețeaua publică de canalizare
[Symbol]	Rețea gaze naturale existentă
[Symbol]	Acces principal

Cerinta conform P107/1999:
 CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ
 CLASA DE IMPORTANȚĂ
 GRAD DE RESISTENȚĂ LA FOC - II
 RISC INCENDIU
 RISC EXPLOZIE
 - C - normală
 - III
 - II
 - MIC
 - NU ESTE CAZUL

Cerinta conform P100-1/2013:
 CLASA DE IMPORTANȚĂ ȘI EXPUNERE - III, Y=1,00
 CONDIȚII SEISMICE - $a_g=0,20g$; $T=0,7sec$
 ZONA EOLIANĂ CR 1-1/2012: V_{50} ani - $q_{ref}=0,6 kPa$
 ZONA DE ZĂPADĂ CR 1-1/2012: $S_{0,2}$ ani - $S_{0,2}=2,5 kN/mp$

CERINTA	NUME	SEMNĂTURA	REFERAT: NR / DATA
SC EVAL COM SRL Rădăuți, str. 28 Noiembrie, nr. 14, jud. Suceava CUI RO 16408538- J33/505/2004 tel. 0751.212.432			
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	Titlu proiect:
SER PROIECT	ing. Ing. Ovidiu-Dorin MURIN	[Signature]	Scara: 1:500
PROIECTAT	ing. Ing. Ovidiu-Dorin MURIN	[Signature]	15.000
PROIECTAT	ing. Ovidiu MURIN	[Signature]	Octombrie 2023
			- PLAN DE SITUAȚIE -
			Planșa A.02

