CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 260 mp, teren curți construcții, C.F. 55394, Str. A.I. Cuza nr. 1, teren ocupat de construcția doamnei Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.07.2022,

Analizând Referatul de aprobare nr. 10609 din data de 25.02 2022, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Pasăre Andrei, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 260 mp, teren curți construcții. C.F. 55394, Str. A.I. Cuza nr.1 teren ocupat de construcția doamnei Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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

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

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

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 260 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 55394, str. A.I. Cuza nr.1 în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 2 din 21.01.2022 (Anexa 1) al terenului în suprafață de 260 mp, C.F. 55394 str. A.I. Cuza nr.1.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de **64.130,00** lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator S.C. EVALON SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) va achita **20.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferenţa restului de preţ, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 24 de luni la care se va adăuga dobânda de referinţă a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contactului, ce se va menţine pe toată perioada derulării contractului.

Art. 3. La data semnării contractului de vânzare cumpărare, contractul de concesiune nr. 30 din 04.07.2016 î-şi încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcţia patrimoniu şi Direcţia economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului judeţului Botoşani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcţiei economice;
- Direcţiei patrimoniu;
- Doamnei Ursachi Dogariu Gabriela Mimi.

Preşedinte de şedinţă,
Consilier,

Ing. Bolohan Suhariuc Andrei

Contrasemnează,
Secretar General UAT,

jr. Ciprian Dohotariu

NR. 188 din 28.07.2022

ROMÂNIA * MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEŢUL BOTOŞANI * CONSILIUL LOCAL

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL DOROHOI
INTRARE Nr. 188
Ziua 27 luna 07 2022

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 260 mp, teren curți construcții, C.F. 55394, Str. A.I. Cuza nr. 11, teren ocupat de construcția doamnei Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.07.2022,

Analizând Referatul de aprobare nr. 10609 din data de 25.07 2022, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Pasăre Andrei, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 260 mp, teren curți construcții. C.F. 55394, Str. A.I. Cuza nr.1 teren ocupat de construcția doamnei Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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

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

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

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 260 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 55394, str. A.I. Cuza nr.1 în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 2 din 21.01.2022 (Anexa 1) al terenului în suprafață de 260 mp, C.F. 55394 str. A.I. Cuza nr.1.

Art. 2. (1) Preţul de vânzare este de **64.130,00** lei (valoarea nu conţine TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator S.C. EVALON SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(3) va achita **20.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferenţa restului de preţ, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 24 de luni la care se va adăuga dobânda de referinţă a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contactului, ce se va menţine pe toată perioada derulării contractului.

Art. 3. La data semnării contractului de vânzare cumpărare, contractul de concesiune nr. 30 din 04.07.2016 î-şi încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcţia patrimoniu şi Direcţia economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului judeţului Botoşani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcţiei economice;
- Direcţiei patrimoniu;
- Doamnei Ursachi Dogariu Gabriela Mimi.

Iniţiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR
jr. Ciprian Dohotariu

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. 10609 / 25.07.2022

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepţii de la procedura licitaţiei publice.

întrucât prin vânzarea acestui teren se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la suma de **64.130,00** lei,

în aceste condiţii, propun Consiliului Local să analizeze şi să aprobe vânzarea terenului în suprafaţă de 260 mp, teren curţi construcţii, C.F. 55394, situat în municipiul Dorohoi, str.A.I. Cuza nr.1, la preţul de **64.130,00** lei, în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalon S.R.L. către doamna Teodorescu Dorina şi Pricop Luiza.

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

Direcţia Patrimoniu,
ing.Pasăre Andrei Lucian

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. 10609 / 12.05.2022

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 260 mp, teren curți construcții, C.F. 55394, Str. A.I. Cuza nr. 1, teren ocupat de construcția doamnei Teodorescu Dorina și a doamnei Pricop Luiza, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către ing. Pasăre Andrei Lucian din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 260,00 mp.,teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 55394 situat în str. A.I. Cuza nr.1, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi,

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

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, **inițiez proiectul de hotărâre** privind aprobarea raportului de evaluare nr. 2 din 21.01.2022 ce stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 2600,00 mp., amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 55394 situat în str. A.I. Cuza nr.1, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

Anexă la HCL
nr. 188/28.04.22

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
RO70TREZ4065069XXX0366468
Tel: 0748 925 628
Email: evalon.office@gmail.com

2 / 21.01.2022

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața de 260 mp., categoria de folosință curti constructii, situat în municipiul Dorohoi, str. Al. Ioan Cuza nr. 1, p.c. 2793, județul Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 55394 a Municipiului Dorohoi, NC: 55394

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

Datele, informatiile și continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris și prealabil al **S.C. EVALON S.R.L.** și al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

IANUARIE 2022

Catre: U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului intravilan cu suprafața de 260 mp., situat în municipiul Dorohoi, str. Al. Ioan Cuza nr. 1, p.c. 2793, județul Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 55394 a Municipiului Dorohoi, NC: 55394, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.01.2022 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 21.01.2022.

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

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

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 21.01.2022, 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 ȘI PATRU MII O SUTA TREICIZECI DE LEI
64.130 LEI
(Echivalent a 12.970 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 – 4,9449 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 **IANUARIE 2022;**
- 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 ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și 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 referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății 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 11
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 11
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 11
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 11
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 11
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
3.5.1 Fapte curente 12
Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 12
3.5.2 Analiza cererii solvabile 12
3.5.3 Oferta competitivă 12
4 EVALUAREA TERENULUI 16
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 16
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 16
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 16
4.3 TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 16
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 20
6 ANEXE 21
6.1 FOTOGRAFII 21
6.2 ACTE PROPRIETATE 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 **21.01.2022.**
- 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

S.C. EVALON S.R.L.
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscalal: CUI - 35277889
Registrul Comertului : nr. J 22/2410/2015
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi
Cod postal: 700011
Telefon: 0748 / 925 628
E-mail: evalon.office@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 este vânzarea proprietatii imobiliare.
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 piată obiectivului; valoarea de piată 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 suprafata de 260 mp., situat în municipiul Dorohoi, str. Al. Ioan Cuza nr. 1, p.c. 2793, judeţul Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 55394 a Municipiului Dorohoi, NC: 55394.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**
Conform solicitării clientului, imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul 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 valorii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vânzare,** 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 21.01.2022.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 21.01.2022 de catre evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul in prezenta proprietarului.

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 ianuarie 2022, 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 informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica; istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

2.10.1 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 niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin 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 și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- 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.
- 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți 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 proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
- Inspecția si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta proprietarului;
- Lipsa acte de proprietate. Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului si evaluarea lui.
- Pe amplasament se afla o cladire care nu face obiectul evaluarii. A fost data valoare doar terenului in cadrul raportului de evaluare – la solicitarea clientului.

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 publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.12 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Forma raportului

Se convine și 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 260 mp., situat în municipiul Dorohoi, str. Al. Ioan Cuza nr. 1, p.c. 2793, judeţul Botoşani, înscrisă în cartea funciară nr. 55394 a Municipiului Dorohoi, NC: 55394.

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**. Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul 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 centrală a localitătii Dorohoi.

În imediata vecinătate a proprietăţii subiect se află Judecatoria, Podul Botosanilor, proprietăţi comerciale, blocuri de locuinţe şi case unifamiliale, unele mai vechi, altele mai noi. Nu există tendinţe de schimbare a specificului zonei, iar teren liber nu prea mai există.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul evaluat, având suprafaţa de 260 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosinţă curti constructii, forma uşor înclinată, parţial împrejmuit.

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 centrala a municipiului Dorohoi.

3.5.2 Analiza cererii solvabile

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

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

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

Factori ce influenţează cererea sunt:

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

3.5.3 Oferta competitivă

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

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

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

Exemple oferte de terenuri:

https://www.dorohoinews.ro/anunturi-16504-V%C3%A2nd-teren-%C3%AEn-Dorohoi.html
Vând teren (1250 m) în Dorohoi, zona Olinescu. Utilități, apă și curent electric, garaj, construcție nouă. Preț 35.000€. Pentru informatii sunati la 00393245878271

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-650-mp-IDepakJ.html#62bfae7e47
Postat 29 ianuarie 2021 **Teren intravilan 650 mp** 25 €
Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 650 m²
Descriere: Proprietar, vand teren intravilan in orasul Dorohoi, zona centrala, in spatele Muzeului Memorial "George Enescu". Terenul are forma dreptunghiulara, in suprafata de 650mp(cu deschidere de 16 m si adancime de cca 40m), intabulat, excelent pentru orice tip de constructie. Toate utilitatile sunt la limita proprietati. **Vanzator**: Ioan 0727 602 962 **Localizare: Dorohoi,** Botosani

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vinzare-ID9AJfZ.html#62bfae7e47
Postat 20 ianuarie 2021 **Teren de vînzare** 15 000 €
Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 700 m²
Descriere: Vând teren intravilan în Dorohoi,str.Calea Plevnei, în suprafață de 700mp, deschiderea la strada: 13,50m. Lungimea este de 52m. Utilități: apă și canalizare. Pret informativ: 15000€. Nu este negociabil. TEL. 0741673425 **Vanzator:** Cotofrei **Localizare: Dorohoi,** Botosani

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-dorohoi-IDcVwh2.html#cf86257b58

eren

Dorohoi, judet Botosani

7 ianuarie 2020, Numar anunt: 193638438

Teren intravilan, suprafața 630mp, terenul se vinde pana in gardul unde am tras săgeata,terenul se află în zona școlii 1 deci ar merge foarte bine o afacere, un market, vis a vis este benzinărie miracom, este aproape de gara.

12 500 €

0755 469 084

Dorohoi, judet Botosani

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-zona-rezidentiala-IDfDNXy.html#4481264c80

Postat 09 ianuarie 2022

Vand teren zona rezidentiala

21 000 €

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 400 m²

Descriere: Vand teren in zona rezidentiala,pe strada viilor nr 9 Dorohoi.Terenul este cu deschidere la strada mai exact 14 m,avand toate utilitatile la poarta...gaz lumina apa canalizare.

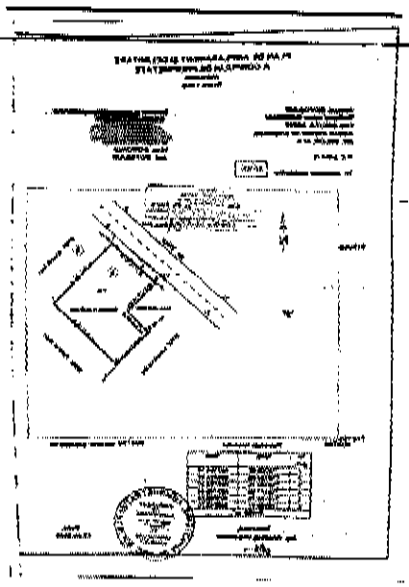
In pret este inclus si proiectul casei .

Pret negociabil

Vanzator: ioannelubalinisteanu

075 477 7679

Dorohoi, Botosani



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 – 55 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 cea comercială, respectiv construirea unui spațiu comercial.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

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

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

4.3 Tehnica comparatiei directe

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

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

Metoda de aplicare: sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofeteleși alte

date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. *Criteriul de comparatie* - **euro/mp**.

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

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

GRILA ABORDARII PRIN PIATA Anexa 1

Elementul de COMPARATIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
Preţul de Vânzare (EURO/MP)		28,00 €	25,00 €	21,43 €	19,84 €	52,50 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecţie pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Preţ corectat (Euro)		28,00 €	25,00 €	21,43 €	19,84 €	52,50 €
Condiţii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corecţii %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Corecţie pentru conditii de finanţare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		28,00 €	25,00 €	21,43 €	19,84 €	52,50 €
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)		28,00 €	25,00 €	21,43 €	19,84 €	52,50 €
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)		28,00 €	25,00 €	21,43 €	19,84 €	52,50 €
Condiţii ale pieţei (data vânzării)		**oferta ian 2020**	**oferta ian 2021**	**oferta dec 2019**	**oferta ian 2020**	**oferta ian 2022**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		1,10%	1,067%	1,104%	1,10%	0,00%
Corectie (Euro)		0,31 €	0,27 €	0,24 €	0,22 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		28,31 €	25,27 €	21,67 €	20,06 €	52,50 €
Tranzacţie/ofertă		**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-5,00%	-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie (Euro)		-1,42 €	-1,26 €	-1,08 €	-1,00 €	-2,63 €
Preţ corectat (Euro)		26,89 €	24,00 €	20,58 €	19,06 €	49,88 €
Caracteristici fizice		**mai slabe**	**mult mai slabe**	mai slabe	mult mai slabe	similare

Corectii %		12,04%	24,08%	12,04%	24,08%	0,00%
Corectie (Euro)		3,24 €	5,78 €	2,48 €	4,59 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		30,13 €	29,78 €	23,06 €	23,64 €	49,88 €
Utilitati	toate	mai slabe	**similare**	**mai slabe**	similare	similare
Corecții %		27,50%	0,00%	27,50%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		8,29 €	0,00 €	6,34 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		38,42 €	29,78 €	29,40 €	23,64 €	49,88 €
Amplasare		**mai slabă**	mai slaba	mai slaba	mai slaba	**similară**
Corectii %		29,83%	29,83%	29,83%	29,83%	0,00%
Corectie (Euro)		11,46 €	8,88 €	8,77 €	7,05 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		49,88 €	38,67 €	38,17 €	30,70 €	49,88 €
Vadul comercial	ridicat	**similar**	mai slab	**mai slab**	mult mai slab	**simiar**
Corectii %		0,00%	17,98%	17,98%	35,96%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	6,95 €	6,86 €	11,04 €	0,00 €
[illegible]		[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Corecție totală netă (absolut)		21,88 €	13,67 €	16,74 €	10,86 €	2,63 €
Corecție totală netă (%=procentual)		77,3%	54,1%	77,3%	54,1%	5,0%
Corecție totală brută(absolut)		24,71 €	16,19 €	18,91 €	12,86 €	2,63 €
Corecție totală brută (%=procentual)		87,3%	64,1%	87,3%	64,1%	5,0%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	**49,88 €**					

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății 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 unele comparabilele sunt oferte recente, iar altele mai vechi, în cazul celor mai vechi prețul a fost ajustat cu indicele de inflație furnizat de site-ul Institutului Național de Statistică

Ajustarea privind tranzacție/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte nu se impune efectuarea unei ajustari, prețurile comparabile fiind ajustate cu -5% reprezentând marja de negociere estimată conform informațiilor de piață;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 5 sunt similare cu ale proprietății subiect, ale comparabilei nr. 1 sunt mai slabe, iar ale comparabilelor 2, 3 și 4 sunt mult mai slabe decât cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 12,04%;

Ajustarea privind utilitățile: având în vedere că utilitățile comparabilelor 2, 4 și 5 sunt similare cu ale proprietății subiect, in timp ce ale comparabilelor nr. 1 și 3 sunt mai slabe, selectand comparabilele nr. 1 și 4, a fost calculată o ajustare de 27,50%;

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 5 este amplasată similar cu proprietatea subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 5, a fost calculată o ajustare de 29,83%;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că comparabila 1 și comparabila nr. 5

dispun de vad comercial similar cu cel al proprietății subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat al proprietății subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 3, a fost calculată o ajustare de 17,98%;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 5 este cea mai apropiată de proprietatea subiect și are cea mai mică ajustare brută, se alege:

Valoarea de piață a terenului = 49,88 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 260 mp este de: 12.969 EURO (rotunjit 12.970 euro).

5. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

64.130 Lei, echivalent cu 12.970 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 piaţă (pentru evaluarea terenului): Cantitatea şi calitatea mare de informaţii despre oferte consideră această abordare ca fiind **adecvată,** există un număr mare de proprietăţi comparabile, astfel rezultând o **precizie bună,** cantitatea de informaţii a fost **suficientă.**

Opinia evaluatorului

Ca rezultat al investigaţiilor în scopul vanzarii, evaluatorul propune ca valoare de piaţă, valoarea estimată, **la data de 21.01.2022:**

SAIZECI ŞI PATRU MII O SUTA TREICIZECI DE LEI
64.130 LEI
(Echivalent a 12.970 EURO)

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

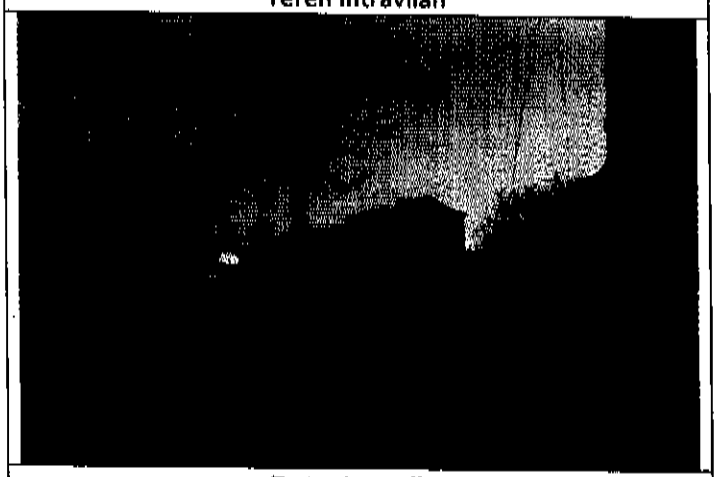
- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9449 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IANUARIE 2022**;
- 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 proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

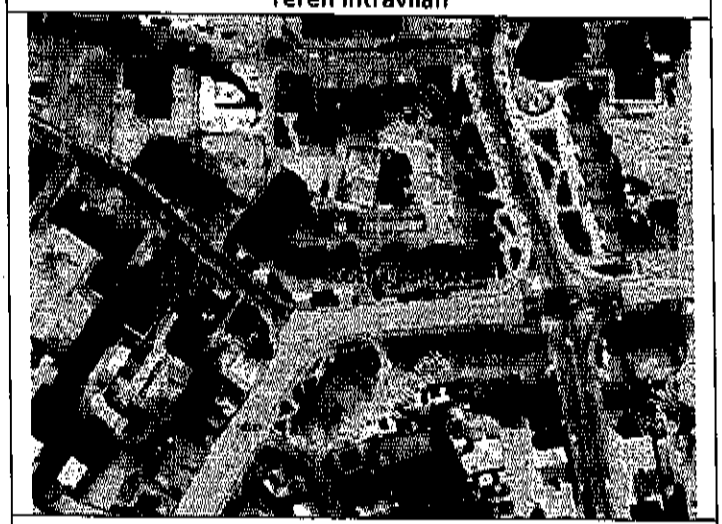
6 ANEXE

6.1 Fotografii

Teren intravilan



Teren intravilan



Teren intravilan

6.2 Acte proprietate

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

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ A CADASTRULUI ȘI PUBLICITĂȚII IMOBILIARE

CARTE FUNCIARĂ NR. 55394
COPIE

Carte Funciară Nr. 55394 Dorohoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Alexandru Ioan Cuza, Nr. 1, Jud. Botosani;

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55394	260	Constructia C1 inscrisa in CF 55394-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinţe
8633 / 26/04/2016		
Act Administrativ nr. 218, din 25/09/2014 emis de Consiliul Local al Municipiului Dorohoi (însoțită de anexă);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL DOROHOI**, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie și sarcini		Referinţe
8633 / 26/04/2016		
Act Notarial nr. 12, din 25/05/1994 emis de primăria municipiului Dorohoi;		
C1	~~Intabulare, drept de CONCESIUNEpe o perioada de 99 de ani~~ ~~1) **ASOCIATIA JUDETEANA A VANATORILOR SI PESCARILOR SPORTIVI BOTOSANI**, CIF: 14219095~~ ~~*OBSERVATII: vezi CFE 55394-C1/Dorohoi*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.13096/28.06.2016, act nr.811/27.06.2016*~~	~~A1~~
13096 / 28/06/2016		
Act Notarial nr. 811, din 27/06/2016 emis de BIN Pușcașu Gabriel Tiberiu;		
C2	~~Inscrierea provizorie, drept de CONCESIUNEsub condiția justificării ulterioare a dreptului de concesiune~~ ~~1) **TEODORESCU DORINA**~~ ~~2) **PRICOP LUIZA**~~ ~~*OBSERVATII: în favoarea imobilului descris în CFE 55394-C1*~~ ~~*Radiata prin cererea nr.14118/11.07.2016, act nr.30/04.07.2016*~~	~~A1~~
14118 / 11/07/2016		
Act Administrativ nr. 30, din 04/07/2016 emis de Municipiul Dorohoi;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNEîncepind cu data de 27.06.2016 pe o perioada de 27 ani în favoarea imobilului teren înscris in CFE nr. 55394-C1 Dorohoi 1) **SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ „TEODORESCU DORINA-PRICOP LUIZA"**	A1

Document generat electronic cu semnătură electronică

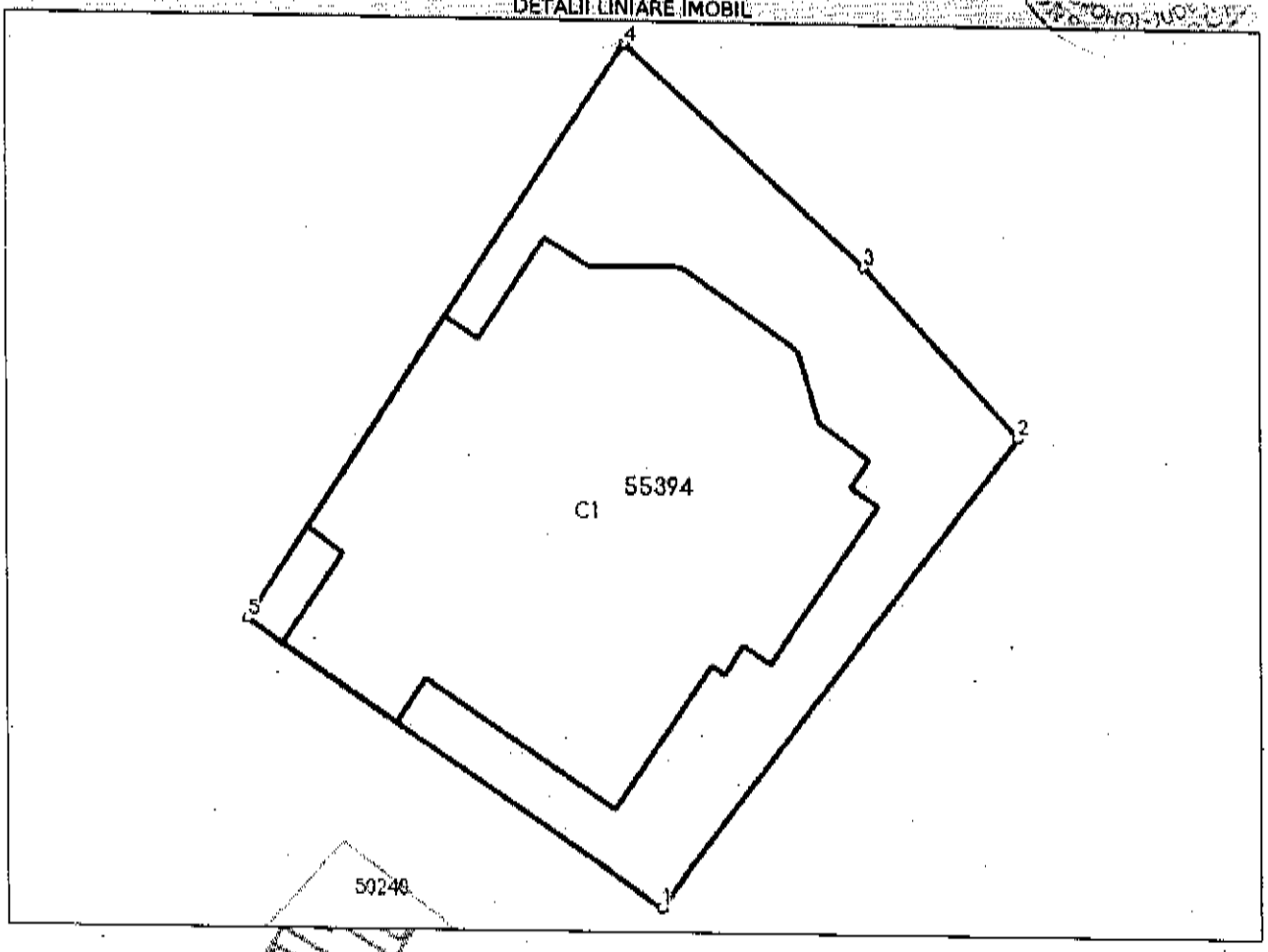
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55394	260	

* 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	curti constructii	DA	260	-	2793	-	Teren neimprejmuit .

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	16.447
2	3	6.328
3	4	8.988
4	5	19.126
5	1	13.861

**** 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.**

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

Extrase pentru informare obţinute la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Neutilizabil în circuitul civil

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea vânzării terenului de 200 mp, CF 55394 str. Al. Cuza nr. 11, teren ocupat de construcția Cleanuș Teodorescu Daniela și a soțului Prisăcariță

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

analizand referatul de specialitate nr. 10605 din 25.07.22 intocmit de Andrei Pasare 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) :

—

Amendamentele formulate de noi, le motivam astfel :

—

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

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

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

ROMÂNIA

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

RAPORT DE AVIZARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea vanzarii terenului in suprafa de 260 mp teren curti constructii CF 55394 STR, AI CUZA NR.11 teren ocupat de constructia doamnei Teodorescu Dorina si a doamnei Pricop Luiza in baza Raportului de evaluare

Comisia întrunită în şedinţă în data de 27.07.2022, a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 10609 din 25.07.2022, precum şi
- Raportul de specialitate întocmit de ANDREI PASARE, cu nr. 10609 din 25.07.2022

privind PUD privind aprobarea vanzarii terenului in suprafa de 260 mp teren curti constructii CF 55394 STR, AI CUZA NR.11 teren ocupat de constructia doamnei Teodorescu Dorina si a doamnei Pricop Luiza in baza Raportului de evaluare

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

Nu au fost formulate amendamente.

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

Bolohan-Suhariuc Andrei	Preşedinte		**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
BOTOŞANI – ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

COMISIA PENTRU ACTIVITĂŢI ECONOMICE, BUGET, FINANŢE ŞI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DOROHOI

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre privind „ aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 260 m.p. teren curti-constructii CF 55394, str. A.I. Cuza nr. 11, teren ocupat de construcţia doamnei Teodorescu Dorina şi a doamnei Pricop Luiza, în baza Raportului de Evaluare "

Comisia întrunită în şedinţă în data de 28.07.2022 a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 10609 din 25.07.2022, precum şi
- Raportul de specialitate nr. 10609 din 25.07.2022, precum şi documentaţia ce îl însoţeşte,

Prin care se propune aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 260 m.p., teren curţi construcţii CF 55394, str. A.I. Cuza nr.1 ,teren ocupat de construcţia doamnei Teodorescu Dorina şi a doamnei Pricop Luiza în baza Raportului de Evaluare, întocmit de expert evaluator autorizat .

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

Nu au fost formulate amendamente.

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

Nacu Sergiu- Preşedinte Sergiu Nacu Semnat digital de Sergiu Nacu Data:2022.07.28 11:02:13 +03'00' **Zegrea Maria-Secretar**_____

Dogaru Cristian- Membru_____ **Gavriluţă Paula-Membru**_____

Bursuc Constantin-Membru_____