

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

Fax: +40(231)811310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727 Str. 1 Decembrie nr. F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.03.2024,

Analizând Referatul de aprobare nr. 19390 din data de 18.03.2024, și Raportul de specialitate întocmit de către Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N. teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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

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

În temeiul art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ.

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 219 mp, teren intravilan curți construcții C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Andrei Anca Marilena.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 219 mp, C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de 40.000,00 lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator autorizat, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) va achita **16.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferența restului de preț, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 60 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contractului, ce se va menține pe toată perioada derulării contractului.

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

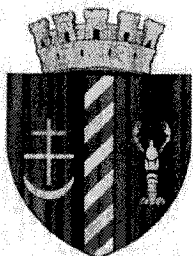
- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Doamnei Andrei Anca Marilena.

**Președinte de ședință,
Consilier,
Gavriluță Paula**



**Contrasemnează,
Secretar General UAT,
/jr. Ciprian Dohotariu**

NR. 66 din 28.03.2024



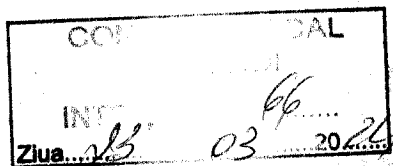
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



ROMÂNIA



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727 Str. 1 Decembrie nr. F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.03.2024,

Analizând Referatul de aprobare nr. 19390 din data de 18.03.2024, și Raportul de specialitate întocmit de către Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N. teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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

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

În temeiul art. 139 alin. (3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ.

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 219 mp, teren intravilan curți construcții C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Andrei Anca Marilena.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 219 mp, C.F. 58466 și CF 57727, Str. 1 Decembrie nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de 40.000,00 lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator autorizat, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) va achita **16.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferența restului de preț, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 60 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contractului, ce se va menține pe toată perioada derulării contractului.

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

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

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Doamnei Andrei Anca Marilena.

**Inițiator,
PRIMAR**

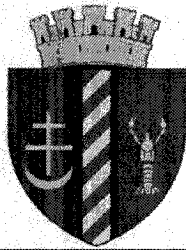
ing. Dorin Alexandrescu



**Avizat de legalitate,
SECRETAR**

jr. Ciprian Dohotariu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



Nr.19390/18.03.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 219 mp, teren curți construcții, C.F.58466 și CF 57727 Str. 1 Decembrie nr.F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către Director Patrimoniu - Corolea Ungureanu Sava Daniel, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 219,00 mp.,teren, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58466 și CF 57727 situat în str. 1 Decembrie nr.F.N., municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi către doamna Andrei Anca Marilena.

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

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, **inițiez proiectul de hotărâre** privind aprobarea raportului de evaluare din 29.12.2023 ce stabilește prețul de vânzare a terenului în suprafață de 219 mp, teren curți construcții, C.F. 58466 și CF 57727 situat în str. 1 Decembrie nr.F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

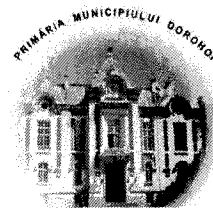
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



ROMÂNIA

Nr. 19390 /18.03.2024

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Ținând cont de prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 ce prevede:

Art. 364 *Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat (1) "Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."*

întrucât prin vânzarea acestui teren se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la suma de **40.000 lei**,

în aceste condiții, propun Consiliului Local să analizeze și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 219 mp, teren curți construcții, C.F. 58466 și CF 57727 situat în municipiul Dorohoi, str.1 Decembrie nr.F.N., la prețul de **40.000 lei**, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat către doamna Andrei Anca Marilena.

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

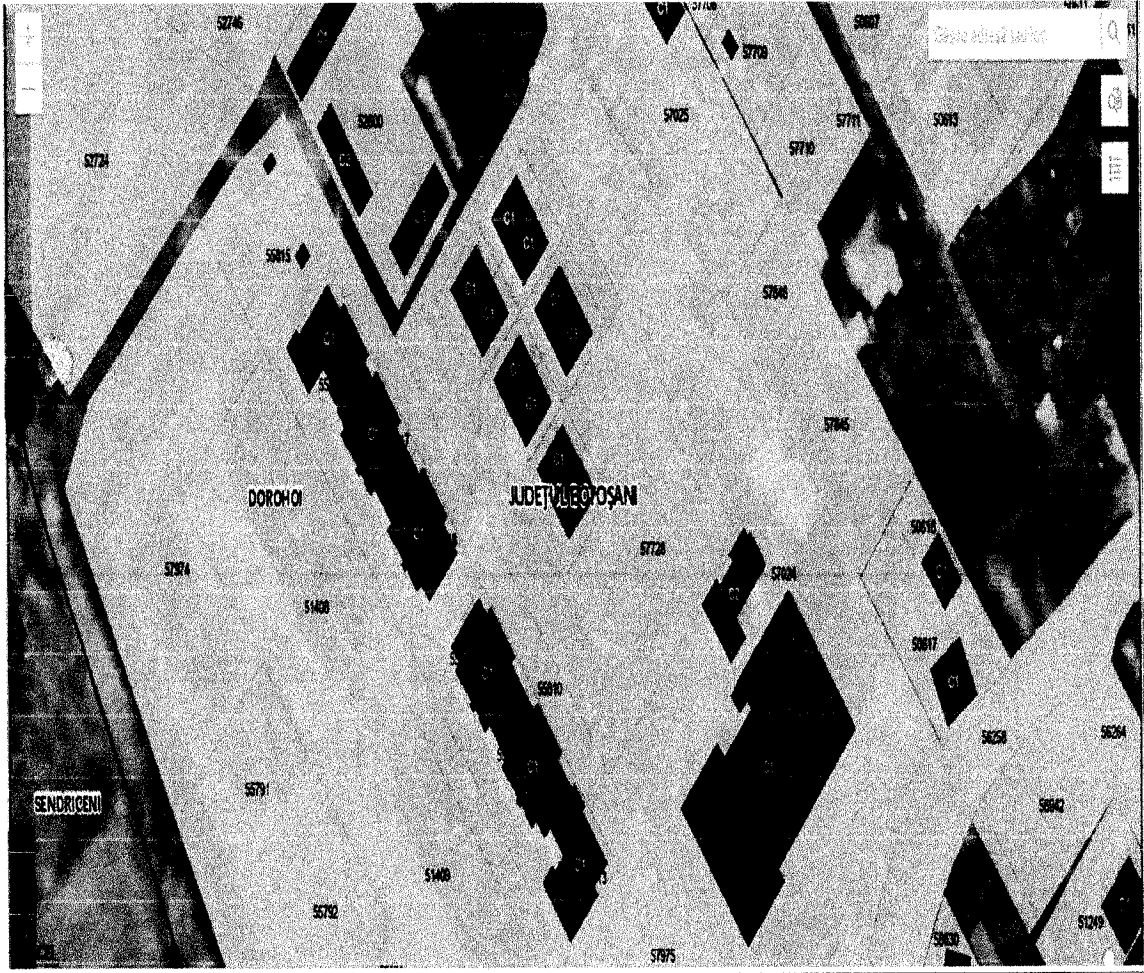
Direcția Patrimoniu,
Director
ing. Daniel Corolea

Consilier,
ing. Andrei Lucian Pasăre

Acesta este
nr-66/28.05.2024



RAPORT DE EVALUARE



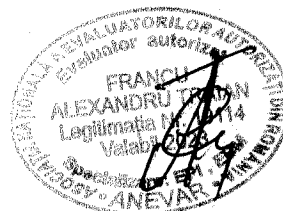
TEREN INTRAVILAN

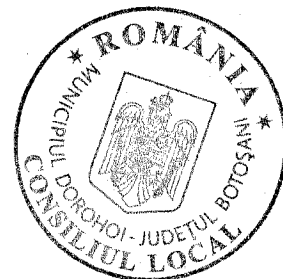
Proprietar: PRIMĂRIA ORAȘULUI DOROHOI

Beneficiar: PRIMĂRIA ORAȘULUI DOROHOI

Utilizator: PRIMĂRIA ORAȘULUI DOROHOI

Data raport: 29.12.2023





I. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
(SINTEZA RAPORTULUI):

- Obiectul evaluării: **Teren intravilan, în suprafață de 219 mp, situat în orașul Dorohoi, str. 1 Decembrie, nr. Fn, jud. Botosani, NC 58466 și NC 57727 aflat în proprietatea PRIMĂRIEI ORAȘULUI DOROHOI.**

- Utilizator desemnat: **PRIMARIA ORAȘULUI DOROHOI**

Proprietar: **PRIMARIA ORAȘULUI DOROHOI**

Evaluator: **Francu Alexandru**

Data evaluării: **29.12.2023**

Data inspecției: **20.12.2023**

Data raportului: **29.12.2023**

Dreptul de proprietate evaluat: Evaluatorul consideră dreptul de proprietate deplin fără restricții (raportul de evaluare este elaborat în ipoteza ca bunul este liber de sarcini), așa cum rezultă din documentele și din informațiile primite de la proprietar. Se consideră ca bunul evaluat nu este grevat de sarcini.

Scopul evaluării: **Estimarea valorii de piață.**

Metode de evaluare utilizate: - **Abordarea prin piață**

- Tipul valorii estimate în prezentul Raport de evaluare este: **"VALOAREA DE PIAȚĂ"**. - În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIAȚĂ** pentru **Terenul intravilan, în suprafață de 219 mp, situat în orașul Dorohoi, str. 1 Decembrie, nr. Fn, jud. Botosani, NC 58466 și NC 57727 aflat în proprietatea PRIMĂRIEI ORAȘULUI DOROHOI**, se prezintă astfel:

VALOARE DE PIAȚĂ = 34 Euro/mp echivalent 169 Lei/mp
VALOARE DE PIAȚĂ SUPRAFAȚĂ TOTALĂ = 8000 Euro ~ 40.000 Lei

- Valoarea nu conține T.V.A.

- Curs valutare 1 Euro = 4.9692 lei

- Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – ediția 2020.



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII:

II.1. Identificarea evaluatorului și competenței acestuia

Ing. Francu Alexandru – Evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) în specializarea EPI și EBM.

Adresa –E-mail: alexxxrMrs@gmail.com

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. În plus, certific că nu am avut niciun interes prezent sau de perspectivă referitor la bunul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Nu am o părținare legată de bunul care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.

Nu a fost oferită asistență profesională persoanei care semnează acest raport.

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele special prezentate și reprezintă analizele și concluziile mele profesionale și imparțiale.

II.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați:

Beneficiarul acestui raport de evaluare este - **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI**, cu domiciliul în orașul Dorohoi, Str. Grigore Ghica, nr. 34, jud. Botosani.

Utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI**. Nici o alta persoană sau entitate nu are dreptul de a utiliza acest raport dacă nu are împuternicire.

II.3. Scopul evaluării (utilizarea desemnată):

Scopul elaborării acestui raport de evaluare este determinarea valorii de piață a terenului, în vederea vânzării.

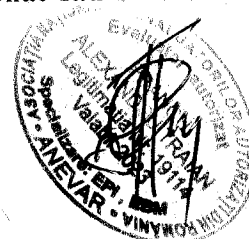
Evaluarea este valabilă numai pentru scopul menționat în prezentul raport. Raportul de evaluare este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat și/sau de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

II.4. Identificarea bunului imobil subiect. Drepturi de proprietate evaluate:

Obiectul prezentului raport de evaluare este:

Teren intravilan, în suprafață de 219 mp, situat în orașul Dorohoi, str. 1 Decembrie nr. Fn, jud. Botosani, NC 58466 și NC 57727 aflate în proprietatea **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI DOROHOI**.

Evaluatorul consideră dreptul de proprietate absolut (deplin) asupra bunului evaluat, fără restricții conform informațiilor primite de la proprietar, dreptul de proprietate nu este afectat de un alt drept subordonat sau sarcină. Se consideră ca





proprietarul deține pentru bunul evaluat, toate actele, avizele și autorizațiile necesare pentru a funcționa și circula fără restricții. Se consideră ca sunt plătite toate taxele și nu există sarcini asupra drepturilor de proprietate care ar putea duce la restricții de utilizare.

Evaluarea s-a realizat în această ipoteză, a dreptului de proprietate deplin.

Evaluatorul nu a făcut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate și consideră informațiile primite ca fiind corecte. În orice altă situație raportul de evaluare nu mai este valabil și va fi necesară o nouă evaluare.

Un drept deplin asupra proprietății conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi ori de a dispune de proprietatea respectivă în orice moment fără restricții, cu respectarea legislației.

II.5. Tipul valorii (premisele valorii):

Tipul valorii - Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În acest raport este determinată **Valoarea de piață**.

Valoarea de piață care este "suma estimată pentru un activ sau o datorie care 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" – conform SEV 100 – Cadrul general din Standarde de evaluare ediția 2020.

Valoarea de piață este exprimată în Lei și Euro.

II.6. Restricții ale evaluării:

Evaluarea este valabilă doar pentru scopul menționat în prezentul raport, respectiv în vederea informării asupra prețului de tranzacționare a terenului.

Raportul este invalid dacă este folosit pentru alte scopuri decât cel menționat în raport și de alte persoane decât cele menționate în prezentul raport.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR (SEV 400 Verificarea evaluării).

II.7. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare:

Data la care este valabilă valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este 29.12.2023.

Inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-a făcut în data de 20.12.2023.

Data raportului de evaluare este 29.10.2023.

II.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Proprietarul a prezentat actele de proprietate:

- Extras de carte funciara;

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii bunului imobil subiect, împreună cu informațiile culese la inspecția vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.





II.9. Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea:

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopurilor declarate.

Evaluatorul nu a putut verifica toate aceste informații, în unele cazuri neavând competența profesională necesară (în cazul legalității actelor de proprietate).

Sursele de informații utilizate au fost:

- date culese direct de la proprietar;
- informații de la firme de prestări servicii specializate și de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor utilizate în raport;
- reviste și publicații specializate;
- Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020:

Menționez că nu s-au făcut verificări suplimentare asupra drepturilor de proprietate și nici verificări suplimentare asupra stării tehnice a clădirii de ex. Expertize tehnice.

Evaluatorul consideră informațiile primite reale, corecte și suficiente pentru elaborarea raportului de evaluare.

II.10. Ipoteze și ipoteze speciale:

- Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a caror impact este expres scris ca a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- S-au preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare. Proprietarul bunurilor subiect este direct răspunzător de datele referitoare la dimensiuni, suprafețe, date PIF, renovări/reabilitări, materiale utilizate și alte informații relevante despre bunurile subiect ale evaluării.

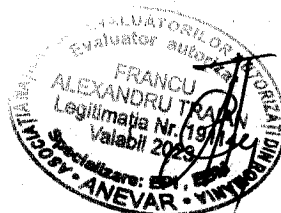
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

- Se presupune că toate studiile inginerești puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne



putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție nemăzăvă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

- Se presupune ca toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- Se consideră ca proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Evaluatorul a examinat Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul sau reprezentantul acestuia; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

Surse de informare:

- Toate informațiile legate de proprietate au fost furnizate de către client.

- Informații suplimentare au fost culese dintr-un număr de surse considerate corecte și de încredere. Se consideră că nu a fost omisă în mod deliberat nicio informație relevantă și care a fost disponibilă.

- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii datelor furnizate de client și terțe persoane.

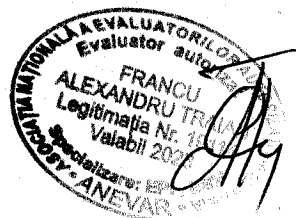
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

Dreptul de proprietate:

- Opinia asupra dreptului deplin de proprietate a fost exprimată de evaluator în urma analizării actelor de proprietate prezentate în copie de către beneficiar.

- Nici o opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

- Evaluatorul nu a efectuat verificări suplimentare referitoare la legalitatea documentelor prezentate și le consideră reale și corecte.





Litigii:

- Acest raport este realizat plecând de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, neexistând niciun fel de problema de ordin legal.
- Se presupune că există sau pot fi obținute toate autorizațiile necesare funcționării;
- În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia.

Condiții de funcționare, măsurători:

- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți care sunt inaccesibile sau acoperite; în consecință, acele părți au fost considerate a fi în stare tehnică bună și nu se validează integritatea acestora.
- Se presupune că bunul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de funcționare.
- În cazul în care analize ulterioare ar releva defecte care pot afecta valoarea, concluziile prezentului raport își pierd valabilitatea.
- Toate dimensiunile și detaliile s-au considerat a fi corecte și se bazează pe informațiile furnizate de beneficiar și producător.
- Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru contaminări sau efecte asupra mediului.

Conflict de interese:

- Evaluatorul care a realizat acest raport de evaluare are cunoștințele și competența necesare pentru a putea emite opinii pentru acest tip de bun mobil.
- Evaluatorul acționează ca evaluator independent și nu are niciun conflict de interese legat de pregătirea acestei evaluări.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor cu beneficiarul, nici cu obiectivul evaluat.

Factori externi:

- Evaluatorul a luat în considerare factorii care influențează valoarea la momentul evaluării și de care el a avut cunoștință; modificarea acestora în timp poate duce la modificarea valorii de piață.

II.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:

- Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.
- Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când aceasta a fost convenită, scris și în prealabil.
- Raportul de evaluare și concluziile asupra valorii și bunului supus evaluării sunt valabile numai la data evaluării.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Divizarea sau distribuirea valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului când o asemenea alocare a fost prevăzută în raport.
- Prezentul raport de evaluare, în totalitate sau părți din acesta, sau orice referire la conținutul său nu pot fi folosite sau incluse într-un document publicat, circulară sau lucrare și nici publicate fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de utilizare sau de publicare a acestuia.



- Valoarea obținută în acest raport nu este validă pentru scopuri de asigurare a bunului evaluat.

- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate referitor la modificări neautorizate aduse raportului de evaluare.

- Orice reproducere este nulă de drept și de fapt și recomandăm să nu fie luată în considerare.

- Raportul de evaluare este valabil numai dacă are semnatura originală.

- Evaluatorul a realizat prezentul raport cu competența și având cunoștințele necesare și nu accepta responsabilitatea pentru acesta și concluziile sale decât față de beneficiar;

- Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

- Orice valori estimate în prezentul raport se aplică bunului imobil ca întreg.



II.12. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor:

- Analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR, cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2020, cu excepțiile menționate expres în acest raport;

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- Cadru legal – Legislația în vigoare

- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;

- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;

- nicio altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;

II.12. Descrierea raportului:

Raportul de evaluare prezent este un raport scris ce are ca obiect stabilirea valorii de piață a terenului.

Raportul a fost elaborat pe baza "STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR" – editia 2020.

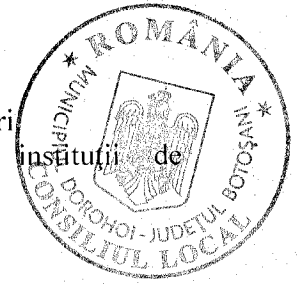
III. Prezentarea datelor:

III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare:

Municipiul Dorohoi, se află așezat în partea de nord-vest a Câmpiei Moldovei de Sus, în Județul Botoșani. În imediata apropiere spre est, sud și vest se ridică dealuri ce depășesc 400 m altitudine.

Ca poziție, Dorohoiul se află la intersecția paralelei 47°58' N cu meridianul 26°23' E.





La recensământul din anul 2011, orașul avea o populație de 24.309 locuitori. Distanța față de proprietăți complementare (piețe, magazine, instituții de învățământ) este aproximativ 2 km.

Mijloacele de transport în comun sunt de tip maxi taxi.

Unitățile comerciale sunt amplasate la o distanță de 1 km.

Unități de învățământ sunt la 1 km (scoala gimnazială și liceu).

Spitalul orașenesc este la 2 km.

Instituțiile de cult se afla la 1 km.

Sedii de bănci de asemenea sunt amplasate în centru.

Instituții guvernamentale sunt la 1 km - Primăria orașului, Poliția locală, Poliția municipală.

Parcurile sunt la 100 m.

Există rețea urbană de energie electrică, apă, termoficare, gaze, canalizare, telefonie, cablu TV prin fibră optică și internet.

Avantajele zonei sunt considerate: liniștea orașului, amenajarea și infrastructura multumitoare, gradul redus de poluare și infraționalitate, multitudinea spațiilor verzi, precum și creșterea în ultimii ani ai gradului de absorbție al investitorilor din zonă.

Dezavantajele zonei pot fi considerate: lipsa locurilor de recreere și cumpărături (mall-uri, supermarket-uri mari), populație preponderent de vârsta a III a.

Referitor la gradul de competitivitate al zonei cu alte orașe mai mari, aceasta ține strict de ponderea avantajelor și dezavantajelor pe care le prezintă orice zonă și de opinia personală a fiecăruia.

III.2. Descrierea situației juridice:

Conform documentelor prezentate pentru atestarea dreptului de proprietate, în copii necertificate, proprietatea imobiliară **Terenuri intravilan, în suprafață de 219 mp, situate în orasul Dorohoi, Str. 1 Decembrie nr. Fn, jud. Botoșani, NC 58466 și NC 57727** este liber de sarcini; aparține prin drept de proprietate deplin **PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI DORHOI**.

III.3. Descrierea terenului:

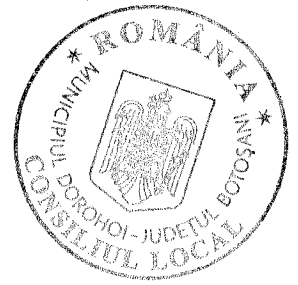
Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator la data de 20.12.2023 în prezența reprezentantului primăriei. La această dată s-a vizitat proprietatea imobiliară, a fost identificată pe baza actelor puse la dispoziție de către proprietar, s-a inspectat vecinătățile acesteia și proprietatea în sine, ocazie cu care s-au făcut fotografiile, ce pun în evidență starea vecinătăților și a proprietății la data evaluării. La deplasarea în teren, au rezultat următoarele aspecte:

- ✓ Terenul este situat în intravilanul orașului Dorohoi;
- ✓ Categoria de folosință : curți-construcții;
- ✓ Forma este neregulată și este neimprejmuit;
- ✓ Terenul este plan;
- ✓ Zona în care se află terenul este mediu circulată iar nivelul fonic este acceptabil;
- ✓ Gradul de poluare este la un nivel scăzut;
- ✓ Drumul de acces este drum asfaltat iar iluminatul stradal există;
- ✓ Ambientul este liniștit și civilizat.



III.4. Istoricul proprietății subiect

Nu se cunoaște un istoric al tranzacțiilor cu proprietatea subiect.



IV. Analiza pieței imobiliare

IV.1. Analiza productivității proprietății

Proprietatea subiect de tip teren intravilan amplasat într-o zonă periferică a orașului Dorohoi, cu utilizare arabil.

Calitatea vecinătății se reflectă prin multitudinea de parcele de teren cu utilitate curți-construcții.

IV.2. Delimitarea pieței specifice

Piața imobiliară analizată va fi cea a terenurilor intravilane construibile.

Aria pieței este zona periferică a municipiului Dorohoi.

IV.3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Factori ce influențează cererea sunt:

- populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 50-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- venitul populației care se orientează către această zonă este mediu.
- aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri peste medie sau pot apela la un credit.

IV.4. Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală.

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





IV.5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Cererea marginală (cererea minus oferta) scoate în evidență o piață a cumpărătorului, oferta fiind mai mare decât cererea, având în vedere poziționarea în zona periferică a orașului Dorohoi a terenului.

În concluzie, din datele prezentate de către site-ul imobiliare.ro, din discuțiile cu agenții imobiliari, se constată o tendință de ușoară scădere a prețurilor.

Tendința, pe termen scurt și mediu, este de scădere ușoară a prețurilor proprietăților imobiliare, inclusiv a terenurilor intravilane cu utilizare rezidențială.

VI. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Chiar pe o piață în stagnare, un astfel de teren ar avea șanse de a fi vândut în condiții avantajoase după o perioadă medie de marketing spre deosebire de terenurile asemănătoare aflate într-o zonă mai centrală și fără acces la strada principală, care ar putea fi vândute doar în cazul unui discount semnificativ, ținând cont de categoria de folosință a terenului.

V. Analiza celei mai bune utilizări:

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea rezidențială. Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea rezidențială este:

- este permisă legal
- este fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă

VI. Evaluarea terenului:

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață (comparația directă) – este procesul de obținere a unor indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona,





precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

În vederea aplicării metodei se considera că terenul este liber, astfel au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Conform informațiilor obținute de la persoane specializate, precum și după experiența evaluatorului, terenurile în zonă valorează **34 €/mp**.

Valoare teren **34 €/mp x 219 = 7446 € rotunjit 8000 €**

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, în scopul dobândirii siguranței că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte. Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Valorile rezultate în urma abordării sunt:

- **ABORDAREA PRIN PIAȚA = 34 Euro/mp echivalent 169 Lei/mp;**

- Criteriile pentru estimare finală a valorii, sunt următoarele:

- Adecvarea - prin acest criteriu, se analizează cât de pertinentă este fiecare metodă în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării.

- Precizia - este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a bunurilor imobile.

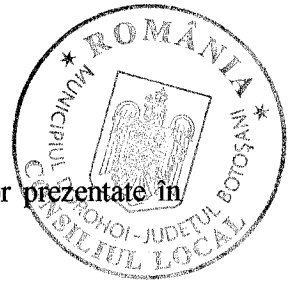
Referitor la corectitudinea datelor și calculelor prezentate în raport, acestea prezintă o precizie mărită, fiind verificate și analizate din mai multe surse.

- Cantitatea și calitatea datelor – este influențată de adecvarea și precizia informațiilor prezentate în raport.

În cazul de față, cantitatea și calitatea datelor au fost suficiente pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil evaluat.

Abordarea aplicată	Adecvarea	Precizia	Cantitatea informațiilor
Piața	+	+	+



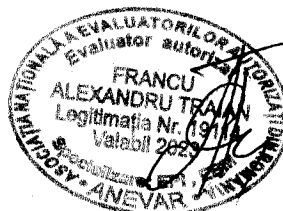


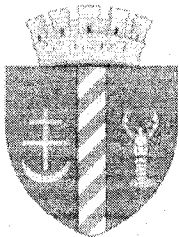
✦ **Precizări suplimentare.:**

- valorile au fost estimate pe baza informațiilor și ipotezelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- valoarea estimată este subiectivă; ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

EVALUATOR

Ing. Francu Alexandru





CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea
*vânzării terenului de 213 mp, CF 58466 și CF 57727, în
proprietate al construcției aferente - strada Anca Maria
nr 1 Decembrie*

Comisia administratie publica locala, juridica, apararea ordinii publice, respectarea
drepturilor si libertatilor cetatenilor,

analizand referatul de specialitate nr. *19390* din *18.03.21*, intocmit de
Pasare Andrei si proiectul de
hotarare initiat de Primarul Municipiului Dorohoi,

Avand in vedere ca cele propuse (nu) se incadreaza in prevederile legale, comisia considera
ca proiectul de hotarare prezentat poate fi aprobat cu urmatoarele amendamente (daca va fi cazul
):

2

Amendamentele formulate de noi, le motivam astfel :

2

Avand in vedere cele de mai sus, membrii comisiei administratie publica locala, juridica,
apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenilor,

avizeaza favorabil proiectul de hotarare si propune Consiliului Local aprobarea acestuia
in forma prezentata de initiator (in cazul in care comisia nu avizeaza favorabil proiectul de
hotarare, va mentiona cauzele si va face propuneri in consecinta.)

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE COMISIE,

Ioan Sorin Danila

SECRETAR,

Vasile Mandache

MEMBRI :

Vlad Andrei Ivanescu



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

AL. CIUZA 44
Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOSANI – ROMÂNIA

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



COMISIA PENTRU ORGANIZAREA ȘI DEZVOLTAREA URBANISTICĂ, LUCRĂRI PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, TURISM, MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ AL MUNICIPIULUI DOROHOI

RAPORT DE AVIZARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727 Str. 1 Decembrie nr. F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Comisia întrunită în ședință în data de 27.03.2024, a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 19390 din 18.03.2024 precum și
- Raportul de specialitate întocmit de Andrei Pasare, cu nr. 19390 din 18.03.2024

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 mp, teren curți construcții C.F. 58466 și CF 57727 Str. 1 Decembrie nr. F.N., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca Marilena, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

La nivelul comisiei s-au analizat oportunitatea, circumstanțele și împrejurările adoptării prezentului proiect de hotărâre.

Nu au fost formulate amendamente.

Comisia **AVIZEAZĂ FAVORABIL** proiectul de hotărâre și îl propune spre adoptare Consiliului Local.

**Bolohan-Suhariuc
Andrei**

Președinte

**Gherman
Loredana Mihaela**

Secretar

Butnariu Vergil

Membru

**Topalaga Lucian-
Stelian**

Membru

**Parascan Petru -
Fulger**

Membru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOȘANI – ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



COMISIA PENTRU ACTIVITĂȚI ECONOMICE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DOROHOI

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre privind „ aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 m.p , teren curți construcții CF 58466 și CF 57727, str. 1 Decembrie f.n., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca- Marilena în baza Raportului de Evaluare întocmit de expert evaluator autorizat"

Comisia întrunită în ședință în data de 28.03.2024 a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 19390 din 19.03.2024, precum și
- Raportul de specialitate nr. 19390 din 19.03.2024, precum și documentația ce îl însoțește,

Prin care se propune aprobarea vânzării terenului în suprafață totală de 219 m.p., teren curți construcții CF 58466 și CF 57727, str. 1 Decembrie f.n., teren ocupat și aferent construcției, proprietatea doamnei Andrei Anca- Marilena , în baza Raportului de Evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

La nivelul comisiei s-au analizat oportunitatea, circumstanțele și împrejurările adoptării prezentului proiect de hotărâre.

Nu au fost formulate amendamente.

Comisia **AVIZEAZĂ FAVORABIL** proiectul de hotărâre și îl propune spre adoptare Consiliului Local.

Sergiu Nacu Digitally signed by Sergiu Nacu Date: 2024.03.28 08:20:28 +02'00' Zegrea Maria-Secretar

Dogaru Cristian- Membru Gavriluță Paula-Membru

Bursuc Constantin-Membru