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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum"

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.09.2023,

ținând cont de Referatul de aprobare formulat de către Primarul municipiului Dorohoi și de Raportul de specialitate nr. 13598/21.09.2023 întocmit de către dna. Balan Maria Diana - Șef Serviciul Administrarea Patrimoniului în cadrul Direcției Patrimoniu, precum și a documentației ce îl însoțește, prin care se propune aprobarea cumpărării de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum",

luând în considerare prevederile art. 557, art. 559, art. 863, art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Codul Civil-Legea nr. 287/2009, republicată, ale art. 14 alin.(4) și art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006- Legea finanțelor publice , respectiv

prevederile art. 5 lit. c), art. 8 alin. (1) lit. c) și art. 9 lit. d) din Legea nr. 43/1997privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(1) și alin. (2), lit. c), art. 196, alin. (1) lit. a) și 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Dorohoi

în temeiul art. 139 alin. (3), lit. g) din O.U.G nr. 57/03.07.2019, privind Codul Administrativ,

hotărăşte :

Art.1. Se aprobă cumpărarea de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum", după cum urmează:

(1) Teren intravilan în suprafață de 416 mp din acte si 510 mp din măsurători, format din parcela 2506 în suprafață de 100 mp și parcela 2509 în suprafață de 410 mp, având CF nr. 57711 situat în str. Țerinca nr. 9C, județul Botoșani proprietatea numiților Otrocol Marin și Otrocol Rodica.

(2) Teren intravilan în suprafață de 157 mp, parcela nr. 2506 înscrisă în CF nr. 58012 a mun. Dorohoi, situat în str. Țerinca nr. 9B, județul Botoșani proprietatea numiților Condurache Ionuț-Tiberiu și Condurache Andreea -Daniela .

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare și se aprobă prețul final de cumpărare al imobilului identificat la Art. 1 alin. (1) acceptat de către vânzători, în cuantum de 66.004 lei, conform Anexei nr. 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare și se aprobă prețul final de cumpărare al imobilului identificat la Art. 1 alin. (2) acceptat de către vânzători, în cuantum de 20.319 lei, conform Anexei nr. 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Prețurile finale de cumpărare aprobate al Art. 2 și Art. 3 din prezenta hotărâre, se vor achita de către Municipiul Dorohoi, în termen de cel mult 30 de zile de la data încheierii contractelor de vânzare cumpărare în formă autentică la Biroul Notarului Public.

Art. 5. Contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile descrise la Art. 1 alin. (1) și alin. (2) se vor încheia în formă autentică la Biroul Notarului Public în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii Consiliului Local al Municipiului Dorohoi.

Art. 6. Se împuternicește Primarul municipiul Dorohoi, domnul Alexandrescu Dorin, să semneze pentru și în numele Municipiului Dorohoi, contractele de vânzare-cumpărare în

formă autentică, cheltuielile notariale urmând să fie suportate de către cumpărător, excepție făcând taxele și impozitele ce revin legal vânzătorului.

Art. 7. După cumpărare, bunurile imobile care fac obiectul prezentei hotărâri se vor înregistra în evidențele Municipiul Dorohoi ca imobile aparținând domeniului public, la valoare prevăzută în contractele de vânzare-cumpărare și vor avea destinația de " Drum", conform Anexei nr. 3 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 8. Se declară ca fiind bunurile de uz sau de interes public local, bunurile imobile cuprinse în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 9. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția Economică și Direcția Patrimoniu vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 10. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției Patrimoniu;
- Direcției economice;
- numiților Otrocol Marin și Otrocol Rodica ;
- numiților Condurache Ionuț-Tiberiu și Condurache Andreea -Daniela;
- Mass-mediei locale.

Inițiator,
PRIMAR,
Ing. Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR General al UAT Dorohoi
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. 13598/21.09.2023

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum"

Având în vedere solicitările riveranilor zonei Țerinca cu privire la asigurarea satisfacerii nevoilor esențiale de utilitate şi interes public, cu respectarea principiilor ce vizează dezvoltarea durabilă şi corelării cerinţelor cu resursele, protecția şi conservării mediului natural şi construit, precum și asigurarea igienei şi sănătății populaţiei,

Municipiul Dorohoi, consideră că este necesar să se adapteze la cerinţele cetățenilor prin satisfacerea acestora, cu respectarea administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităţilor administrativ-teritoriale, motiv pentru care consideră oportună cumpărarea terenurilor intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce după cumpărare se vor înregistra în evidențele Municipiul Dorohoi ca imobile aparținând domeniului public, la valoare prevăzută în contractele de vânzare-cumpărare și vor avea destinația de " Drum", fiind de uz și de interes public local.

Luând în considerare:

- prevederile art. 557, art. 559, art. 863, art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Codul Civil-Legea nr. 287/2009, republicată, ale art. 14 alin.(4) și art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006- Legea finanțelor publice , respectiv

- prevederile art. 5 lit. c), art. 8 alin. (1) lit. c) și art. 9 lit. d) din Legea nr. 43/1997privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(1) și alin. (2), lit. c), art. 196, alin. (1) lit. a) și 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

și

a prevederilor art. 136 alin. (1) si alin. (3) din OUG 57/2019 - privind Codul administrativ, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Patrimoniul din cadrul Direcției Patrimoniu, a unui proiect de hotărâre cu privire la cumpărarea de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum".

Proiectul de hotărâre împreună cu toata documentația va fi supus spre dezbatere și aprobare Consiliului Local al municipiului Dorohoi.

INIȚIATOR
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. 13598 din 21.09.2023

Aprobat
Primar,
ing. Dorin Alexandrescu

Vizat,
Director executiv
ec. Gavril Elena

VIZAT C. F. P.

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, bunuri ce vor avea destinația de "Drum"

Având în vedere solicitările riveranilor zonei Țerinca cu privire la asigurarea satisfacerii nevoilor esențiale de utilitate și interes public, cu respectarea principiilor ce vizează dezvoltarea durabilă și corelării cerințelor cu resursele, protecția și conservării mediului natural și construit, precum și asigurarea igienei și sănătății populației, și

ținând cont de faptul că în cadrul obiectivului de investiții " Extinderea și reabilitarea rețelelor de apă și canalizare din Municipiul Dorohoi " al cărui beneficiar este SC NOVA APASERV SA BOTOȘANI- conform contractului de lucrări nr. 10470/08.06.2016, au fost realizate lucrări pe strada str. Țerinca nr. 9B și 9C, județul Botoșani, având CF nr. 57711 și CF nr. 58012 - proprietatea privată a numiților Otrocol Marin și Otrocol Rodica și Condurache Ionuț-Tiberiu și Condurache Andreea -Daniela,

Municipiul Dorohoi, consideră că este necesar să se adapteze la cerinţele cetăţenilor prin satisfacerea acestora, cu respectarea administrării eficiente a bunurilor din proprietatea publică sau privată a unităţilor administrativ-teritoriale, motiv pentru care consideră oportună cumpărarea terenurilor intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Ţerinca nr. 9B şi 9C, judeţul Botoşani, bunuri ce după cumpărare se vor înregistra în evidenţele Municipiul Dorohoi ca imobile aparţinând domeniului public, la valoare prevăzută în contractele de vânzare-cumpărare şi vor avea destinaţia de " Drum", fiind de uz şi de interes public local.

Luând în considerare prevederile art. 557, art. 559, art. 863, art. 1650, art. 1652 şi art. 1657 din Codul Civil-Legea nr. 287/2009, republicată, ale art. 14 alin.(4) şi art. 46 alin. (2) lit. a) din Legea nr. 273/2006- Legea finanţelor publice , respectiv

prevederile art. 5 lit. c), art. 8 alin. (1) lit. c) şi art. 9 lit. d) din Legea nr. 43/1997privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare

în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(1) şi alin. (2), lit. c), art. 196, alin. (1) lit. a) şi 286 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Serviciul Administrarea Patrimoniului propune Consiliului Local al municipiului Dorohoi aprobarea cumpărării de către Municipiul Dorohoi, a unor bunuri imobile – terenuri intravilane situate în municipiul Dorohoi, str. Ţerinca nr. 9B şi 9C, judeţul Botoşani, bunuri ce vor avea destinaţia de "Drum".

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel

Şef Serviciul Administrarea Patrimoniului,
jr. Balan Maria- Diana

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

36 / 11.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața de 416 mp. din acte si 510 mp. masurata, categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, format din parcela: 2506 de 100 mp si parcela 2509 de 410 mp, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 57711 a Mun. Dorohoi, NC: 57711



PROPRIETAR: - Otrocol Marin si Otrocol Rodica
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 de 416 mp. din acte si 510 mp. masurata, categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, format din parcela: 2506 de 100 mp si parcela 2509 de 410 mp, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 57711 a Mun. Dorohoi, NC: 57711, 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 cumpararii; 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 sotilor Otrocol Marin si Otrocol Rodica, 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:

SAIZECI SI SASE DE MII PATRU LEI
66.004 LEI
(Echivalent a 13.296 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 – 4,9305 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 piață" 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 proprietăți 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 6
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 7
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 9

3 PREZENTAREA DATELOR 10

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 10
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 10
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 10
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 10
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
3.5.1 Fapte curente 11
Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 11
3.5.2 Analiza cererii solvabile 11
3.5.3 Oferta competitivă 11

4 EVALUAREA TERENULUI 17

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 17
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 17
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 17
4.3 TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 17

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 21

6 ANEXE 22

6.1 FOTOGRAFII 22
6.2 ACTE PROPRIETATE 22

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, 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 proprietăţi 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 piaţă.

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:

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 piaţă obiectivului; valoarea de piaţă este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

- *" **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere."*

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenului intravilan cu suprafaţa de 416 mp. din acte si 510 mp. masurata, categoria de folosinţă arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, format din parcela: 2506 de 100 mp si parcela 2509 de 410 mp, jud. Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 57711 a Mun. Dorohoi, NC: 57711.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine Otrocol Marin si Otrocol Rodica, solicitantul şi 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 cumparare,** 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 părţi implicate în tranzacţii, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze şi 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 de 416 mp. din acte si 510 mp. masurata, categoria de folosinţă arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, format din parcela: 2506 de 100 mp si parcela 2509 de 410 mp, jud. Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 57711 a Mun. Dorohoi, NC: 57711.

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine sotilor Otrocol Marin si Otrocol Rodica, 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 510 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosinţă arabil, forma regulata, împrejmuit pe doua laturi.

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 proprietăţi, unde preţurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Exemple oferte de terenuri:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-dorohoi-820mp-str-george-enescu-IDq4hyT.html

Postat 08 iulie 2022

Vand teren intravilan in Dorohoi 820mp str. George Enescu

25 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 820 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan in Dorohoi str. George Enescu.

Suprafata de 820 mp intravilan.

Terenul este construibil , fara denivelari , suprafata plana.

Front stradal 40 metri liniari

Pretul este 25.000 euro si nu este negociabil.

ionut

Pe OLX din aprilie 2022

Activ pe 03 iulie 2022

074 555 5507

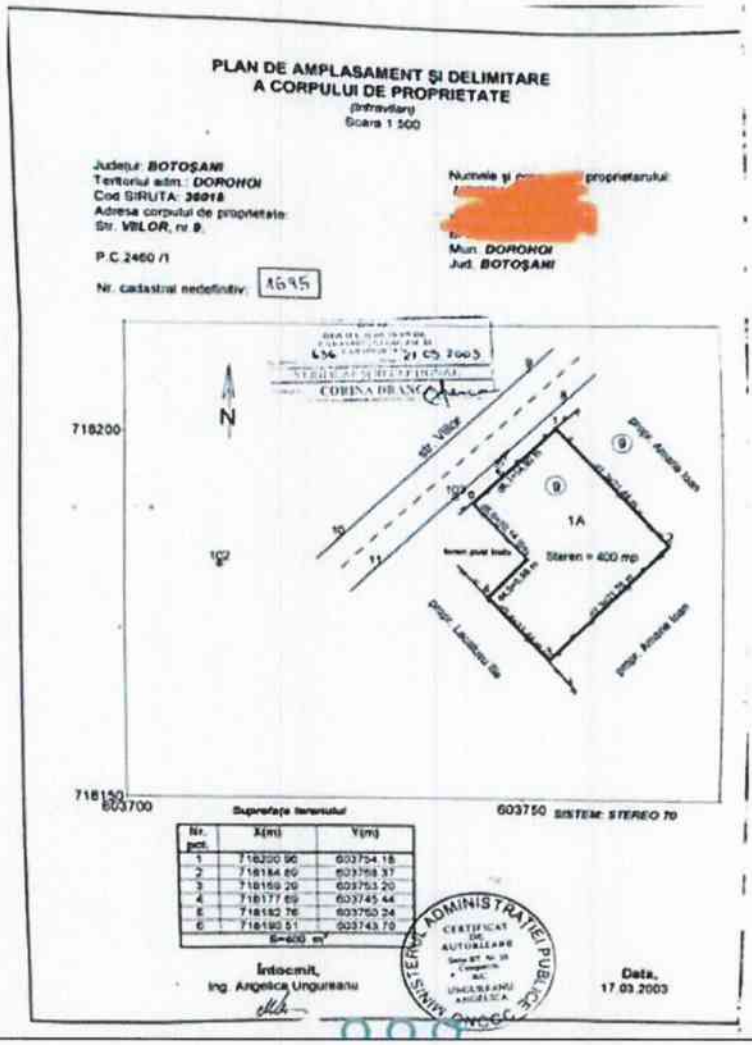


https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-rezidentiala-IDg9paj.html

Postat 28 iunie 2022
Vand teren in zona rezidentiala
19 000 €
Preţul e negociabil
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Suprafata utila: 400 m²

DESCRIERE
Vand teren de 400 mp cu deschidere la strada pe strada viilor nr 9 i dorohoi, zona este foarte buna avand si toate utilitatile la strada . Terenul are inclus si proiectul casei facut in baza spatiului acordat de teren . Pentru mai multe detalii sunati la nr. 07******79
lucica
Pe OLX din noiembrie 2013
Activ azi la 07:22
075 477 7679



https://www.olx.ro/d/oferta/vind-loc-de-casa-IDfy4tf.html

Postat 03 iulie 2022
Vind loc de casa
25 000 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 1 200 m²

DESCRIERE
Vind loc de casa si materiale de constructie, teren intabulat, 1200 metri patrati, in Dorohoi, strada Crisana FR. 25.000 euro, nu negociez. Detalii la telefon sau whatsapp 0034677873484. Multumesc.
Localizare: Dorohoi, Botosani
Doina Hertanu
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 18 iulie 2022
074 681 4191



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-cartierul-trestiana-dorohoi/278hd2h195167241d8hfdfdf246gfdfh.html

Vand teren in cartierul trestiana dorohoi
40 000 EUR negociabil
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 18.06.2022 15:39:21
Descriere
Vând teren intravilan în suprafața de 1 374 mp intabulat situat în municipiul Dorohoi, cartierul Trestiana, str. Colonel Vasiliu, nr.11 Bis.
Terenul este împrejmuit cu gard, are o cabanuta de lemn cu 1 camera (cu lumină trasa). Proprietate racordata la apa/canalizare
Gazul este la limita proprietății
Gradina este prevazuta cu bolta de vita de vie, copacei.
Preț: 40.000 de euro negociabil

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-dorohoi-centru/0d4337f0deie7ggidee25699491ggd5g.html



Vand teren intravilan Dorohoi centru
25 EUR
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 10.02.2023 19:10:17

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan in orasul Dorohoi, zona centrala, in spatele Muzeului Memorial „George Enescu". Terenul are forma dreptunghiulara, in suprafata de 650 mp (cu deschidere de 16 m si adancime cca 40 m), intabulat, excelent pentru orice tip de constructie. Toate utilitatile sunt la limita proprietatii. Pret 25 euro / mp.
Pentru a va convinge de avantajele acestui lot, ma puteti suna la telefon Publi24_1540366721
Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-dorohoi/780862767d61605f.html
Teren intravilan dorohoi 20 EUR negociabil Botosani, Dorohoi Vezi pe harta Valabil din 6.04.2023 10:39:51 Specificatii **Suprafata terenului**2400,0 m2 Descriere Vand teren intravilan 1200 m2 in Dorohoi.pret 23 euro m2 Dana Hrenciuc : 0744700282

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 **20 – 47,50 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 şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofeteleşi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect.În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie.

Elemente de comparaţie -caracteristicile specifice ale tranzacţiilor şi proprietăţilor care determină diferenţele dintre preţurile plătite pentru proprietăţi imobiliare comparabile. Fiecare diferenţă importantă existentă între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect, care poate influenţa valoarea proprietăţii, este considerată element de comparaţie. În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare, condiţii de piaţă (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare*. În funcţie de diferenţele existente la aceste elemente de comparaţie se vor aplica corecţii asupra preţurilor comparabilelor.

În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.

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

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

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în fişa de calcul tabelar, după cum urmează:

GRILA ABORDARII PRIN PIATA Anexa 1

Elementul de COMPARAŢIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Preţul de Vânzare (EURO/MP)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecţie pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corectii %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Corecţie pentru conditii de finantare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de vanzare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Corecţie pentru conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Condiţii ale pieţei (data vânzării)		**iulie 2022**	**iulie 2022**	**iulie 2022**	**Aprilie 2023**	**Aprilie 2023**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		-2,38 €	-1,52 €	-1,04 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		45,13 €	28,96 €	19,79 €	25,00 €	29,11 €
Tranzacţie/ofertă		**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Corectie (Euro)		-4,51 €	-2,90 €	-1,98 €	-2,50 €	-2,91 €
Preţ corectat (Euro)		40,61 €	26,07 €	17,81 €	22,50 €	26,20 €

Caracteristici fizice		mult mai bune	similare	mult mai slabe	mai slabe	similare
Corectii %		-28,24%	0,00%	28,24%	14,12%	0,00%
Corectie (Euro)		-11,47 €	0,00 €	5,03 €	3,18 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Utilitati	toate	similare	similare	similare	similare	similare
Corectii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Amplasare		similara	similara	mai slaba	similara	mai slaba
Corectii %		0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	11,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	2,51 €	0,00 €	2,88 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	29,08 €
Vadul comercial		mai bun	similar	similar	similar	mai bun
Corectii %		-10,53%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,53%
Corectie (Euro)		-3,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3,06 €
Preţ corectat (Euro)		26,07 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	26,02 €
Corecţie totală netă (absolut)		21,43 €	4,42 €	4,52 €	0,68 €	3,09 €
Corecţie totală netă (%=procentual)		47,5%	15,3%	22,9%	2,7%	10,6%
Corecţie totală brută(absolut)		21,43 €	4,42 €	10,56 €	5,68 €	8,86 €
Corecţie totală brută (%=procentual)		47,5%	15,3%	53,4%	22,7%	30,4%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecţie brută, valoarea corectată fiind:	26,07 €					

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt următoarele:

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 finantare: având în vedere că proprietatile in general sunt tranzactionate din surse propriii, astfel, 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 piata: având în vedere că primele 3 comparabile sunt din 2022 aceste comparabile s-au ajustat cu 5%;

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 informaţiilor de piaţă;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 1 sunt mult mai bune cu ale proprietăţii subiect, ale comparabilei nr. 4, sunt mai slabe, iar ale comparabilei 3 sunt mult mai slabe decât cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 4 şi 5, a fost calculată o ajustare de 14,12%: (26.2-22.5)/26.2;

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

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 1, 2 si 4 sunt amplasate similar cu proprietatea subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 4 şi 3, a fost calculată o ajustare de 11,00%: (25.68-22.84)/25.68;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că comparabilele nr. 2, 3 si 4 dispun de vad comercial similar cu cel al proprietăţii subiect, iar comparabila 1 si 5 dispun de vad mai bun,

selectând comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 10,53%: (29.14-26.07)/29.14;

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 = 26,07 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 510 mp este de: 13.296 EURO (echivalent 66.004 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

66.004 Lei, echivalent cu 13.296 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 cumpararii, evaluatorul propune ca valoare de piață pentru terenul cu suprafata de 416 mp. din acte si 510 mp. masurata, categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, format din parcela: 2506 de 100 mp si parcela 2509 de 410 mp, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 57711 a Mun. Dorohoi, NC: 57711, valoarea estimată la data de 11.09.2023 si anume:

SAIZECI SI SASE DE MII PATRU LEI
66.004 LEI
(Echivalent a 13.296 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

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

35/ 11.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața de 157 mp., categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, Parcela: 2506, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58012 a Mun. Dorohoi, NC: 58012



PROPRIETAR: - Condurache Ionut-Tiberiu si Condurache Andreea-Daniela
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 de 157 mp., categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, Parcela: 2506, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58012 a Mun. Dorohoi, NC: 58012, 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 cumpararii; 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 sotilor Condurache Ionut-Tiberiu si Condurache Andreea-Daniela, 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:

DOUAZECI DE MII TREI SUTE NOUASPREZECE LEI
20.319 LEI
(Echivalent a 4.093 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 – 4,9305 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 piață" 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 6
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 7
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 9

3 PREZENTAREA DATELOR 10

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 10
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 10
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 10
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 10
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 11
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 11
3.5.1 Fapte curente 11
Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 11
3.5.2 Analiza cererii solvabile 11
3.5.3 Oferta competitivă 11

4 EVALUAREA TERENULUI 17

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 17
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 17
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 17
4.3 TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 17

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 21

6 ANEXE 22

6.1 FOTOGRAFII 22
6.2 ACTE PROPRIETATE 22

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 suprafaţa de 157 mp., categoria de folosinţă arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, Parcela: 2506, jud. Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 58012 a Mun. Dorohoi, NC: 58012.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine sotilor Condurache Ionut-Tiberiu si Condurache Andreea-Daniela, solicitantul şi 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 preţ care s-ar obţine într-un schimb ipotetic pe o piaţă liberă şi concurenţială; este întotdeauna determinat de scopul evaluarii.

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

➢ *" **Valoarea de piaţă** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi 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 informaţiile privind nivelul preţurilor corespunzătoare lunii septembrie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare şi 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 părţi implicate în tranzacţii, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze şi 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 de 157 mp., categoria de folosinţă arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, Parcela: 2506, jud. Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 58012 a Mun. Dorohoi, NC: 58012.

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine sotilor Condurache Ionut-Tiberiu si Condurache Andreea-Daniela, 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, vecinatăţi 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 157 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosinţă arabil, forma regulata, împrejmuit pe doua laturi.

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 proprietăţi, unde preţurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Exemple oferte de terenuri:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-dorohoi-820mp-str-george-enescu-IDq4hyT.html
Postat 08 iulie 2022
Vand teren intravilan in Dorohoi 820mp str. George Enescu
25 000 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 820 m²

DESCRIERE
Vand teren intravilan in Dorohoi str. George Enescu.
Suprafata de 820 mp intravilan.
Terenul este construibil , fara denivelari , suprafata plana.
Front stradal 40 metri liniari
Pretul este 25.000 euro si nu este negociabil.
ionut
Pe OLX din aprilie 2022
Activ pe 03 iulie 2022
074 555 5507



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-rezidentiala-IDg9paj.html

Postat 28 iunie 2022

Vand teren in zona rezidentiala

19 000 €

Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 400 m²

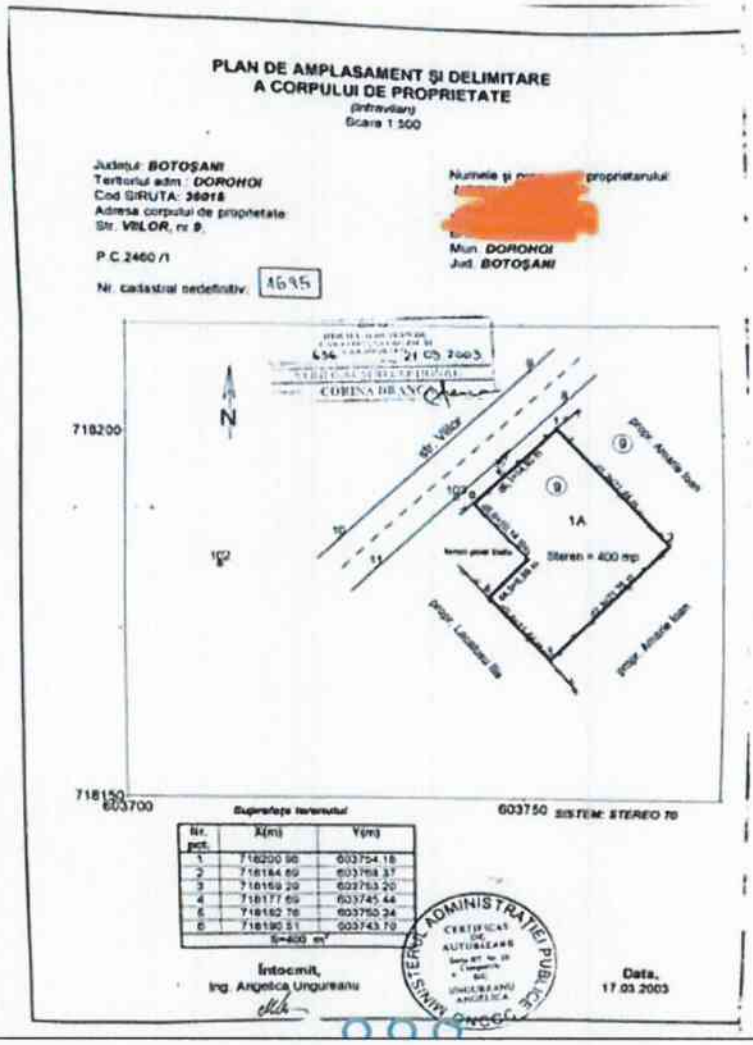
DESCRIERE

Vand teren de 400 mp cu deschidere la strada pe strada viilor nr 9 i dorohoi, zona este foarte buna avand si toate utilitatile la strada . Terenul are inclus si proiectul casei facut in baza spatiului acordat de teren . Pentru mai multe detalii sunati la nr. 07******79 lucica

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ azi la 07:22

075 477 7679



https://www.olx.ro/d/oferta/vind-loc-de-casa-IDfy4tf.html

Postat 03 iulie 2022
Vind loc de casa
25 000 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 1 200 m²

DESCRIERE
Vind loc de casa si materiale de constructie, teren intabulat, 1200 metri patrati, in Dorohoi, strada Crisana FR. 25.000 euro, nu negociez. Detalii la telefon sau whatsapp 0034677873484. Multumesc.
Localizare: Dorohoi, Botosani
Doina Hertanu
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 18 iulie 2022
074 681 4191



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-cartierul-trestiana-dorohoi/278hd2h195167241d8hfdfdf246gfdfh.html

Vand teren in cartierul trestiana dorohoi
40 000 EUR negociabil
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 18.06.2022 15:39:21
Descriere
Vând teren intravilan în suprafața de 1 374 mp intabulat situat în municipiul Dorohoi, cartierul Trestiana, str. Colonel Vasiliu, nr.11 Bis.
Terenul este împrejmuit cu gard, are o cabanuta de lemn cu 1 camera (cu lumină trasa). Proprietate racordata la apa/canalizare
Gazul este la limita proprietății
Gradina este prevazuta cu bolta de vita de vie, copacei.
Preț: 40.000 de euro negociabil

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-dorohoi-centru/0d4337f0deie7ggidee25699491ggd5g.html



Vand teren intravilan Dorohoi centru
25 EUR
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 10.02.2023 19:10:17

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan in orasul Dorohoi, zona centrala, in spatele Muzeului Memorial „George Enescu". Terenul are forma dreptunghiulara, in suprafata de 650 mp (cu deschidere de 16 m si adancime cca 40 m), intabulat, excelent pentru orice tip de constructie. Toate utilitatile sunt la limita proprietatii. Pret 25 euro / mp.
Pentru a va convinge de avantajele acestui lot, ma puteti suna la telefon Publi24_1540366721
Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-dorohoi/780862767d61605f.html
Teren intravilan dorohoi 20 EUR negociabil Botosani, Dorohoi Vezi pe harta Valabil din 6.04.2023 10:39:51 Specificatii **Suprafata terenului**2400,0 m2 Descriere Vand teren intravilan 1200 m2 in Dorohoi.pret 23 euro m2 Dana Hrenciuc : 0744700282

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 pieţei 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 **20 – 47,50 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 şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofeteleşi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect.În procesul de comparaţie sunt luate în considerare asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie.

Elemente de comparaţie -caracteristicile specifice ale tranzacţiilor şi proprietăţilor care determină diferenţele dintre preţurile plătite pentru proprietăţi imobiliare comparabile. Fiecare diferenţă importantă existentă între caracteristicile proprietăţilor comparabile şi cele ale proprietăţii subiect, care poate influenţa valoarea proprietăţii, este considerată element de comparaţie. În abordarea prin piaţă, elementele de comparaţie recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricţii legale, condiţii de finanţare, condiţii de vânzare, condiţii de piaţă (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilităţi disponibile, zonarea şi cea mai bună utilizare*. În funcţie de diferenţele existente la aceste elemente de comparaţie se vor aplica corecţii asupra preţurilor comparabilelor.

În abordarea prin piaţă, analiza preţurilor proprietăţilor comparabile se aplică în funcţie de criteriile de comparaţie adecvate specificului proprietăţii subiect.

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

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

Caracteristicile, datele de comparaţie şi cele de ajustare sunt expuse în fişa de calcul tabelar, după cum urmează:

GRILA ABORDARII PRIN PIATA Anexa 1

Elementul de COMPARAŢIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Preţul de Vânzare (EURO/MP)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecţie pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corectii %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Corecţie pentru conditii de finantare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de vanzare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Corecţie pentru conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Condiţii ale pieţei (data vânzării)		**iulie 2022**	**iulie 2022**	**iulie 2022**	**Aprilie 2023**	**Aprilie 2023**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		-2,38 €	-1,52 €	-1,04 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		45,13 €	28,96 €	19,79 €	25,00 €	29,11 €
Tranzacţie/ofertă		**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Corectie (Euro)		-4,51 €	-2,90 €	-1,98 €	-2,50 €	-2,91 €
Preţ corectat (Euro)		40,61 €	26,07 €	17,81 €	22,50 €	26,20 €

Caracteristici fizice		mult mai bune	similare	mult mai slabe	mai slabe	similare
Corectii %		-28,24%	0,00%	28,24%	14,12%	0,00%
Corectie (Euro)		-11,47 €	0,00 €	5,03 €	3,18 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Utilitati	toate	similare	similare	similare	similare	similare
Corectii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Amplasare		similara	similara	mai slaba	similara	mai slaba
Corectii %		0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	11,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	2,51 €	0,00 €	2,88 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	29,08 €
Vadul comercial		mai bun	similar	similar	similar	mai bun
Corectii %		-10,53%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,53%
Corectie (Euro)		-3,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3,06 €
Preţ corectat (Euro)		26,07 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	26,02 €
Corecţie totală netă (absolut)		21,43 €	4,42 €	4,52 €	0,68 €	3,09 €
Corecţie totală netă (%=procentual)		47,5%	15,3%	22,9%	2,7%	10,6%
Corecţie totală brută(absolut)		21,43 €	4,42 €	10,56 €	5,68 €	8,86 €
Corecţie totală brută (%=procentual)		47,5%	15,3%	53,4%	22,7%	30,4%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecţie brută, valoarea corectată fiind:	26,07 €					

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt următoarele:

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 finantare: având în vedere că proprietatile in general sunt tranzactionate din surse propriii, astfel, 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 piata: având în vedere că primele 3 comparabile sunt din 2022 aceste comparabile s-au ajustat cu 5%;

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 informaţiilor de piaţă;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 1 sunt mult mai bune cu ale proprietăţii subiect, ale comparabilei nr. 4, sunt mai slabe, iar ale comparabilei 3 sunt mult mai slabe decât cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 4 şi 5, a fost calculată o ajustare de 14,12%: (26.2-22.5)/26.2;

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

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 1, 2 si 4 sunt amplasate similar cu proprietatea subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 4 şi 3, a fost calculată o ajustare de 11,00%: (25.68-22.84)/25.68;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că comparabilele nr. 2, 3 si 4 dispun de vad comercial similar cu cel al proprietăţii subiect, iar comparabila 1 si 5 dispun de vad mai bun,

selectând comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 10,53%: (29.14-26.07)/29.14;

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 = 26,07 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 157 mp este de: 4.093 EURO (echivalent 20.319 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

20.319 Lei, echivalent cu 4.093 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 cumpararii, evaluatorul propune ca valoare de piață pentru terenul cu suprafata de 157 mp., categoria de folosință arabil, situat în mun. Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, Parcela: 2506, jud. Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58012 a Mun. Dorohoi, NC: 58012, valoarea estimată la data de 11.09.2023 si anume:

DOUAZECI DE MII TREI SUTE NOUASPREZECE LEI
20.319 LEI
(Echivalent a 4.093 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

Anexa nr. 3

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI **la H.C.L nr. din 28.09.2023**

INITIATOR
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

AVIZAT DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL AL UAT DOROHOI
jr. Ciprian Dohotariu

LISTA BUNURILOR PROPUSE A FI CUMPARATE SI INREGISTRATE IN INVENTARUL DOMENIULUI PUBLIC AL MUNICIPIULUI DOROHOI, CE VOR AVEA DESTINATIA DE DRUM

Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobandirii sau darii in folosinta	Valoare de inventar - lei -	Situatia juridica actuala
0.1	Teren arabil	- teren intravilan,municipiul Dorohoi, str. Terinca nr. 9 B, 157,00 mp, PC 2506, CF 57711	2023	66.004,00	Domeniul public
0.1	Teren arabil	-teren intravilan, municipiul Dorohoi, str. Terinca nr. 9 C, 510,00 mp, PC 2509, CF 58012	2023	20.319,00	Domeniul public
				86.323,00	

COMISIE SPECIALA CONFORM DISPOZITIEI 1033/24.11.2020

Presedinte, ing. Dorin Alexandrescu

Secretar General al municipiului- jr. Ciprian Dohotariu
Director executiv- ec. Elena Gavril
Arhitect Sef- ing. Catalin Ilasi
Director Patrimoniu- ing. Sava Daniel Corolea Ungureanu
Compartiment juridic-contencios- jr. Ramona Cristina Luca
Compartiment Registrul Agricol- cons. Andrei Ovidiu Rumega

Intocmit,
ec. Constantin Baetu
ing. Andrei Pasare

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dorohoi

Nr. cere
Ziua
Luna
Anul

Cod verificare
100127959435

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58012 Dorohoi

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Terinca, Nr. 9 B, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58012	157	Teren intravilan parţial împrejmuit (între punctele 1-2 fără gard; între punctele 2-3 gard sârmă cu stâlpi din fier; între punctele 3-4-5-12-9 fără gard; între punctele 9-10 gard sârmă cu stâlpi din fier; între punctele 10-11 gard tablă cu stâlpi din fier şi între punctele 11-1 fără gard).

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
6096 / 15/02/2023		
Act Notarial nr. 195, din 15/02/2023 emis de SPN TEODORESCU DORINA - PRICOP LUIZA;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 58012 a imobilului cu numarul cadastral 58012 / UAT Dorohoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 55084 inscris in cartea funciara 55084;	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2067, din 25/10/2018 emis de SPN Teodorescu Dorina-Pricop Luiza;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **CONDURACHE IONUŢ-TIBERIU**, căsătorit cu 2) **CONDURACHE ANDREEA-DANIELA**, bun comun	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 55084/Dorohoi, inscrisa prin incheierea nr. 28539 din 26/10/2018;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

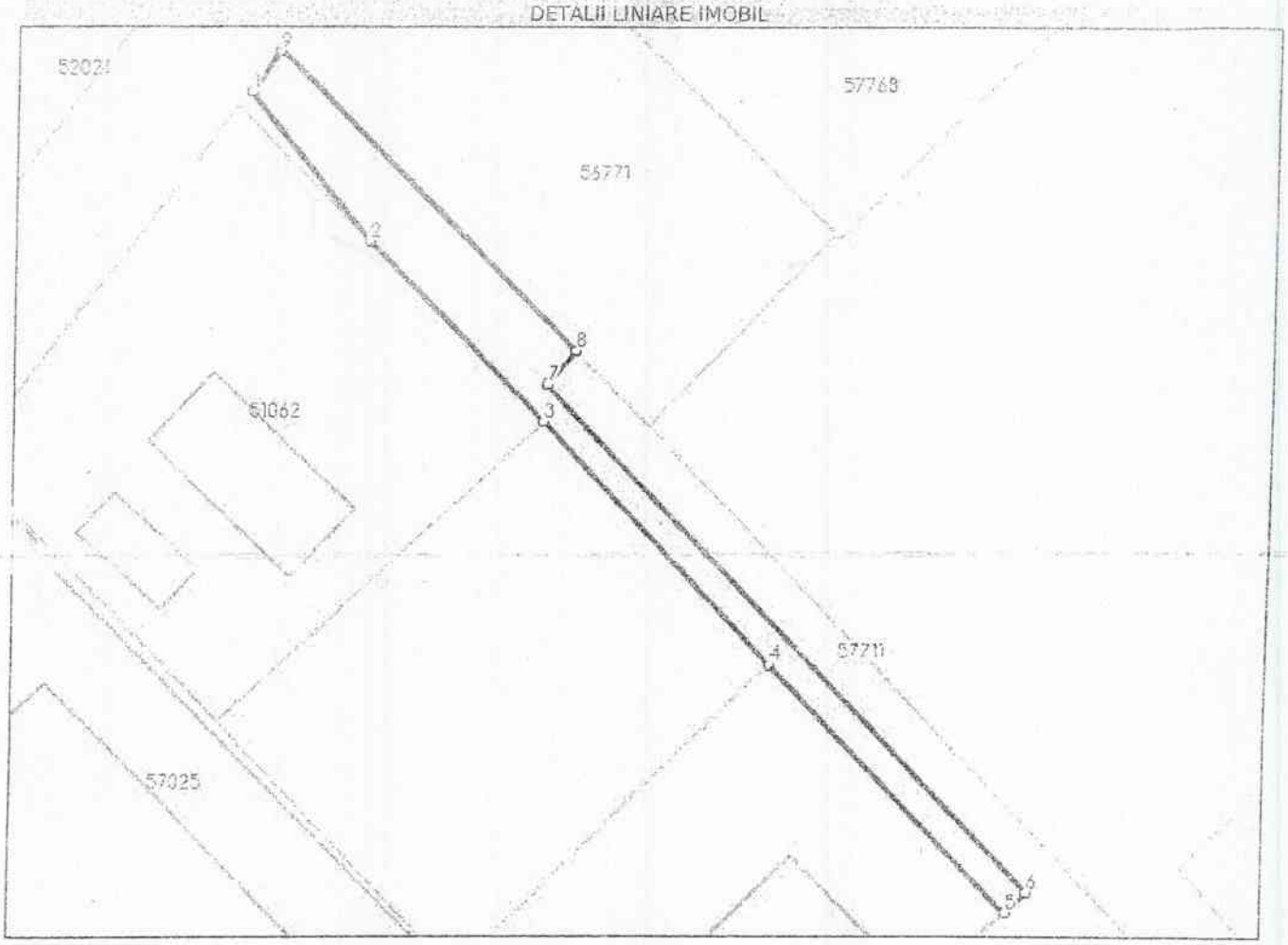
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58012	157	Teren intravilan parţial împrejmuit (între punctele 1-2 fără gard; între punctele 2-3 gard sârmă cu stâlpi din fier; între punctele 3-4-5-12-9 fără gard; între punctele 9-10 gard sârmă cu stâlpi din fier; între punctele 10-11 gard tablă cu stâlpi din fier şi între punctele 11-1 fără gard).

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	157	-	2506	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	10.827
2	3	14.376
3	4	18.938
4	5	19.667
5	6	1.655

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	39.999
7	8	2.499
8	9	24.099
9	1	2.822

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanta externa nr.557432/15-02-2023 in suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
20-02-2023
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ADRIAN-IULIAN PREDEANU

_____
(parafa şi semnătura)

Referent,

_____
(parafa şi semnătura)

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dorohoi

Nr. cerere	12391
Ziua	21
Luna	04
Anul	2021

Cod verificare
100103630073

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57711 Dorohoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Terinca, Nr. 9C, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	57711	Din acte: 416 Masurata: 510	Teren intravilan parțial împrejmuit (pct 1-2-3-4-16: gard de plasă de sârmă ș stâlpi din fier; pct. 16-17-18-19-20-21-22-13 și pct. 13-10-11-12-13-1: fără gard).

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
12391 / 21/04/2021		
Act Notarial nr. 461, din 19/04/2021 emis de SPN Teodorescu Dorina-Pricop Luiza;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 57711 a imobilului cu numarul cadastral 57711 / UAT Dorohoi, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 54695 inscris in cartea funciara 54695;	A1
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2017, din 30/03/1995 emis de Notariatul de Stat Dorohoi;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **OTROCOL MARIN**, casatorit cu 2) **OTROCOL RODICA**, bun comun	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54695/Dorohoi, inscrisa prin incheierea nr. 947 din 29/06/2001; (provenita din conversia CF 1517)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

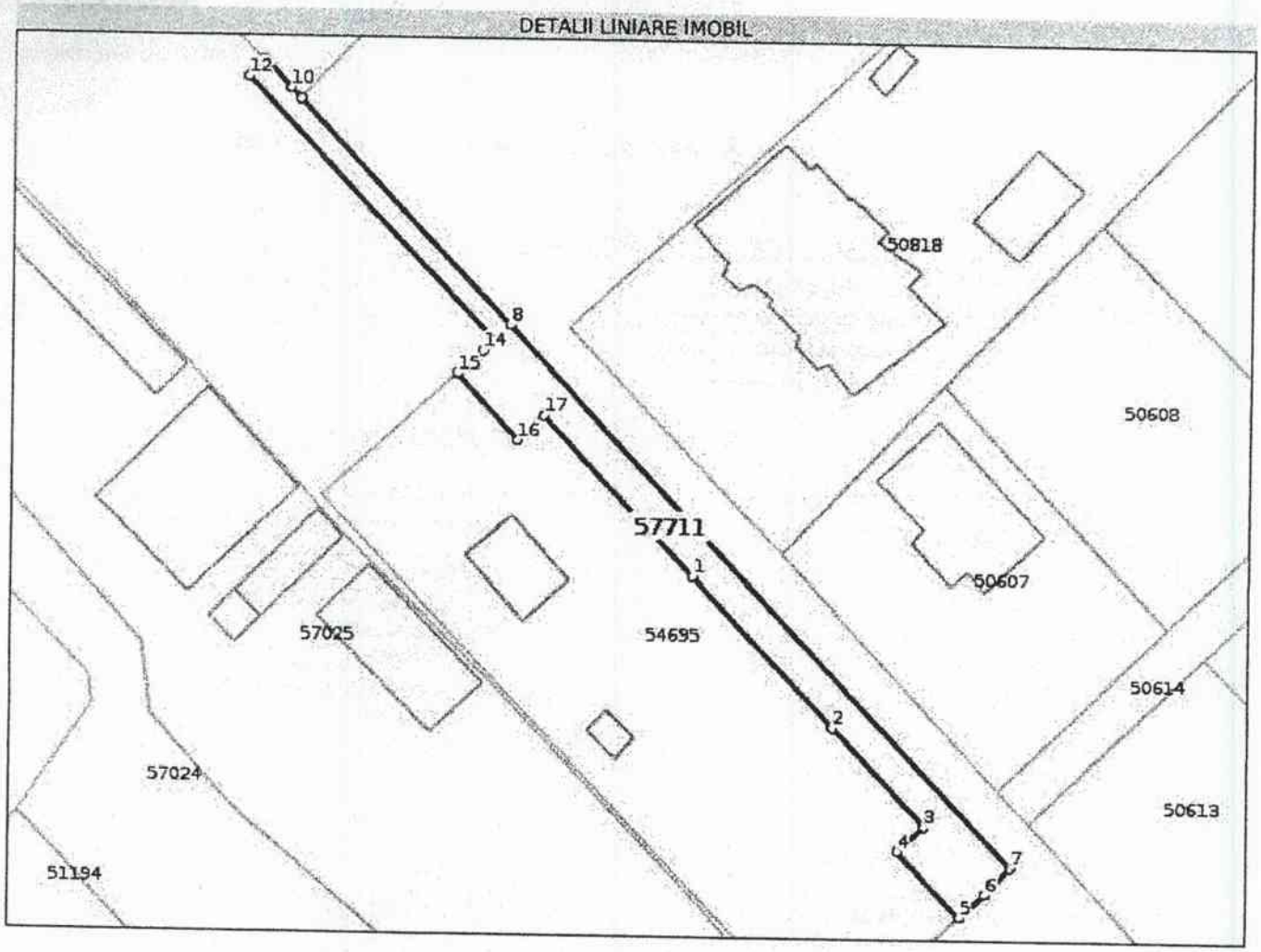
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
57711	Din acte: 416 Masurata: 510	Teren intravilan parţial împrejmuit (pct 1-2-3-4-16: gard de plasă de sârmă şi stâlp din fier; pct. 16-17-18-19-20-21-22-13 şi pct. 13-10-11-12-13-1: fără gard).

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	410	-	2509	-	Teren intravilan parţial împrejmuit (pct 1-2-3-4-16: gard de plasă de sârmă şi stâlpi din fier; pct. 16-17-18-19-20-21-22-13 şi pct. 13-10-11-12-13-1: fără gard).
2	arabil	DA	100	-	2506	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	22.839
2	3	15.044
3	4	3.997

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	9.974
5	6	3.919
6	7	4.069
7	8	82.038
8	9	34.274
9	10	1.644
10	11	4.354
11	12	2.499
12	13	39.999
13	14	1.701
14	15	3.798
15	16	9.999
16	17	4.031
17	1	24.337

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 240 RON, -Chitanta externa nr.512748/19-04-2021 in suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluţionării,
26-04-2021
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONEL PRISECARIU
Antonel Prisecariu
Semnat digital de Antonel Prisecariu
Data: 2021.04.28 12:51:32 +03'00'
(parafa şi semnătura)

Referent,
_____
(parafa şi semnătura)

Data soluționării,	Registrator,	Asistent Registrator,
28-04-2021	GEORGETA OLIMPIA COSULEANU Georgeta-Olimpia Cosuleanu Semnat digital de Georgeta-Olimpia Cosuleanu Data: 2021.04.28 08:07:58 +03'00'	ANTONEL PRISECARIU Antonel Prisecariu Semnat digital de Antonel Prisecariu Data: 2021.04.28 12:45:34 +03'00'

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„NICOLAE IORGA" AL JUDEȚULUI BOTOȘANI

NESECRET
Exemplar nr. 1
Nr. ex.: 2
Nr. 4403948
04.03.2022

Către,

Doamna Otrocol Rodica

Mun. Botoșani, str. Sașa Pană, bl. 2, sc. A, ap. 1

Ca urmare a adresei dumneavoastră primită în 28.02.2022 prin care ne solicitați punctul de vedere cu privire la accesul autospecialelor în cazul apariției unor situații de urgență la imobilele situate în mun. Dorohoi, str. Țerinca, nr. 9 B și nr. 9C, vă informăm că în urma verificărilor efectuate în teren împreună cu reprezentantul Detașamentului de Pompieri Dorohoi și în conformitate cu prevederile art. 25 din *Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525 / 1996*, cu modificările și completările ulterioare, rezultă că sunt asigurate condițiile minime de intervenție al autospecialelor, care sunt necesare pentru construcțiile amplasate la adresele mai sus menționate ce au regim de înălțime de maxim P+1E+M și a căror categorie de importanță – D nu impune accesul până la fațadă, conform prevederilor art. 2.9.1 din Normativul de siguranță la foc a construcțiilor Indicativ P118/99.

INSPECTOR ȘEF

Colonel
MURARU Dan - Decebal

Municipiul Botoșani, str. Uzinei, nr. 3, județul Botoșani
Tel: 0231/508015, 0231/508014, 0231/508 496 Fax: 0231/504986
e-mail: relatii_publice@isubotosani.ro

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Primar,

Nr._11080 din 01.08.2023_

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 186 ***din*** 01.08.2023

In scopul **OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE**
AMENAJARE DRUM/ALEE

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL DOROHOI prin ing. Dorin Alexandrescu – primar**
cu domiciliul /sediul in judetul **Botosani** municipiul/orasul/comuna **Dorohoi** satul _____sectorul ____cod postal **715200** strada **GRIGORE GHICA** bl **34** , sc_____ et____ ap_____ telefon/fax _____ e-mail_____, inregistrata la nr. **11080** din **25.07.2023**,

pentru imobilul si/sau constructii-situat in judetul ***Botosani***, municipiul ***Dorohoi***, cod postal ***715200***, strada __ - ____, nr. - , bl. , sc._____, et. , ap._ sau identificat prin : **CF 57711 / 58012**

Plan amplasament

in temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza **PUG/~~PUZ/PUD~~**, aprobata cu **Hotararea Consiliului Local Dorohoi nr.65/29.03.2007**

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare,

SE CERTIFICA :

1.***Regimul juridic*** ***- teren intravilan***

- Natura proprietatii ***– proprietate persoane fizice . Date preluate din extras CF 57711 si 58012***
- Servituti care greveaza asupra imobilului, drept de preemtiune, zona de utilitate publica – ***nu este cazul***
- Zona protectie monumente istorice ***- nu este cazul***

2.***Regimul economic***

- Folosinta actuala- ***arabil***
- Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate : ***zona locuinte individuale cu functiuni complementare avand regim mic/mediu de inaltime.***
- Reglementari fiscale specifice zona de impozitare : **-B-**

3.Regimul tehnic: *U.T.R._10_*

- *Procent de ocupare : maxim 30%*
- *Coeficient de utilizare maxim: 1*
- *Dimensiuni obligatorii parcele construibila : minim – 12m*
- *Regim de inaltime* *-max admis P+2E*
- *Aliniament parcela* *stradal strada Terinca*
- *Alinierea constructiilor* *stradal _ strada Terinca*
- *Retrageri obligatorii* *-*
- *Caracteristici volumetrice - -*
- *Orientarea fata de punctele cardinale –*
- Echiparea cu utilitati:zona dispune/~~nu dispune~~ de retele tehnico-edilitare:

☑**alimentare cu apa**	☑**energie electrica**	☑**televiziune prin cablu**
☑**canalizare**	energie termica	centrala termica proprie
☑**telefonie**	☑**gaze naturale**	
☑**salubritate**	☑**transport urban**	

- Recomandari speciale :
- Prezentul Certificat de Urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru :

OBTINEREA AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE
AMENAJARE DRUM/ALEE

4.OBLIGATIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii- de construire/ de desfiinatre- solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului : Agentia de Protectia Mediului Botosani, B-dul Mihai Eminescu nr.40-Botosani

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directia EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/ CE, prin Certificatul de Urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida , dupa caz , incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice/ private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de Urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autorit. competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si al formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii :

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:
☑certificatul de urbanism(copie) ;
☑dovada titlului asupra imobilului, teren si / sau constructii, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de Carte Funciara de informare actualizat la zi(copie legalizata) ;
documentatia tehnica –
☑D.T.(D.T.A.C. +D.T.O.E.)(conform conținut cadru L.50/1991)

Avize si acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism:
☑alimentare cu apa-canalizare- NOVA APASERV SA
☑electricitate - E.ON ENERGIE
☑alimentare cu gaze naturale - DELGAZ grid SA
☑telefonie – TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
☑Aviz Comisia Circulatie-Primaria Dorohoi
☑Aviz Directia Edilitare

Avize si acorduri privind

☑securitatea la incendiu
protectie civila
sanatatea populatiei ;

avize/ acorduri specifice administatiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

alte studii de specialitate :
☑Plan Suport topografic avizat OCPI
☑Studiu Geotehnic verif Af
☑verificatori proiecte

actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de _ 24 luni de la data emiterii

PRIMAR,
ing.Dorin Alexandrescu

SECRETAR GENERAL AL UAT,
jr.Ciprian Dohotariu

ROMANIA JUDEȚUL BOTOȘANI MUNICIPIUL DOROHOI

ARHITECT SEF,
ing.Catalin Ilasi

BIROUL URBANISM
urb. Liviu Butincu

Achitat taxa de **scutit**
Prezentul Certificat de Urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de

☑ sunt bordate avizele/acordurile solicitate

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:
☑certificatul de urbanism(copie) ;
☑dovada titlului asupra imobilului, teren si / sau constructii, extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de Carte Funciara de informare actualizat la zi(copie legalizata) ;
documentatia tehnica –
☑D.T.(D.T.A.C. +D.T.O.E.)(conform conținut cadru L.50/1991)

Avize si acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism:
☑alimentare cu apa-canalizare- NOVA APASERV SA
☑electricitate - E.ON ENERGIE
☑alimentare cu gaze naturale - DELGAZ grid SA
☑telefonie – TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA
☑Aviz Comisia Circulatie-Primaria Dorohoi
☑Aviz Directia Edilitare

Avize si acorduri privind

☑securitatea la incendiu
protectie civila
sanatatea populatiei ;

avize/ acorduri specifice administatiei publice centrale si / sau ale serviciilor descentralizate ale acestora :

alte studii de specialitate :
☑Plan Suport topografic avizat OCPI
☑Studiu Geotehnic verif Af
☑verificatori proiecte

actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului ;

Prezentul Certificat de Urbanism are valabilitate de _ 24 luni de la data emiterii

PRIMAR,
ing.Dorin Alexandrescu

SECRETAR GENERAL AL UAT,
jr.Ciprian Dohotariu

ARHITECT SEF,
ing.Catalin Ilasi

BIROUL URBANISM
urb. Liviu Butincu

Achitat taxa de **scutit**
Prezentul Certificat de Urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin posta la data de

☑ sunt bordate avizele/acordurile solicitate