

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
ORAȘUL SIRET
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind mandatarea societății SC Industrial Park East European Border SRL Siret de a încheia în numele și pe seama Orașului Siret, Contractul de administrare și de prestări servicii conexe cu titularul solicitării de admitere în Parcul Industrial East European Border SRL Siret transmisă de firma Anton Häring KG cu sediul în Bubsheim/Germania

Consiliul Local al orașului Siret,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre nr. 82/10.07.2024 al domnului Adrian Popoiu, primarul orașului Siret;
 - Raportul nr. 7466/10.07.2024 al Direcției Buget prognoze, impozite și taxe;
 - Avizul nr. 7467/10.07.2024 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, al Comisiei pentru buget-finanțe, al Comisiei pentru administrație publică locală, sport și turism, al Comisiei pentru cultură, culte, sănătate, învățământ și tineret și al Comisiei juridice;
 - Solicitarea de admitere depusă de firma Anton Häring în Parcul Industrial East European Border Siret;
 - prevederile Legii nr. 31/1990 a societăților, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
 - prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare.;
- În temeiul art. 129 alin. (2), lit (b) și alin. (3) lit (d) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRÂȘTE

Art. 1. Se mandatează societatea SC Industrial Park East European Border SRL Siret, în calitate de Administrator al Parcului Industrial East European Border Siret, să deruleze procedura de negociere directă conform prevederilor Legii 186 din 2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale și să încheie în numele și pe seama UAT Oraș Siret, în calitate de Proprietar, contractul de administrare și prestări servicii conexe ce cuprinde și acordarea dreptului de suprafață inclusiv actele adiționale ulterioare asupra unui teren în suprafață totală de 50.000 mp, din cadrul parcelei nr. cadastral 37571 (parcelă cu suprafața totală de 80.000 mp.) în favoarea titularului solicitării de admitere în parc depusă de firma Anton Häring KG cu sediul în Bubsheim/Germania.

Art. 2. Titularul solicitării de admitere depusă de firma Anton Häring KG cu sediul în Bubsheim/Germania este filiala din România a acestei firme, societate comercială în curs de înființare, care va semna contractul de administrare și prestări servicii cu Administratorul Parcului Industrial Siret.

Art. 3. Negocierea se va desfășura cu firma mamă Anton Häring KG, cu sediul în Bubsheim/Germania, filiala din România fiind societate comercială în curs de înființare, cu respectarea prevederilor specifice acestui caz ce se regăsesc în cap XIII. Accesul

rezidenților în Parcul Industrial East European Border Siret, punctul 13.2 din Regulamentul de organizare și functionare al Parcului Industrial East European Border Siret, iar contractul rezultat în urma derulării procedurilor va fi asumat și semnat de filiala nou înființată care va deveni Rezident în Parcul Industrial East European Border Siret.

Art. 4. Se împuternicește domnul Adrian Popoiu, primarul orașului Siret, să demareze procedurile de dezmembrare a imobilului cu număr cadastral 37571 în vederea înscrierii dreptului de suprafață asupra terenului solicitat.

Art. 5. Se aprobă prețul suprafeței în cuantum de 0,25 euro/mp./an, conform raportului de evaluare întocmit de S.C.Eval Com SRL, anexă la prezenta hotărâre.

Art. 6. Se constituie comisia de negociere directă astfel:

(1) Se mandatează domnii Florin Maidaniuc, administrator și Viorel Haiura, director executiv în calitate de reprezentanți ai SC Industrial Park East European Border SRL Siret în comisia de negociere directă să deruleze procedura de negociere directă.

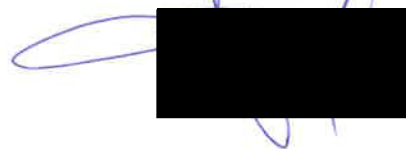
(2) Comisia de negociere se completează cu un reprezentant al UAT Oraș Siret ce va fi desemnat de primarul orașului Siret prin dispoziție.

Art.7. Secretarul general al orașului Siret aduce la cunoștință publică, prin publicarea la afișier, pe site-ul instituției, în Monitorul Oficial Local al orașului Siret și va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului-Județul Suceava.

Președinte de Ședință,
Cira Ana-Mihaela



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



Siret, 10.07.2024

Nr. 81



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

**STABILIREA CUANTUMULUI TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE PE
PERIOADA EXISTENTEI CONSTRUCTIEI:**

- **PARCELA DE TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA – ARABIL NR. CAD. 37571
INSCRIS IN CF NR. 37571/SIRET CU SUPRAFATA DE 80.000 MP**

situat in intravilanul orasului Siret, jud. Suceava

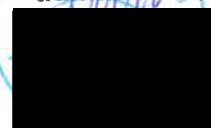
Beneficiar: ORASUL SIRET

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

**Ovidiu – Dorin MURIN
administrator**



IULIE 2024

CUPRINS

CUPRINS	2
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....	3
CERTIFICARE.....	3
I. INTRODUCERE	7
I. Termeni de referință ai evaluării	7
I.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
I.2 Identificarea beneficiarului și a destinatarului.....	8
I.3 Scopul evaluării.....	8
I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	9
I.5 Tipul valorii.....	9
I.6 Data evaluării	9
I.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	9
I.8 Natura, sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea	10
I.9 Ipoteze și ipoteze speciale	10
I.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
I.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele Internaționale de Evaluare	13
I.12 Abordarea în evaluare și raționamentul	13
I.13 Valoarea obținută	14
I.14 Data raportului de evaluare	14
II. PREZENTAREA DATELOR	15
II.1 Identificarea proprietății.....	15
II.2 Descrierea situației juridice	15
II.3 Tipul proprietății, definirea pieteii	15
II.4 Date despre localitate, vecinătăți și localizare	15
II.5 Descrierea amplasamentului.....	17
III. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR	20
III.1 Cea mai bună utilizare	20
III.2 Procedura de evaluare.....	20
III.3 Metoda comparației directe	21
III.4 Reconcilierea valorilor.....	28
III.5 Opinia finală asupra valorii	29
IV. ANEXE	30
V. BIBLIOGRAFIE	30

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE, CERTIFICARE

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

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

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

administrator



**EVALUATOR AUTORIZAT
PROPRIETATI IMOBILIARE SI
BUNURI MOBILE**

arh. ing.

Ovidiu – Dorin MURIN

Legitimatie nr. 14455 / 2024



**Către,
ORASUL SIRET**

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

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosință – arabil, nr. cad. 37571 înscris în CF nr. 37571/Siret cu suprafața de 80.000 mp;

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

Data raportului de evaluare: 01.07.2024.

Data inspecției: 28.06.2024.

Data evaluării: 01.07.2024.

În urma analizei întreprinse, având în vedere scopul evaluării, ipotezele și condițiile limitative exprimate în raport, în opinia evaluatorului, stabilirea cuantumului taxei de utilizare a terenului prin suprafață pe perioada existenței construcției este:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piață	Valoarea de piață
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 37571 CF NR. 37571/SIRET	80.000	3.105.648	624.000
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE PE PERIOADA EXISTENTEI CONSTRUCTIEI		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – pentru suprafața de 80.000 mp		88.732,80 lei	17.828,57 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – valoare minimă per mp		1,11 lei/mp	0,22 Euro/mp

Data efectivă a evaluării este 01.07.2024, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9770 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;
- ▶ se considera o durată de viață a viitoarelor cladiri de 35 ani, în funcție de soluția constructivă propusă, acesta fiind cu structură metalică și panouri izolatoare tip sandwich;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect.
- ▶ 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. INTRODUCERE

I. Termeni de referinta ai evaluarii

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

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

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

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

Date de identificare:

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

EVALUATOR:**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 beneficiarului si a destinatarului

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

Beneficiar:

- **Denumire:** 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 a unei parcele de teren in vederea inscrierii unui drept de superficie.

Estimarea valorii de piata a unei parcele de teren in vederea inscrierii unui drept de superficie – proprietate funciara aflate in proprietatea dumneavoastra, situata în orasul Siret, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, nr. cad. 37571 inscris in CF nr. 37571/Siret cu suprafata de 80.000 mp;



1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Proprietate imobiliară funciara aflată în proprietatea dumneavoastră, situată în orașul Siret, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosință – arabil, nr. cad. 37571 înscris în CF nr. 37571/Siret cu suprafața de 80.000 mp;

1.5 Tipul valorii

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

1.6 Data evaluării

Data raportului de evaluare: 01.07.2024.

Data evaluării: 01.07.2024

Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9759 LEI.

Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării. Inspectia s-a realizat în data de 28.06.2024, în prezența reprezentantului beneficiarului prezentului raport de evaluare.

1.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

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

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

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

Sursele de informatii utilizate au fost:

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

Documentatia avuta la dispozitie:

- Extras de carte funciara pentru informare

1.9 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

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

1.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

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

I.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele Internationale de Evaluare

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

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

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

I.12 Abordarea in evaluare si rationamentul

Sfera misiunii de evaluare stabileste scopul evaluarii, amplexarea 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.

1.13 Valoarea obtinuta

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

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 37571 CF NR. 37571/SIRET	80.000	3.105.648	624.000
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE PE PERIOADA EXISTENTEI CONSTRUCTIEI		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – pentru suprafata de 80.000 mp		88.732,80 lei	17.828,57 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – valoare minima per mp		1,11 lei/mp	0,22 Euro/mp

Data efectivă a evaluării este 01.07.2024, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9770 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;
- ▶ se considera o durata de viata a viitoarelor cladiri de 35 ani, in functie de solutia constructiva propusa, acesta fiind cu structura metalica si panouri izolatoare tip sandwich;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect.
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

1.14 Data raportului de evaluare

- Data raportului de evaluare: 01.07.2024.
- Cursul valutar conform BNR: 1 EUR=4,9770 LEI.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii

Proprietate imobiliara funciara situata în orasul Siret, județul Suceava:

- ✓ Teren intravilan, categoria de folosinta – arabil, nr. cad. 37571 inscris in CF nr. 37571/Siret cu suprafata de 80.000 mp;



II.2 Descrierea situatiei juridice

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

II.3 Tipul proprietatii, definirea pietei

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

II.4 Date despre localitate, vecinatati si localizare

- Orașul Siret este situat în extremitatea nord-estică a județului Suceava, pe malul drept al râului Siret, în imediata apropiere de intrarea sa pe teritoriul României. Coordonatele geografice ale localității sunt 47° 57' latitudine nordică și 26° 4' longitudine estică.
- Orașul se află la aproximativ jumătatea distanței dintre Cernăuți și Suceava, pe șoseaua europeană E85 (DN 2), la o distanță de 42 km de municipiul Suceava, reședința județului cu același nume, și 5 km de granița cu Ucraina.
- Siret este un punct de tranzit, motiv pentru care s-a dezvoltat de timpuriu ca centru economic și comercial pe culoarul Siretului, pe drumul comercial care unea orașele dunărene de Lvov. După ce Marea Neagră s-a transformat la propriu într-un „lac turcesc”,

vechile legături comerciale cu nordul Europei se sting, iar importanța Siretului scade semnificativ, lucru care duce la o decădere a acestuia.

- În afară de magistrala rutieră E85, Siretul mai este accesibil și pe următoarele rute: Suceava – Calafindești (DJ 209D), dinspre Rădăuți prin Dornești (DN 17A), dinspre Dorohoi prin Dersca (DJ 291B) sau Vârfu Câmpului (DN 29A/DN 29C). În localitate se poate ajunge cu trenul, pe linia Dornești – Siret dată în folosință în anul 1976.
- Siret se învecinează cu Ucraina (la nord), cu comuna Mihăileni din județul Botoșani (la est), cu comunele Grămești, Bălcăuți și Dornești (la sud) și cu comuna Mușenița din județul Suceava (la vest). Suprafața teritoriului localității este de 4337,96 hectare. Orașul Siret administrează două sate: Mănăstioara și Pădureni.
- Proprietatea funciara este amplasată în orașul Siret, în zona periferică, unde preponderent sunt, terenuri arabile. Proprietatea are deschidere la drum public.

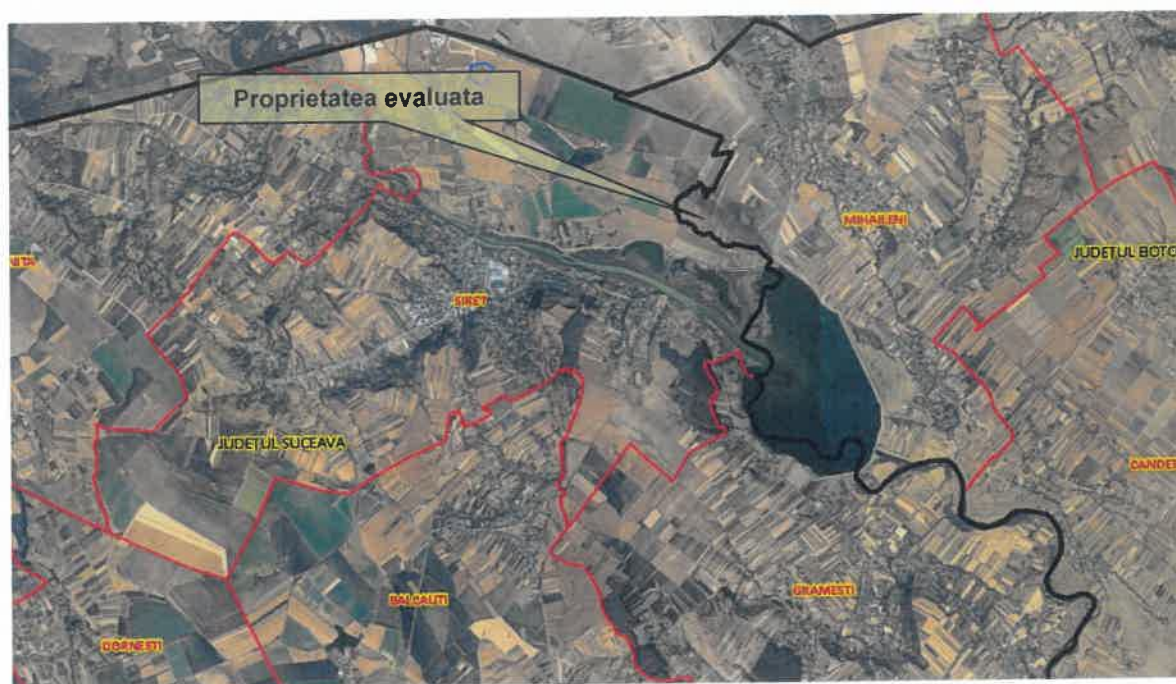


Fig. Extras din Harta ANCP <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

- Bunul imobil supus evaluării se află situat în orașul Siret, jud. Suceava.
- Accesul la proprietate – are deschidere la drum public
- Zona are acces la rețea de electricitate, rețea de apă și canalizare,
- Amplasamentul nu prezintă riscuri de inundații, alunecări de teren și poluare.
- Zona amplasării: zona liberă pentru construcții, în apropierea Punctului de Trecere a Frontierei Siret.

Caracterul edilitar al zonei:

- Tipul zonei – industrial-comercială;
- Dotări edilitare ale zonei: rețea de electricitate, rețea de apă și canalizare

III.5 Descrierea amplasamentului

- Categoria de folosinta a terenului evaluat:
 - Teren intravilan, categoria – arabil cu suprafata de 80.000 mp
- Identificare cadastrala: nr. 37571 CF nr. 37571/Siret
- Zona amplasarii: periferica a orasului Siret
- Tipul zonei: zona libera pentru constructii, in apropierea Punctului de Trecere a Frontierei Siret.
- Vecinatati ale terenului: conform planului de amplasament anexat.
- Informatii despre titlul de proprietate: terenul evaluat apartine cu drept deplin de proprietate Domeniului Privat al Primariei Siret.



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

Caracteristici fizice ale amplasamentului:

- Marimea terenului: 80.000 mp;
- Configuratia terenului: forma regulata in plan;
- Topografia: teren arabil;
- Accesul la teren: acces direct la drum public.
- Amplasamentul dispune de alimentare cu energie electrică, retea de apa si canalizare, retea de gaze naturale

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.

Dupa analiza pietei specifice pentru proprietatea subiect la data evaluarii, putem afirma ca este o piata a cumparatorului (oferta este mai mare, decat cererea).

Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma că au fost identificate oferte apropiate ca și caracteristici pentru acest tip de proprietate în ultimele 6 luni.

OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE

„Începând cu ultimele luni ale anului trecut, asistăm la o schimbare de paradigmă pe piața rezidențială, care continuă și în acest început de an. Avem o creștere substanțială a cererii, în opoziție cu evoluția ofertei, observăm o reducere a perioadei necesare pentru vânzare, o disponibilitate tot mai mică pentru negociere și reluarea creditării. În acest moment, piața are nevoie de un singur imbold - care cel mai probabil va fi scăderea dobânzilor - pentru a trece într-o nouă etapă, de creștere considerabilă a numărului de vânzări și prin urmare a prețurilor. Sfatul nostru pentru cei care au o nevoie de locuire și își permit să achiziționeze este să treacă la acțiune pentru a beneficia de prețurile actuale”, a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

În ultimele trei luni din 2023, au fost disponibile în întreaga țară 116.600 de proprietăți rezidențiale, cu 25% mai puține decât în perioada corespunzătoare din 2022. Oferta s-a redus cu 33% la nivelul principalelor șase piețe imobiliare din țară.

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

Cei de la imobiliare.ro indică un avans realizat în anul 2023 cu aproape 22% comparativ cu perioada similară din 2022. Aproximativ 145.200 de potențiali cumpărători și-au căutat o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro în acest interval.

Interesul pentru locuințele scoase la vânzare pe principalele șase piețe rezidențiale din țară a crescut chiar mai mult, respectiv cu 28%. În total, 124.700 de potențiali cumpărători și-au căutat o proprietate pe Imobiliare.ro în trimestrul IV 2023 în București, Cluj-Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța și Iași.

Cererea pentru proprietățile vechi a crescut comparativ cu finele lui 2022, dar avansul înregistrat a fost mai puțin consistent decât cel aferent locuințelor noi, tendință ce poate fi explicată și de anunțul de majorare, începând cu 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA la 9% pentru locuințele de până la 600.000 de lei, care i-a îndemnat pe mulți dintre cumpărători să-și accelereze demersurile de căutare a unei proprietăți și de realizare a unei tranzacții înainte de intrarea în vigoare a acestei măsuri.

ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/OFFERTA)

Piața 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.

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, normativile 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 aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

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

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

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

III.2 Procedura de evaluare

Procesul de evaluare este o procedura sistematica, utilizata pentru a raspunde intrebării clientului privind estimarea valorii de piata pentru stabilirea pretului taxei de suprafata a unei proprietati imobiliare funciare.

Procesul de evaluare se realizeaza in mai multe etape, numarul acestora depinzand de natura misiunii de evaluare si de informatiile care sunt accesibile. In toate cazurile, procesul de evaluare indica traseul ce trebuie parcurs in realizarea cercetării pietei si analizei datelor, in

aplicarea tehnicilor de evaluare si in integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice intr-o estimare a valorii solicitate.

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

III.3 Metoda comparatiei directe

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

Prima etapa a acestei metode este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare, 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.

Intrucat in oraşul Siret nu există cazuri de terenuri pentru care să se fi constituit drept de superficie dar există terenuri care s-au vândut pe piaţa liberă, această analiză va avea ca punct de plecare preţul de vânzare. Pornind de la acest reper se va stabili un preţ corect al superficiei.

Scopul evaluarii fiind estimarea valorii de piata pentru stabilirea valorii terenului in vederea inscrierii unui drept de superficie, acesta metoda este adecvata in cazul de fata si s-a aplicat astfel:

Metoda comparatiei directe - Estimare valoare TEREN - 80.000 mp					
Ajustari specifice tranzactiei					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		30.000	58.000	35.000
	Suprafata terenului (mp)	80.000	2.500	7.500	5.000
	Pret de taranzactie/oferta (EUR/mp)		12,00	7,73	7,00
	Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare		-0,6	-0,3	-0,4

	(EUR/mp)				
	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 -5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11,40	7,39	6,65
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)		11,40	7,39	6,65
	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)		11,40	7,39	6,65
	Justificare ajustare	Condițiile 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)		11,40	7,39	6,65
	Justificare ajustare	Condițiile 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)		11,40	7,39	6,65
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nicio comparabila. Nu s-au aplicat ajustari.			
6	Conditii ale pietii	01.07.2024	mai 2024	iunie 2024	iunie 2024
	Ajustare %		0%	0%	0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11,40	7,39	6,65
	Justificare ajustare	Pentru comparabilele cu o vechime (a tranzactiei/ ofertei) < 3 luni nu se aplica ajustari. Pentru comparabilele cu vechimi mai mari se vor aplica ajustari negative/ pozitive in functie de evolutia pietei imobiliare pe tipul de proprietate analizat. Ex: % pe trimestru. Nu s-au aplicat ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Siret, zona periferica	Siret, zona mediana	Siret, zona periferica	Siret, zona periferica-extravilana
	Ajustare %		-25%	10%	15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,9	0,8	1,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este amplasata in zona considerata mai favorabila decat subiectul, s-a aplicat ajustare de -25%. Comparabilele 2 si 3 sunt amplasate in zone considerate mai defavorabile, s-au aplicat ajustari de +10%, respectiv +15%.			
8	Acces	Acces drum public asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 au acces la drum asfaltat, nu s-au aplicat ajustari.			
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)	Industrial-comerciala	Rezidential-comerciala	Industrial-comerciala	Industrial-comerciala
	Ajustare (%)		-10%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,14	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este diferita de subiect s-a aplicat ajustare de -10%. Comparabilele 2 si 3 sunt similare cu subiectul, nu s-au aplicat ajustari.			
11	Suprafata (mp)	80.000	2.500	7.500	5.000
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3,00	-0,37	-0,33

	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 sunt diferite ca si suprafata de subiect, au fost ajustate cu -5%.			
12	Forma (raport dimensiuni) /front stradal	Neregulata	Regulata	Neregulata	Neregulata
	Ajustare %		-20,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 este diferita de subiect, astfel s-au aplicat ajustari de -20%.			
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		-3,87	0,04	0,32
	Ajustare NETA (%)		-32%	1%	5%
	Ajustare BRUTA		9,87	1,48	1,68
	Ajustare BRUTA (%)		65%	20%	25%
	Relevanta comparabilelor		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)			8,13	7,80	7,32
	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.				
Valoare abordarea prin piata selectata (EUR/mp)				7,80 €	
Valoare abordarea prin piata (EUR)			rotunjit	624.000 €	
Valoare abordarea prin piata (LEI)			rotunjit	3.105.648 lei	

Curs BNR la data de 01.07.2024: 1 EUR = 4,9770 lei

COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILA 1



BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

+40

Immobila de mai multe infor

Sunt interesat să vă oferesc teren de
vânzare și agrement să fac o vizionare
Aștept cu interes răspunsul dvs
Mulțumesc!

118 / 2300

Administrația autorității locale S.C. D.L.R.
Online Services S.R.L. (Stana) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Raportează

Oportunitate! Teren intravilan. 2500 mp -drum european E85, SIRET

Siret, Suceava

30 000 €

12 €/m²

[Propune un pret](#)

[Publicitate](#)
[Vai un credit special?](#)

Rata estimată:
740 RON / luna

Avans:
22.275 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.500 m²	Tip teren	de construit
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Blitz ofera spre vânzare un teren intravilan situat în apropiere de Vama Siret, cu acces direct la drumul european E85. Terenul are o suprafață de 2500 mp și un front de 12 m, o oportunitate excepțională pentru cei care caută să investească într-o locație strategică în orașul Siret. Cu toate utilitățile la frontul terenului, această proprietate oferă posibilități multiple pentru dezvoltare comercială sau pentru a vă construi căminul de vis. Cu o suprafață generoasă de 2500 mp, acest teren oferă spațiu suficient pentru a vă crea o locuință spațioasă, cu grădina sau pentru a dezvolta proiecte imobiliare cu potențial ridicat. Datorită accesului facil la drumul european E85, terenul este ideal pentru dezvoltarea unui complex comercial deschizând ușa către potențiale afaceri prospere.

Pentru mai multe informații, nu ezitați să ne contactați.

Va așteptăm la vizionare!

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-intravilan-2500-mp-drum-european-e85-siret-IDAjGb.html?_gl=1*1oh8ima*_gcl_au*MTYwODI5MzIyMy4xNzE4NjEyMjMz*_ga*NzIwMjQ2MTYyLjE2MTYyEzMiE2NDU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxOTg5OTIwMi4zNS4xLjE3MTk4OTkzOTAuMC4wLjA

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

COMPARABILA 2

[← Înapoi la listă](#) [Terenuri de vânzare](#) [Suceava](#) [Siret](#) [Teren de vânzare oras Siret](#)



Teren de vanzare, oras Siret

[Siret, Suceava](#)

58 000 €

8 €/m²

[Propune un pret](#)

Rata estimată:
1.43€ RON /luna

Avans:
43.065 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă 7.500 m²
 Locație [Cere informații](#)
 Vizionare la distanță [Cere informații](#)

Tip teren **de construit**
 Dimensiuni [Cere informații](#)
 Tip vânzător **agenție**

Descriere

Blitz ofera spre vanzare acest teren intravilan în orasul Siret cu o suprafață generoasă de 7500mp. Utilizatie fiind în vecinatatea acestuia reprezintă o oportunitate excelentă pentru potențialii cumpărători.

Cu o suprafață de 7500 mp și o deschidere de 30 de metri, acest teren oferă mult spațiu pentru o varietate de proiecte.

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-oras-siret-IDAlbL.html?_gl=1*_xmrsda*_gcl_au*_MTYwODI5MzIyMy4xNzE4NjEyMjMz*_ga*NzIwMjQ2MTYyLjE2MTEzMjE2NDU.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxOTg5OTIwMi4zNS4wLjE3MTk4OTkyMDIuMC4wLjA.

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

BLITZ Romania
Agenție
0264 333 777

-40

Am nevoie de mai multe info

Sunt interesat de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11k • 2020

Administrația de gestionare a terenurilor S.C. OUK
On-line Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

[Trimite mesajul](#)

[Raportează](#)

Publicitate

Anunțuri de Google

[Nu afișa anunțul](#)

[De ce se afișează acest anunț?](#)

Publicitate

Anunțuri de Google

[Nu afișa anunțul](#)

[De ce se afișează acest anunț?](#)



PRIVAT ①

Original store
Pe OLX din octombrie 2019
Activ pe 13 iunie 2024

Trimite mesaj

☎ 074 978 3342

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Siret, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în acest caz. Pentru mai multe detalii, consultați legislația.

Aată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate

Anunțuri de Google

Nu afișez anunțul

De ce se afișează acest anunț? ⓘ

Postat 13 iunie 2024

Teren extravilan Vama Siret

700 € Preturi negociabile

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafața utilă: 5 000 m² Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vând sau schimb teren 50 de ani extravilan în Orasul Siret Județul Suceava situat spre Vama Siret cu deschidere la drumul european e85.

Pretabil pentru afaceri tip hale industriale, parcare tir, spalatorie self, cafenele drive thru.

În spatele pământului se află un canal de irigații care este prins în proprietate.

Schimb doar cu terenuri în zona apropiată de Siret.

Deschidere la drumul European aprox 40 m.

Pret: 700€ arul {100mp} negociabil

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-vama-siret-IDigrVC.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>
 În urma convorbirii telefonice avute vânzătorul s-a confirmat datele prezentate în anunțul publicitar.

III.4 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În urma aplicării metodei de evaluare pentru estimarea valorii de piață a unei parcele de teren în vederea înscrierii unui drept de suprafață – intravilane, au fost obținute conform tabelului.

Criteriile pe baza cărora s-a ajuns la o estimare a valorii finale fundamentată și semnificativă sunt:

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

III.5 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 01.07.2024, cuantumul taxei de utilizare a terenului prin suprafata pe perioada existentei constructiei este, este de:

Denumire imobil	Supr./Aria desf. (mp)	Valoarea de piata	Valoarea de piata
		LEI	Euro
TEREN INTRAVILAN CATEGORIA ARABIL NR. CAD. 37571 CF NR. 37571/SIRET	80.000	3.105.648	624.000
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE PE PERIOADA EXISTENTEI CONSTRUCTIEI		3.105.648 lei	624.000 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – pentru suprafata de 80.000 mp		88.732,80 lei	17.828,57 Euro
CUANTUMUL TAXEI DE UTILIZARE A TERENULUI PRIN SUPERFICIE ANUALA – valoare minima per mp		1,11 lei/mp	0,22 Euro/mp

Data efectivă a evaluării este 01.07.2024, iar cursul valutar BNR la data evaluării este de 1 EUR = 4,9770 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;
- ▶ se considera o durata de viata a viitoarelor cladiri de 35 ani, in functie de solutia constructiva propusa, acesta fiind cu structura metalica si panouri izolatoate tip sandwich;
- ▶ sursele de informații la care s-a apelat sunt considerate a fi credibile, iar analize au fost întreprinse corect.
- ▶ detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

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

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



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



IV. ANEXE

- Extras de carte funciara pentru informare

V. BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2022
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii – coordonatori – Sorin V. Stan si Irina Bene - IROVAL Bucuresti, INVEL MULTIMEDIA Bucuresti, 2012
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate