CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 297 mp, teren curți construcții și arabil C.F. 58244, Str. Străchinescu nr. 7A, teren ocupat de construcția doamnei Ganea Dănilă Ileana, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28 .09.2023,

Analizând Referatul de aprobare nr. 13834 din data de 19 .09.2023, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Pasăre Andrei, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 297 mp, teren curți construcții și arabil C.F. 58244, Str. Străchinescu nr.7A teren ocupat de construcția doamnei Ganea Dănilă Ileana, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (2), litera "c" și alin. (6) lit. "b", și art. 364 din Ordinanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ, art. 364 alin. (1)

Motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Municipiului Dorohoi,

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ.

hotărăşte :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 297 mp, teren intravilan curți construcții și arabil C.F. 58244, str. Străchinescu nr.7A în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Ganea Dănilă Ileana.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 297 mp, C.F. 58244 str. Străchinescu nr.7A

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de 13.142,00 lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator S.C. EVALON SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul terenului se va achita de cumpărător astfel:

(3) va achita **1.300,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferența restului de preț, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 36 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contactului, ce se va menține pe toată perioada derulării contractului.

(5) Taxele notariale vor fi suportate de către cumpărător, la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Art. 3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Doamnei Ganea Dănilă Ileana.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR
jr. Ciprian Dohotariu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 13834 /19.09.2023

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 297 mp, teren curți construcții și arabil, C.F.58244, Str. Străchinescu nr.7A, teren ocupat de construcția doamnei Ganea Dănilă Ileana, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către Director Patrimoniu - Corolea Ungureanu Sava Daniel, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 297,00 mp.,teren, având categoria de folosință curți construcții și arabil, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58244 situat în str. Străchinescu nr.7A, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi către doamna Ganea Dănila Ileana

b) în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, ale art.364 alin(1) din OUG 57/2019,privind Codul Administrativ,

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, **inițiez proiectul de hotărâre** privind aprobarea raportului de evaluare nr. 37 din 11.09.2023 ce stabilește prețul de vânzare a terenului în suprafață de 297 mp, teren curți construcții și arabil, C.F.58244, Str. Străchinescu nr.7A, teren ocupat de construcția doamnei Ganea Dănilă Ileana, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 13834 / 19.09.2023

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Ţinând cont de prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 ce prevede:

***Art. 364** Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (1) "Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz."*

întrucât prin vânzarea acestui teren se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la suma de **13.142,00** lei,

în aceste condiţii, propun Consiliului Local să analizeze şi să aprobe vânzarea terenului în suprafaţă de 297 mp, teren curţi construcţii, şi arabil C.F. 58244, situat în municipiul Dorohoi, str.Străchinescu nr.7A, la preţul de **13.142,00** lei, în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalon S.R.L. către Ganea Dănilă Ileana.

Taxele notariale, cu ocazia vânzării terenului vor fi suportate de către cumpărător.

Direcţia Patrimoniu,
Director
ing. Daniel Corolea

Consilier,
ing. Andrei Lucian Pasăre

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Email: evalonproiect@gmail.com
Tel: 0748 925 628

37/ 11.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața totala de 297 mp., situat în mun. Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A, , jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58244 a Mun. Dorohoi, NC: 58244 format din parcelele: 3467 de 124 mp categoria de folosință arabil, 3468 de 75 mp categoria de folosință curti constructii si 3469 de 98 mp categoria de folosință curti constructii



PROPRIETAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI
SOLICITANT: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI
DESTINATAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Datele, informatiile şi continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris şi prealabil al **evaluatorului Lazar Dorin** şi al **U.A.T.** MUNICIPIUL DOROHOI

SEPTEMBRIE 2023

Catre: U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului intravilan cu suprafața totala de 297 mp., situat în mun. Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A, , jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58244 a Mun. Dorohoi, NC: 58244 format din parcelele: 3467 de 124 mp categoria de folosință arabil, 3468 de 75 mp categoria de folosință curti constructii si 3469 de 98 mp categoria de folosință curti constructii, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea vanzarii; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 11.09.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 11.09.2023.

Imobilul se află în proprietatea U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI, solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 11.09.2023, în formă scrisă.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

TREISPREZECE MII O SUTA PATRUZECI SI DOI DE LEI
13.142 LEI
(Echivalent a 2.646 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9660 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **septembrie 2023**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

- **Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

Cuprins

1 INTRODUCERE 5

1.1 CERTIFICARE 5

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 6
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 6
2.5 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.6 TIPUL VALORII 7
2.7 DATA EVALUARII 7
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
2.10 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 7
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Condiţii limitative 8
2.10.3 Ipoteze speciale 9
2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 9
2.13 FORMA RAPORTULUI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 11
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 11
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 11
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 11
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
3.5.1 Fapte curente 12
Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 12
3.5.2 Analiza cererii solvabile 12
3.5.3 Oferta competitivă 12

4 EVALUAREA TERENULUI 16

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 16
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 16
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 16
4.3 TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 16

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 20

6 ANEXE 21

6.1 FOTOGRAFII 21
6.2 ACTE PROPRIETATE 21

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **11.09.2023.**
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la"ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A.

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin
Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175
Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi
Cod postal: 700011
Telefon: 0748 / 925 628
E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**.

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea cumpararii; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022** formate din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

- **Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață obiectivului; valoarea de piață este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

➢ *" **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenului intravilan cu suprafața totala de 297 mp., situat în mun. Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A, , jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58244 a Mun. Dorohoi, NC: 58244 format din parcelele: 3467 de 124 mp categoria de folosință arabil, 3468 de 75 mp categoria de folosință curti constructii si 3469 de 98 mp categoria de folosință curti constructii.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI,** solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.** Conform solicitării clientului, imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

2.6 Tipul valorii

Tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul evaluarii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vanzare,** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, care este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

➢ *" **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

2.7 Data evaluarii

Data evaluării este 11.09.2023.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 11.09.2023 de catre evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre UAT Dorohoi si a identificat activul in prezenta d-lui. Ing. Pasare Andrei, angajat in cadrul UAT-ului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

2.10.2 Condiţii limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.

- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacităţi viitoare de plată, când atât condiţiile pieţei, cât şi situaţiile vânzării pot fi diferite;
- Dreptul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
- Inspecţia si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta unui rreprezentant la UAT Dorohoii;
- Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului si evaluarea lui.

2.11 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.12 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

2.13 Forma raportului

Se convine şi se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza:

Capitolul 1 – Introducere;
Capitolul 2 – Termenii de referinta ai evaluarii;
Capitolul 3 – Prezentarea datelor;
Capitolul 4 – Evaluare;
Capitolul 5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii selectate;
Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenului intravilan cu suprafaţa totala de 297 mp., situat în mun. Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A, , jud. Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 58244 a Mun. Dorohoi, NC: 58244 format din parcelele: 3467 de 124 mp categoria de folosinţă arabil, 3468 de 75 mp categoria de folosinţă curti constructii si 3469 de 98 mp categoria de folosinţă curti constructii.

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI,** solicitantul şi destinatarul evaluării este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**. Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea imobiliara evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan.*

Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă locală***, specifică subpieţei terenurilor intravilane construibile.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăţi şi amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător

Judeţul Botoşani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei şi Podişul Sucevei şi este străbătut de drumurile naţionale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoşani şi DN 29 Iaşi - Săveni - Manoleasa precum şi DN 29D Botoşani – Ştefăneşti, fiind unul din judeţele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a judeţului şi concentrează cea mai mare parte a forţei de muncă. 80% din suprafaţa totală a judeţului o reprezintă suprafaţa agricolă, cu 63% din populaţie trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de intreprinderi de confecţii si textile, aparate electrice de joasă si medie tensiune, filaturi, societăţi de fabricare a mobilei, societăţi de prelucrare a produselor din carne şi societăţi de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puţinul turism existent în judeţ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o reţea turistică spre locurile de baştină ale unor mari personalităţi ale culturii româneşti.

Comerţul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populaţiei. Deşi judeţul Botoşani are frontiera cu Moldova si Ukraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluţia viitoare a dezvoltării economice va influenţa şi comerţul din judeţ.

Municipiul Dorohoi este cel de-al doilea municipiu al judeţului Botoşani, alături de municipiul reşedinţă de judeţ. Municipiul Dorohoi are o populaţie de circa 25.000 locuitori, fiind amplasat pe malurile râului Jijia, la circa 35 de km de municipiul Botoşani.

Municipiul Dorohoi este aşezat în partea de nord-vest a judeţului, fiind unul dintre municipiile slab dezvoltate ale României, având o activitate economică extrem de slabă.

În contextul tranziţiei la economia de piaţă, municipiul Dorohoi s-a confruntat cu o scădere dramatică a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desfiinţării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

Societăţile comerciale din municipiul Dorohoi îşi desfăşoară activitatea în domeniul confecţiilor şi textilelor, a producerii materialelor de construcţie, în agricultură, construcţii, comerţ şi în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Dorohoi, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecţii, sunt plătiţi cu salariul minim pe economie.

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă periferică a localităţii Dorohoi.

În imediata vecinătate a proprietăţii subiect se află proprietati rezidentiale. Nu există tendinţe de schimbare a specificului zonei, iar teren liber nu prea mai există.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul evaluat, având suprafaţa de 297 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosinţă arabil si curti constructii, forma regulata, împrejmuit, cu deschidere la strada asfaltata.

3.5 Analiza pietei imobiliare

3.5.1 Fapte curente

Piaţa este mediul în care bunurile şi serviciile se comercializează între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă si la alţi factori de stabilire a preţului, ca şi la propria lor înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.

Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piaţa imobiliară analizată va fi cea a terenurilor intravilane construibile.

Aria pieţei este zona periferica sau semicentrala a municipiului Dorohoi.

3.5.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorului.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Factori ce influenţează cererea sunt:

- Populaţia din aria pieţii: vârsta medie a populaţiei este 50-60 de ani, şi majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- Venitul populaţiei care se orientează către această zonă este mediu;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor şi condiţiilor de împrumut – în ultima perioadă condiţiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca persoanele ce doresc să achiziţioneze o proprietate să aibă venituri peste medie sau pot apela la un credit.

3.5.3 Oferta competitivă

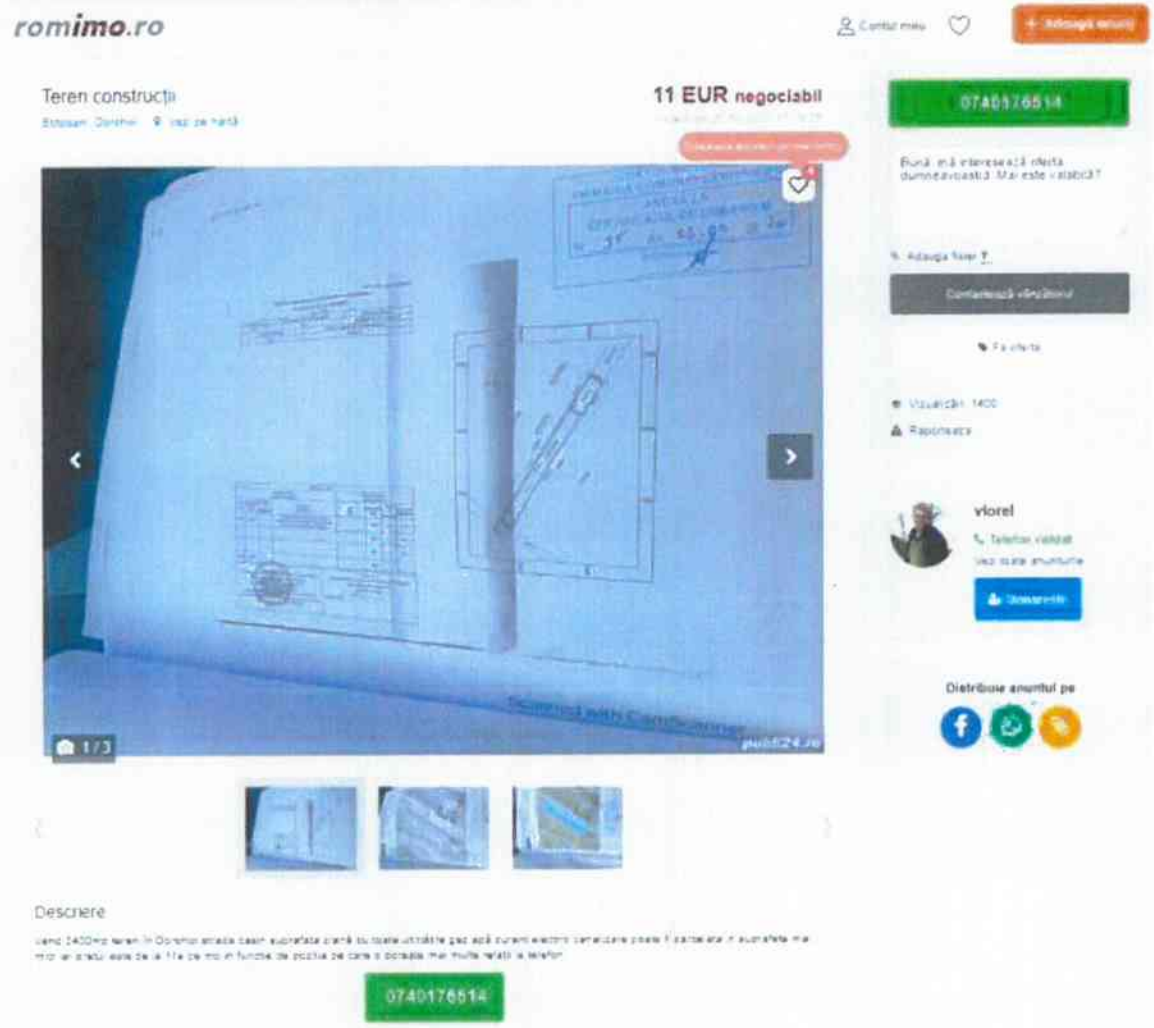
Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăţilor imobiliare se poate face în funcţie de amplasarea acestora faţă de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: accesul la transportul auto public, suprafaţa terenului, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Exemple oferte de terenuri:

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-constructii/90g846h0778h778dd7g0f6fed99d62i2.html



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-trestiana-utilitati-intravilan-intabulat-IDf4yjF.html



Postat 05 septembrie 2023

Teren Trestiana utilitati intravilan intabulat

75 000 lei Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2.393 m² | Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan de vanzare situat in Dorohoi(Trestiana) , strada Ardeal-utilitati.
3 parcele desfasurate astfel:
Lot 1: 2393 mp2 pret 16euro mp2
Lot 2: 2693 mp2 pret 15euro mp2
Lot 3:2493 mp2 pret 15euro mp2
Utilitati gaz, electricitate, apa, canalizare.
Acte in regula, intabulare facuta.
Se pot vinde separat sau impreuna.
Ideal pentru construcție casa/afacere/depozit etc.

ID 827730387 Vizualizări: 2308 Raportează

PRIVAT

Stefan
Pe OLX din aprilie 2023
Activ pe 05 septembrie 2023

Trimite mesaj

074 759 5854

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Dorohoi,
Botoșani



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

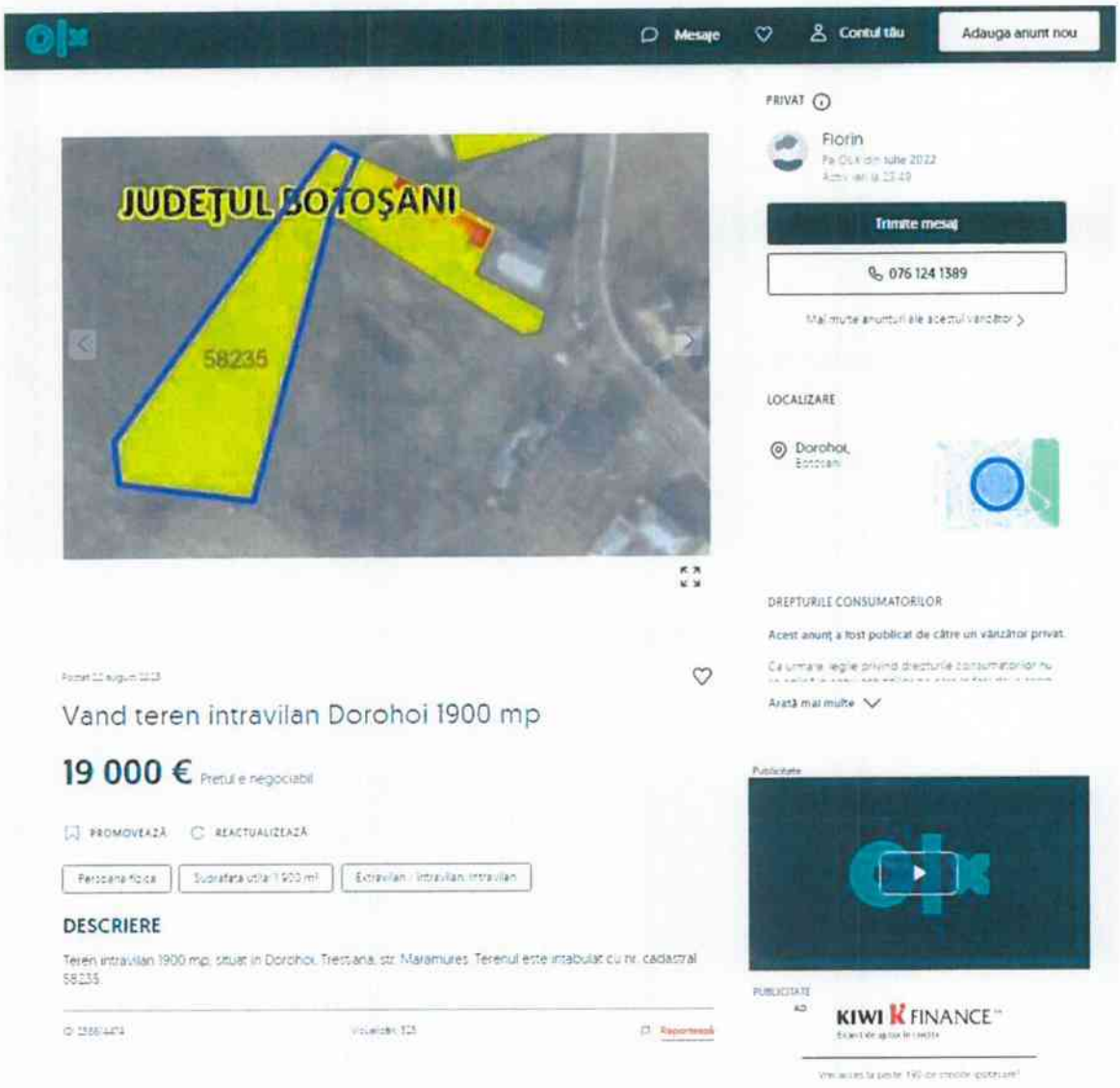


PUBLICITATE



Nu ai prins Rabla Plus?
Îți garantăm noi 10 000 € reducerea!*
Volvo XC40 Recharge. Stoc limitat.
SOLICITA OFERTA ACUM
VOLVO

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-dorohoi-1900-mp-IDhw7rc.html



Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Proprietățile de acest tip sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc., terenurile comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **10 – 16 euro/mp.** în zona analizată.

4 EVALUAREA TERENULUI

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiarși din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii:

1.*Posibilă fizic*– au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).

2.*Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

3.*Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4.Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Având în vedere vadul comercial, amplasamentul, caracteristicile, dimensiunile și vecinătățile terenului evaluat, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a sa este pentru amenajarea unei cai de acces.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber suntt următoarele: *comparația directă, tehnici alernative* (extracția, alocarea) și *tehnicile capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

4.3 Tehnica comparatiei directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnica omparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacțiile/ofetele comparabile.

Metoda de aplicare: sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofeteleși alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elemente de comparație -caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

Criteriul de comparație - **euro/mp**.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	ADRESA	Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A	Dorohoi, str. Ardeal, Trestiana	Dorohoi, str. Casin	Dorohoi, str. Ardeal, Trestiana	Dorohoi, str. Nicolae Titulescu	Dorohoi, str. Maramures - Trestiana
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	11.09.2023	11.09.2023	11.09.2023	11.09.2023	18.11.2022	11.09.2023
		297	2393	3400	2493	5903	1900
2	PREȚ VÂNZARE	€	€ 8.288,00	€ 37.400,00	€ 37.395,00	€ 76.739,00	€ 19.000,00
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	16,00	11,00	15,00	13,00	10,00
4	OFERTA/TRANZACTIE		Oferta	Oferta	oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
	Ajustare absolut		-1,60	-1,10	-1,50	-1,30	-1,00
	Pret ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
6	CONDIȚII DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0

	Preţ ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
8	**CONDITII DE FINANTARE**	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preţ ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
9	**CONDIŢII DE PIAŢĂ**	18.nov	11.sep	11.sep	11.sep	18.nov	11.sep
	Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preţ ajustat (euro/mp)		14,40	9,90	13,50	11,70	9,00
10	**LOCALIZARE**		mai buna	similara	mai buna	mai buna	mai slaba
	Ajustare %		-15,38%	0,00%	-15,38%	-15,38%	15,38%
	Ajustare absolut		-2,21472	0	-2,0763	-1,79946	1,3842
	Preţ ajustat (euro/mp)		12,19	9,90	11,42	9,90	10,38
11	**Amplasarea**	str. Strachinescu	mai buna	similara	mai buna	similara	mai slaba
	Ajustare %		-13,30%	0,00%	-13,30%	0,00%	13,30%
	Ajustare absolut		-1,62	0,00	-1,52	0,00	1,38
	Preţ ajustat (euro/mp)		10,56	9,90	9,90	9,90	11,77
12	**CARACTERISTICI FIZICE**		mai bune	mai bune	mai bune	mai bune	similare
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%	-10%	0,00%
	Ajustare absolut		-1,06	-0,99	-0,99	-0,99	0,00
	Preţ ajustat (euro/mp)		9,51	8,91	8,91	8,91	11,77
13	**UTILITĂŢI DISPONIBILE**	gaz, apa, canal, curent	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0	0,00	0,00	0	0
	Preţ ajustat (euro/mp)		9,51	8,91	8,91	8,91	11,77
14	**UTILIZAREA**	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala / industriala	rezidentiala	rezidentiala
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Pret ajustat (euro/mp)		9,51	8,91	8,91	8,91	11,77
	Ajustarea netă	absolut	-6,49	-2,09	-6,09	-4,09	1,77
	Ajustarea netă	procentual	-40,57%	-19,00%	-40,57%	-31,46%	17,65%
	Ajustarea brută	absolut	6,49	2,09	6,09	4,09	3,77
	Ajustarea brută	procentual	**40,57%**	19,00%	40,57%	31,46%	37,65%
	Valoare unitară	**8,91**	**9,51**	8,91	8,91	8,91	11,77
	Valoare teren	**€ 2.646**	**13.142 lei**				

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

Ajustarea privind tranzacţie/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte, preţurile comparabile au fost ajustate cu -10% reprezentând marja de negociere estimată conform informațiilor de piață;

Ajustarea privind dreptul de proprietate: având în vedere că în toate cazurile sunt transmise drepturile integrale de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de vanzare: având în vedere că toate proprietatile se tranzactioneaza in condiii normnale, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind cheltuielile imediat după cumpărare: având în vedere că în niciunul dintre cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de finantare: având în vedere că proprietatile in general sunt

tranzactionate din surse propriii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de piata: având în vedere că 4 comparabile sunt din 2023 si 1 din 2022 noiembrie, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind localizare: având în vedere că proprietatea 1 si 3 sunt localizate mai bine decat proprietatea subiect, comparabila 5, localizata mai slab iar comparabilele 2 si 4 localizate similar cu proprietatea subiect, s-a calculat o ajustare de 15.38%;

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că proprietatea 1 si 3 sunt amplasate mai bine decat proprietatea subiect, comparabila 5, amplasata mai slab iar comparabilele 2 si 4 amplasate similar cu proprietatea subiect, s-a calculat o ajustare de 13.30%;;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilelor 1, 2, 3 si 4 sunt mai bune decat ale proprietății subiect si ale comparabilei nr. 5, sunt similare cu cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 1 și 5, a fost calculată o ajustare de 10%: (11.77-10.56)/11.77;

Ajustarea privind utilitățile: având în vedere că utilitățile comparabilelor 1, 2, 3, 4 și 5 sunt similare cu ale proprietății subiect, nu a fost calculată o ajustare pentru utilitati;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 este cea mai apropiată de proprietatea subiect și are cea mai mică ajustare brută, se alege:

Valoarea de piață a terenului = 8,91 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 297 mp este de: 2.646 EURO (echivalent 13.142 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparatiei directe pentru proprietatea imobiliară subiect a fost obținută valoarea:

13.142 Lei, echivalent cu 2.646 Euro

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Abordarea prin piață (pentru evaluarea terenului): Cantitatea şi calitatea mare de informaţii despre oferte consideră această abordare ca fiind **adecvată,** există un număr mare de proprietăţi comparabile, astfel rezultând o **precizie bună,** cantitatea de informaţii a fost **suficientă.**

Opinia evaluatorului

Ca rezultat al investigaţiilor în scopul vanzarii, evaluatorul propune ca valoare de piață pentru terenul cu suprafata totala de 297 mp., situat în mun. Dorohoi, str. Strachinescu nr. 7A, , jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58244 a Mun. Dorohoi, NC: 58244 format din parcelele: 3467 de 124 mp categoria de folosință arabil, 3468 de 75 mp categoria de folosință curti constructii si 3469 de 98 mp categoria de folosință curti constructii, valoarea estimată la data de 11.09.2023 si anume:

TREISPREZECE MII O SUTA PATRUZECI SI DOI DE LEI
13.142 LEI
(Echivalent a 2.646 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9643 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **septembrie 2023**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

6 ANEXE

6.1 Fotografii



Teren intravilan



Teren intravilan



Teren intravilan

6.2 Acte proprietate