

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

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii terenului aferent proprietatii d-nei Cuciureanu Aurelia, situat in strada Vasile Lupu nr. 10, PC 1397, in suprafata de 914 mp, in baza raportului de evaluare intocmit de SC EVALON srl,

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, judetul Botosani, intrunit in sedinta ordinara din data de 26.07.2018,

analizand expunerea de motive nr. 10122/20.07.2018, cererea nr. 10122/2018 a d-nei Cuciureanu Aurelia, referatul de specialitate, inregistrat la nr. 10122/20.07.2018, intocmit de Directia Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, in suprafata de 914 mp, str. Vasile Lupu nr. 10, aferent proprietatii d-nei Cuciureanu Aurelia, la pretul de 49900 lei, in baza raportului de evaluare intocmit de SC EVALON SRL,

avand in vedere prevederile art.36(2) lit."c", coroborate cu cele ale alin.5 lit."b" si ale art.123 (1) si (3) din Legea nr.215/2001 republicata si modificata, si ale art. 4 si 5(2) din Legea 213/1998 - Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia,

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

in temeiul art. 45(3) din Legea nr.215/2001, Legea administratiei publice locale, republicata

hotaraste:

Art. 1 (1) Se aproba vanzarea suprafetei de 914 m.p. teren, situat in strada Vasile Lupu nr. 10, PC 1397, la pretul de 49900 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE, parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Terenul de la aliniatul 1 este inventariat in domeniul privat al municipiului Dorohoi prin HCL nr. 172/26.08.2010, CF nr. 53796

Art. 2.(1) Pretul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 10% respectiv suma de 4990 lei;
- diferenta de pret, respectiv suma de 44910 lei, in 60 rate lunare egale de 748,5 lei, la care se adauga rata de politica monetara BNR.

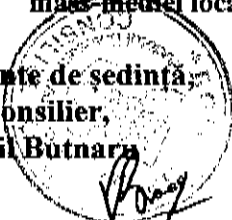
Art.3 Taxele notariale privind autentificarea contractului de vanzare cumparare precum si contravaloarea raportului de evaluare si a planului de amplasament vor fi suportate de catre cumparator la data achitarii avansului de 10% .

Art.4 Primarul Municipiului Dorohoi, prin Directia Economica si Directia Patrimoniu va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.5 Prezenta hotarare se va comunica:

- Instructiei Prefectului Judetului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Directiei Tehnice, Directiei Economice, Directiei Patrimoniu;
- D-nei Cuciureanu Aurelia, din Dorohoi, str. Vasile Lupu nr. 10;
- mass-mediei locale.

Președinte de sedință,
Consilier,
Vergil Butnaru



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu

Nr. 187 din 26.07.2018

Anexa HCL nr. 187
din 26.07.2018

S.C. EVALON S.R.L.

Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap.

3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011

CUI: 35277889

Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015

Banca: ING BANK



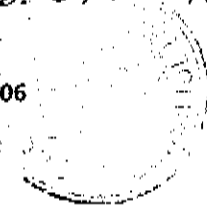
Cont: RO73INGB0000999905489506

Banca: Trezoreria Iasi

RO70TREZ4065069XXX022468

Tel: 0748925628

Email: evalon.office@gmail.com

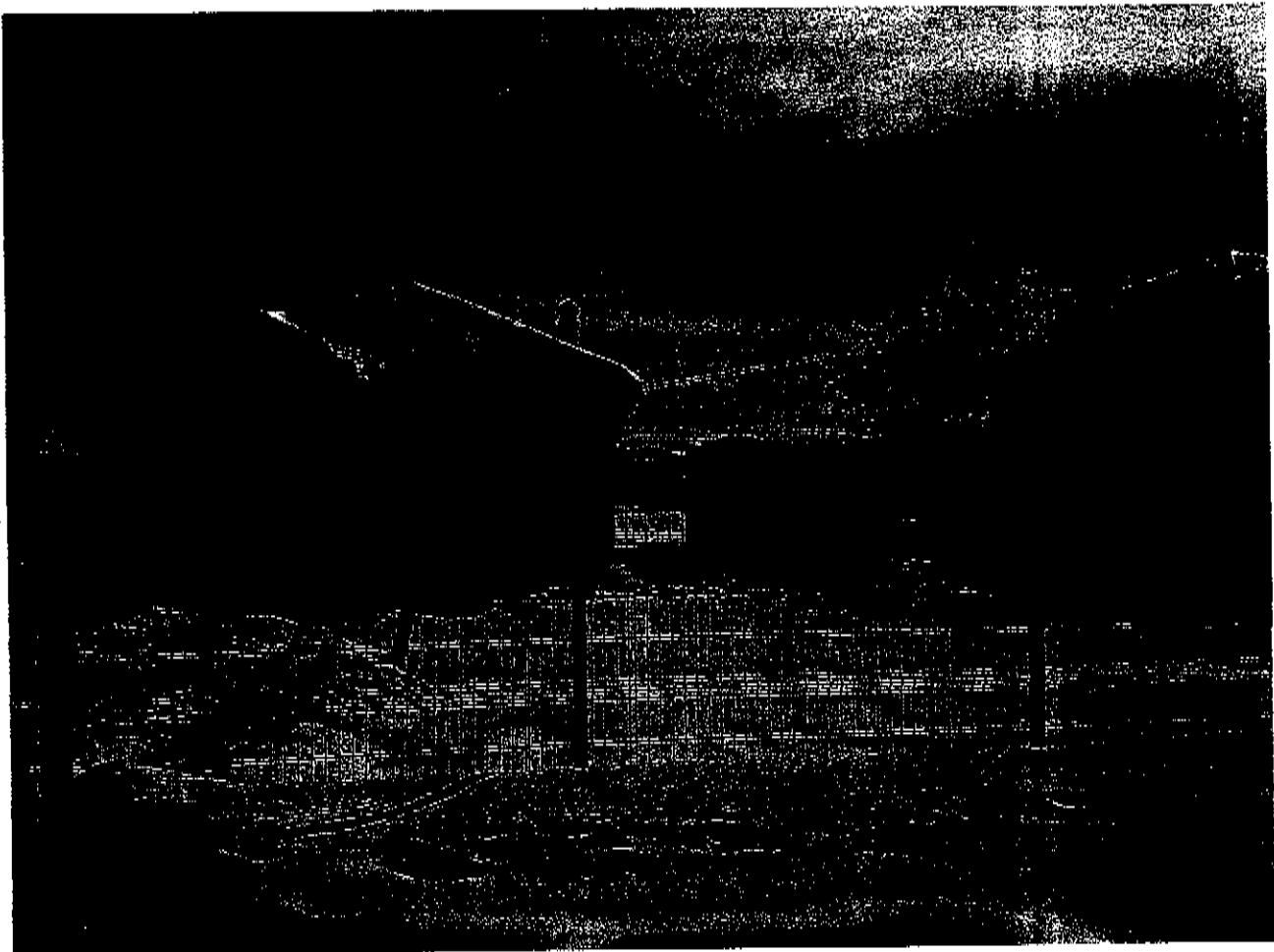


108/22.03.2018

Raport de evaluare proprietate imobiliara

teren intravilan curti constructii, situat in intravilan Municipiu Dorohoi,

Strada Vasile Lupu, Nr. 10, Jud. Botosani



PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI
BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI
SOLICITANT: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALON S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA LOCALITATII DORHOI

MARTIE 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaiat* al proprietății imobiliare de tip "Teren intravilan curți construcții" situată în intravilan Municipiu Dorohoi, Strada Vasile Lupu, Nr. 10, Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan curți construcții în suprafața totală de 914 mp, format din:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curți construcții	53796	53796/Dorohoi	914 mp
Total			914 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrică, canalizare, apă și gaz.

Scopul evaluării este pentru determinarea valorii de piață pentru vânzarea proprietatii subiect; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.03.2018 de către evaluator autorizat și fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 22.03.2018.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI DORHOI**, (identificată cu CUI 4112945, având sediul în Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 34, Jud. Botosani) asupra amplasamentului, identificat prin Act administrativ nr. 172 emis de către Consiliul Local al Municipiului Dorohoi.

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini* conform Extras Carte Funciara pentru informare nr. 21341 din data de 13.09.2013. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

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

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 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2017



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

PATRU ZECI SI NOUA MII SI NOUA SUTE LEI
49.900 LEI
(Echivalent a 10.700 EURO)

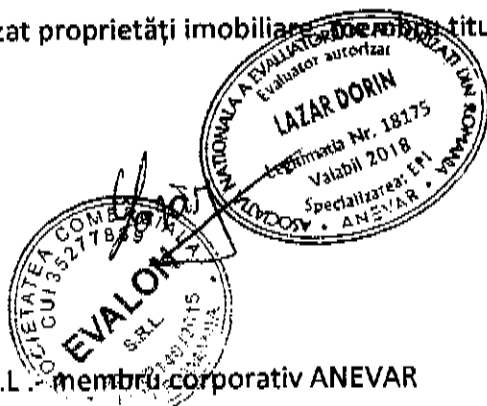
Teren intravilan arabil, curti constructii si faneata	10.700 €	49.900 lei
Amplasament	10.700 €	49.900 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6656 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L. membru corporativ ANEVAR

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 21.03.2018.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

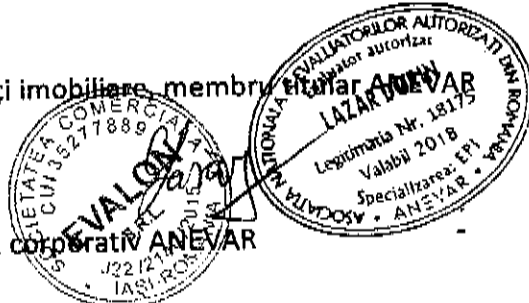
Firma "S.C. EVALON S.R.L." are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A., iar evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

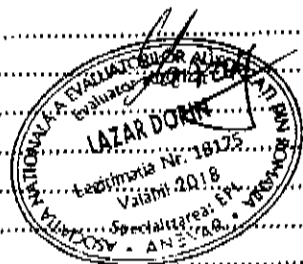
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru corporativ ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L. – membru corporativ ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE.....	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI.....	7
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAI.....	7
2.4	SCOPUL EVALUĂRII.....	7
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	7
2.6	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	8
2.7	TIPUL VALORII.....	8
2.8	DATA EVALUARII.....	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
2.10	RISCU DE GARANȚIE.....	9
2.11	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	10
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	10
2.12.1	<i>Ipoteze</i>	10
2.12.2	<i>Condiții limitative</i>	11
2.12.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	12
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	12
2.14	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	12
2.15	FORMA RAPORTULUI.....	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DESCRIEREA JURIDICĂ.....	13
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	13
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	13
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	14
3.4	DESCRIEREA ZONEI.....	14
3.5	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	16
3.5.1	<i>Descrierea terenului</i>	16
3.6	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	16
3.6.1	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	16
3.6.2	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	17
3.6.3	<i>Analiza ofertei competitive</i>	18
3.6.4	<i>Echilibrul pieței</i>	19
4	EVALUARE	20
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	20
4.2	CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER.....	20
4.3	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR.....	20
4.3.1	<i>Abordarea prin piata</i>	20
4.3.2	<i>Abordarea prin venit</i>	23
4.3.3	<i>Generalitati</i>	23
4.3.4	<i>Metoda Capitalizarii rentei funciare</i>	24
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	25





EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	21341
Ziua	13
Luna	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 53796
Comuna/Oras/Municipiu: Dorohoi

TEREN intravilan

Adresa: Dorohoi, Strada Vasile Lupu, nr. 10

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53796	Din acte: 914; Masurata: 914	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 53796
Comuna/Oras/Municipiu: Dorohoi

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
21341 / 13.09.2013	
Act administrativ nr. 172, din 26.08.2010, emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI, împreună cu anexa nr. 1;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL DOROHOI, - domeniul privat	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 53796
Comuna/Oras/Municipiu: Dorohoi

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

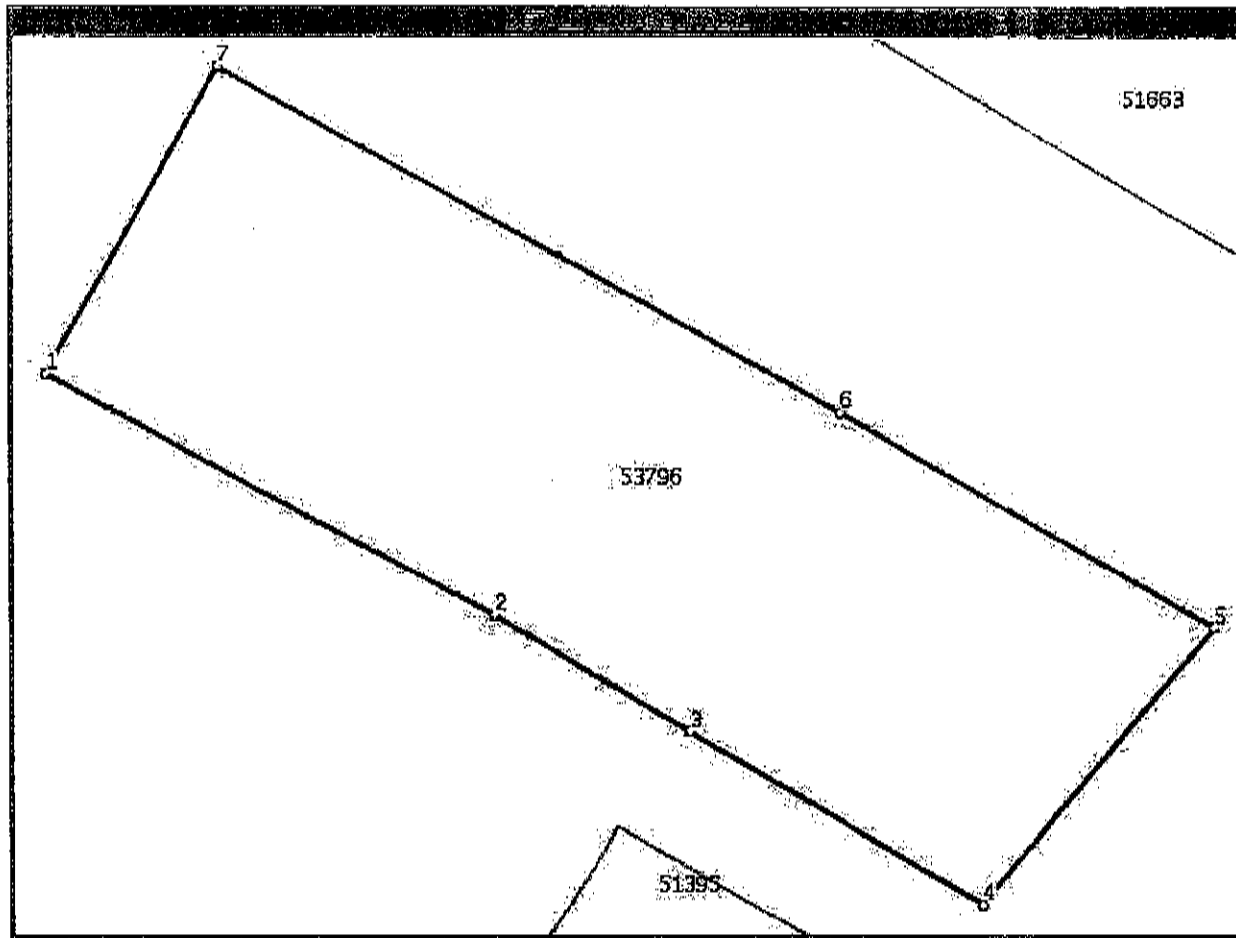
CĂRTE FUNCİARA NR. 53796
Comuna/Oras/Municipiu: Dorohoi

TEREN intravilan

Adresa: Dorohoi, Strada Vasile Lupu, nr. 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
53796	914	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:914	-	1397	-	Imobil imprejmuit in intravilan;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24
2	3	11
3	4	16
4	5	18
5	6	20
6	7	33
7	1	18

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

Fax: +40(231)811310
Tel.: +40(231)810133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



ROMÂNIA

PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea vanzării terenului aferent proprietății d-nei Cuciureanu Aurelia, situat în strada Vasile Lupu nr. 10, PC 1397, în suprafața de 914 mp, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
INTRUNIRE NR. 10/122
12.08.2018

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botosani, întrunit în ședința ordinară din data de 26.07.2018,

analizând expunerea de motive nr. 10122/20.07.2018, cererea nr. 10122/2018 a d-nei Cuciureanu Aurelia, referatul de specialitate, înregistrat la nr. 10122/20.07.2018, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, în suprafață de 914 mp, str. Vasile Lupu nr. 10, aferent proprietății d-nei Cuciureanu Aurelia, la prețul de 49900 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL,

având în vedere prevederile art.36(2) lit."c", coroborate cu cele ale alin.5 lit."b" și ale art.123 (1) și (3) din Legea nr.215/2001 republicată și modificată, și ale art. 4 și 5(2) din Legea 213/1998 – Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

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

în temeiul art. 45(3) din Legea nr.215/2001, Legea administrației publice locale, republicată

hotaraste:

Art. 1 (1) Se aproba vânzarea suprafeței de 914 m.p. teren, situat în strada Vasile Lupu nr. 10, PC 1397, la prețul de 49900 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul de la aliniatul 1 este inventariat în domeniul privat al municipiului Dorohoi prin HCL nr. 172/26.08.2010, CF nr. 53796

Art. 2.(1) Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 10% respectiv suma de 4990 lei;
- diferența de preț, respectiv suma de 44910 lei, în 60 rate lunare egale de 748,5 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

Art.3 Taxele notariale privind autentificarea contractului de vânzare cumpărare precum și contravaloarea raportului de evaluare și a planului de amplasament vor fi suportate de către cumpărător la data achitării avansului de 10% .

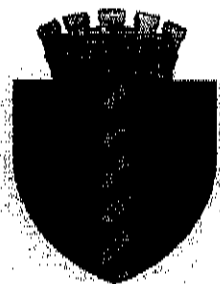
Art.4 Primarul Municipiului Dorohoi, prin Direcția Economică și Direcția Patrimoniu va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5 Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Tehnice, Direcției Economice, Direcției Patrimoniu;
- D-nei Cuciureanu Aurelia, din Dorohoi, str. Vasile Lupu nr. 10;
- mass-mediei locale.

Inițiator,
Primar,
ing. Alexandrescu Dorin

Avizat de legalitate,
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



ROMÂNIA

Direcția Patrimoniu
Nr.10122 din 20.07.2018

Se aproba,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 10122/2018 d-na Cuciureanu Aurelia, din Dorohoi, str. Vasile Lupu nr. 10, solicita cumpararea terenului din str. Vasile Lupu, PC 1397 pentru suprafata de 914 mp teren, inchiriat anual de petenta -, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi, înscris în CF nr. 53796.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere toată suprafața închiriată respectiv 914 mp, a fost nevoie de întocmirea unui nou raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 49900 lei.

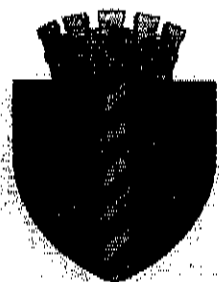
Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 10% respectiv suma de 4990 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 44910 lei, în 60 rate lunare egale de 748,5 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

În aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 914 mp teren aferent proprietatii d-nei Cuciureanu Aurelia in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret in 60 rate egale.

Taxele notariale, cu ocazia vanzarii terenului vor fi suportate de catre cumparator.

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



ROMÂNIA

Nr.10122 din 20.07.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 10122/2018 d-na Cuciureanu Aurelia, din Dorohoi, str. Vasile Lupu nr. 10, solicita cumpararea terenului din str. Vasile Lupu, PC 1397 pentru suprafata de 914 mp teren, inchiriat anual de petenta -, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi, înscris în CF nr. 53796.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere toată suprafața închiriată respectiv 914 mp, a fost nevoie de întocmirea unui nou raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 49900 lei.

Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 10% respectiv suma de 4990 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 44910 lei, în 60 rate lunare egale de 748,5 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

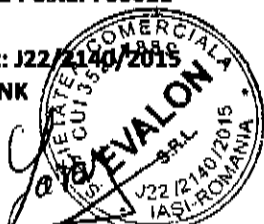
În aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 914 mp teren aferent proprietatii d-nei Cuciureanu Aurelia in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret in 60 rate egale.

Taxele notariale, cu ocazia vanzarii terenului vor fi suportate de catre cumparator.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda,ap.
3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

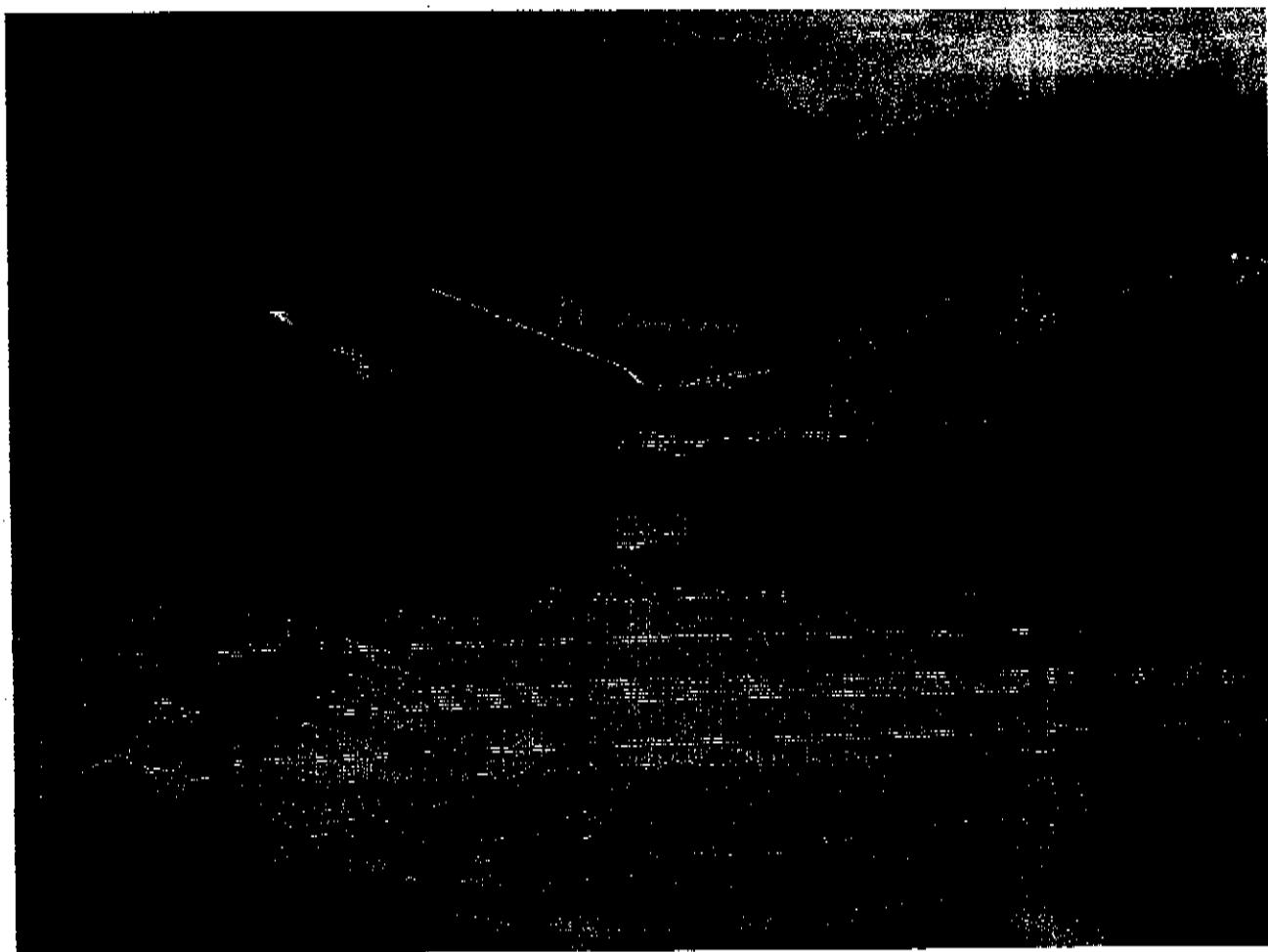
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com



108/22.03.2018

Raport de evaluare proprietate imobiliara

teren intravilan curti constructii, situat in intravilan Municipiu Dorohoi,
Strada Vasile Lupu, Nr. 10, Jud. Botosani



PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI
BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI
SOLICITANT PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALON S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA LOCALITATII DORHOI

MARTIE 2018

Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip " Teren intravilan curți construcții " situata in intravilan Municipiu Dorohoi, Strada Vasile Lupu, Nr. 10, Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan curți construcții in suprafața totala de 914 mp, format din:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curți construcții	53796	53796/Dorohoi	914 mp
Total			914 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, canalizare, apa si gaz.

Scopul evaluării este pentru determinarea valorii de piata pentru vanzarea proprietatii subiect; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.03.2018 de către evaluator autorizat si fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 22.03.2018.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **MUNICIPIULUI DORHOI**, (identificata cu CUI 4112945, avand sediul in Mun. Dorohoi, Strada Grigore Ghica, Nr. 34., Jud. Botosani) asupra amplasamentului, identificat prin Act administrativ nr. 172 emis de catre Consiliul Local al Municipiului Dorohoi.

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini* conform Extras Carte Funciara pentru informare nr. 21341 din data de 13.09.2013. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

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

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 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2017



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

PATRU ZECI SI NOUA MII SI NOUA SUTE LEI
49.900 LEI
(Echivalent a 10.700 EURO)

Teren intravilan arabil, curti constructii si faneata	10.700 €	49.900 lei
Amplasament	10.700 €	49.900 lei

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6656 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, titular ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L. membru corporativ ANEVAR

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 21.03.2018.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

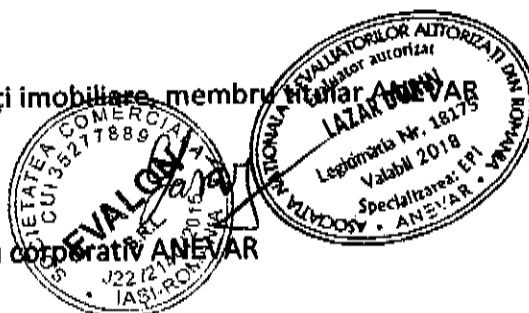
Firma "S.C. EVALON S.R.L." are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A., iar evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L. – membru cooperativ ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	7
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT	7
2.4	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	7
2.6	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.7	TIPUL VALORII	8
2.8	DATA EVALUARII	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
2.10	RISCU DE GARANȚIE	9
2.11	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
2.12.1	<i>Ipoteze</i>	10
2.12.2	<i>Condiții limitative</i>	11
2.12.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	12
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
2.14	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	12
2.15	FORMA RAPORTULUI	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	13
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	13
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	13
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	14
3.4	DESCRIEREA ZONEI	14
3.5	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	16
3.5.1	<i>Descrierea terenului</i>	16
3.6	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
3.6.1	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	16
3.6.2	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	17
3.6.3	<i>Analiza ofertei competitive</i>	18
3.6.4	<i>Echilibrul pieței</i>	19
4	EVALUARE	20
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	20
4.2	CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER	20
4.3	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	20
4.3.1	<i>Abordarea prin piata</i>	20
4.3.2	<i>Abordarea prin venit</i>	23
4.3.3	<i>Generalitati</i>	23
4.3.4	<i>Metoda Capitalizarii rentei funciare</i>	24
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	25



Anexa Nr. 1 la Partea I

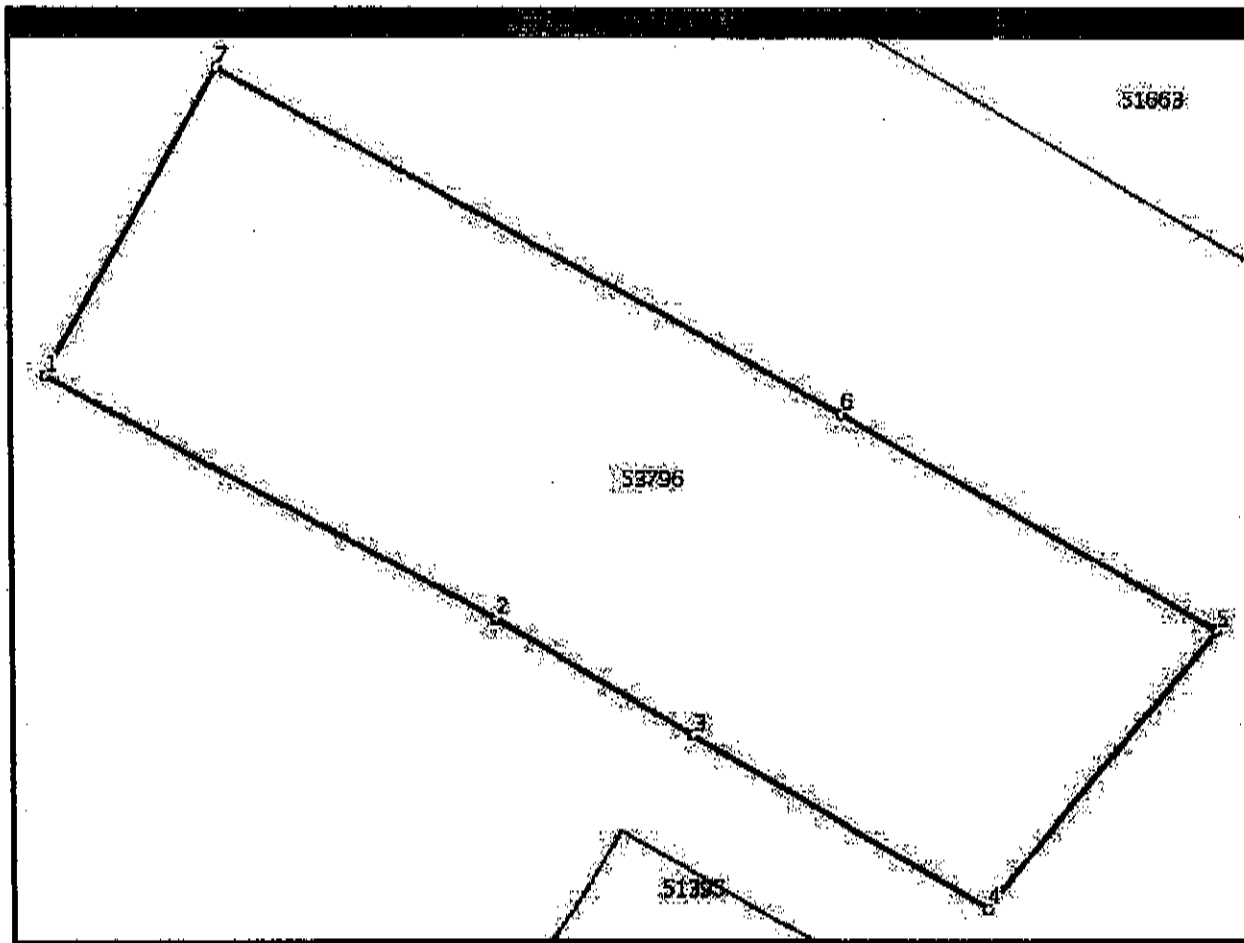
CARTE FUNCIARA NR. 53796
Comuna/Oras/Municipiu: Dorohoi

TEREN intravilan

Adresa: Dorohoi, Strada Vasile Lupu, nr. 10

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
53796	914	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. topografie	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:914	-	1397	-	Imobil imprejmuit in intravilan;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24
2	3	11
3	4	16
4	5	18
5	6	20
6	7	33
7	1	18

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DORHOI

Grigore Ghica nr. 34
DORHOI - 715200
BOTOȘANI - ROMÂNIA

Fax: +40(231)611310
Tel: +40(231)610133
www.primariadorohoi.ro



COMISIA PENTRU STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DORHOI

RAPORT

**de avizare a proiectului de hotărâre
privind aprobarea vânzării terenului aferent proprietății dnei Cuciureanu
Aurelia, situat în strada Vasile Lupu nr. 10, Pc. 1397, în suprafață de 914
mp, în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EVALON S.R.L.**

Comisia întrunită în ședință în data de 24.07.2018, a analizat:

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 10122 din 20.07.2018, precum și
- Referatul de specialitate întocmit de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Dorohoi, cu nr. 10122 din 20.07.2018, prin Director ing. Daniel Corolea,

prin care se propune aprobarea vânzării terenului aferent proprietății dnei Cuciureanu Aurelia, situat în strada Vasile Lupu nr. 10, Pc. 1397, în suprafață de 914 mp, în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EVALON S.R.L.

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.

Nacu Sergiu
Președinte

Toma George-Alin
Membru

Vasiliu Vlad
Membru

Mandache Vasile
Secretar

Popa Manuel
Membru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vanzării terenului aferent proprietății
d-nei Cuciureanu Aurelia, situat în str. Vasile Lupu nr. 10, p.c. 1397,
în suprafața de 914 m.p., în baza raportului de evaluare întocmit
de S.C. EVALON SRL.

Comisia de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor analizând referatul de specialitate nr. 10122 din 20.07.2018 întocmit de ing. Corolea Daniel și proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Dorohoi prin care propune aprobarea proiectului;

având în vedere că cele propuse (nu) se încadrează în prevederile legale, comisia consideră că proiectul de hotărâre prezentat poate fi aprobat cu următoarele amendamente (dacă va fi cazul):

Amendamentele formulate de noi, le motivăm astfel:

având în vedere cele de mai sus, membrii comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor avizează favorabil proiectul de hotărâre și propune Consiliului Local să-l aprobe în forma prezentată de inițiator, (în cazul în care comisia nu este de acord, va menționa cauzele și va face propuneri în consecință):

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Consilier, Pinzariu Anamaria

SECRETAR,
Consilier, Adrian Șulic

MEMBRU:
Consilier, Nicolo Valentin Borcea