

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



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 735 mp, teren curți construcții, C.F. 58731, Str. Spiru Haret nr. 108bis, teren ocupat de construcția domnului Bursuc Robert, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 27.10.2023,

analizând Referatul de aprobare nr. 15157 din data de 20.10.2023, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 735 mp, teren curți construcții. C.F. 58731, str. Spiru Haret nr. 108bis, teren ocupat de construcția domnului Bursuc Robert, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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

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

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

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 735 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 58731, str. Spiru Haret nr. 108bis, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către domnul Bursuc Robert.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 735 mp, C.F. 58731 str. Spiru Haret nr. 108bis.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de **183210** 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, care se va achita prin virament bancar înainte de semnarea contractului de vânzare cumpărare la notariat.

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

Art. 3. La data semnării contractului de vânzare cumpărare, își încetează aplicabilitatea Actul aditional nr. 2 la contractul de concesiune nr. 4/28.01.2019 și contractul de concesiune nr. 4/28.01.2019 și Actul aditional nr. 1 și contractul de concesiune nr. 27/23.05.2018.

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

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului - Județul Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției Economice;
- Direcției Patrimoniu;
- Domnului Bursuc Robert.

**Inițiator,
PRIMAR**

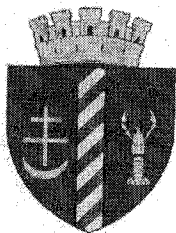
ing. Dorin Alexandrescu



**Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL AL UAT**

jr. Ciprian Dohotariu





**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI**

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

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



ROMÂNIA

Nr. 15157/20.10.2023

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 735 mp, teren curți construcții, C.F. 58731, Str. Spiru Haret nr. 108 bis, teren ocupat de construcția domnului Bursuc Robert, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu, director executive al Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 735 mp., teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58731 situat în str. Spiru Haret nr. 108 bis, 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. 45 din 20.10.2023 ce stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 735 mp., amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58731 situat în str. Spiru Haret nr. 108bis, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



ROMÂNIA

Nr. 15157 /20.10.2023

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Întrucât prin vânzarea acestui teren se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la suma de **183210** lei,

în aceste condiții, propun Consiliului Local să analizeze și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 735 mp, teren curți construcții, C.F. 58731, situat în municipiul Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis, la prețul de **183210** lei, în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalon S.R.L. către domnul Bursuc Robert.

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

Direcția Patrimoniu,
Director,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

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

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

45 / 20.10.2023

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan cu suprafața de 735 mp., categoria de folosință curți
construcții, situat în municipiul Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis,
jud. Botoșani, NC: 58731, CF: 58731, rezultat din alipirea a 2 terenuri:
634 mp – NC: 56451 și 101 mp – NC: 50531.**

**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, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului **Lazar Dorin** și al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

Octombrie 2023

Catre: U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului intravilan cu suprafața de 735 mp, PC. 2841, amplasată în mun. Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis, jud. Botoșani, NC: 58731, CF: 58731, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata (mp)
Curti constructii	58731	58731	2841	735,00
Total				735,00

✓ Terenul are ca utilități: curent electric, apa curenta, canalizare si gaz.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 20.10.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 20.10.2023.

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

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

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 20.10.2023, în formă scrisă.

În urma aplicării 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:

O SUTA OPTZECI SI TREI DE MII DOUA SUTE ZECE LEI

36.838 EURO echivalent 183,210 Ron

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9734 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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.....	4
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI.....	5
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAI	5
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	5
2.5	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	6
2.6	TIPUL VALORII	6
2.7	DATA EVALUARII	6
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	6
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	6
2.10	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	7
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	7
2.10.2	<i>Condiții limitative</i>	8
2.10.3	<i>Ipoteze speciale</i>	8
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	9
2.13	FORMA RAPORTULUI	9
3	PREZENTAREA DATELOR	10
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	10
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	10
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	10
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	10
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	11
3.5	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
3.5.1	<i>Fapte curente</i>	11
	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	11
3.5.2	<i>Analiza cererii solvabile</i>	11
3.5.3	<i>Oferta competitivă</i>	11
4	EVALUAREA TERENULUI.....	17
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	17
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	17
4.3	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE.....	17
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6	ANEXE.....	22
6.1	FOTOGRAFII.....	22
6.2	ACTE PROPRIETATE	23

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 20.10.2023.
- 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.

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

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin

Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175

Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi

Cod postal: 700011

Telefon: 0748 / 925 628

E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

Scopul evaluării este pentru **vânzarea** proprietatii imobiliare.

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

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară - teren intravilan, având categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata de 735 mp, PC. 2841, amplasată în mun. Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis, jud. Botoșani, NC: 58731, CF: 58731.

Structura proprietății este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata (mp)
Curti constructii	58731	58731	2841	735,00
Total				735,00

Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**.

Imobilul se află în proprietatea **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**, solicitantul și destinatarul evaluării este **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- HCL nr. 189/27.07.2023
- Extrase de carte funciara

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**. Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Proprietatea este intabulata. Descrierea proprietății subiect s-a facut pe baza planului de amplasament pus la dispozitie de reprezentantul primariei. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

2.6 Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vanzare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață = baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general:

➤ „ **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 20.10.2023.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 20.10.2023 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 octombrie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** - pentru 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 și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginerești puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, 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 piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa 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 și tranzactionabil;
- Inspekția și indentificarea imobilului s-a realizat în prezenta proprietarului;
- Lipsa acte de proprietate. Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului și evaluarea lui.
- Pe terenul evaluat se găsește o clădire, proprietatea SC ROMSIM ALIMENT SRL, clădire ce nu face obiectul evaluării.

2.11 Restricții 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 conformității evaluării cu Standardele 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 confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează:

Capitolul 1 – Introducere;

Capitolul 2 – Termenii de referință ai evaluării;

Capitolul 3 – Prezentarea datelor;

Capitolul 4 – Evaluare;

Capitolul 5 – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii selectate;

Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenul intravilan cu suprafața de 735 mp, PC. 2841, amplasată în mun. Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis, jud. Botoșani, NC: 58731, CF: 58731.

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI**.

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

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

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

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță locală**, specifică subpieței terenurilor intravilane construibile.

3.3 Date despre zona, oras, vecinatăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani - Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și concentrează cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

Municipiul Dorohoi este cel de-al doilea municipiu al județului Botoșani, alături de municipiul reședință de județ. Municipiul Dorohoi are o populație de circa 25.000 locuitori, fiind amplasat pe malurile râului Jijia, la circa 35 de km de municipiul Botoșani.

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

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

Societățile comerciale din municipiul Dorohoi își desfășoară activitatea în domeniul confecțiilor și textilelor, a producerii materialelor de construcție, în agricultură, construcții, comerț și în servicii.

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

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă mediană a localității Dorohoi.

În imediata vecinătate a proprietății subiect se află proprietăți rezidențiale, cimitirul Evreiesc, etc. Nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul evaluat, având suprafața de 735 mp., conform planului de amplasament, este teren de tip intravilan, categoria de folosință curți construcții, forma plană, parțial împrejmuit, rezultat din alipirea a 2 terenuri: 634 mp – NC: 56451 și 101 mp – NC: 50531.

3.5 Analiza pieței imobiliare

3.5.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea a terenurilor intravilane construibile.

Aria pieței este zona semicentrală a localității Dorohoi.

3.5.2 Analiza cererii solvabile

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

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

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

Factori ce influențează cererea sunt:

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

3.5.3 Oferta competitivă

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

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile 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:

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-dorohoi-central-IDgTIJH.html>

The screenshot shows an OLX advertisement for a plot of land in Dorohoi central. The main title is "Vând teren in Dorohoi central" with a price of "20 000 €". The ad includes a photo of the land, a contact button, and a description. The description mentions a plot of land in Dorohoi central, with a size of 12.5m x 40m, and a price of 20,000 €. The ad also includes a contact button and a phone number: 071-485-8520.

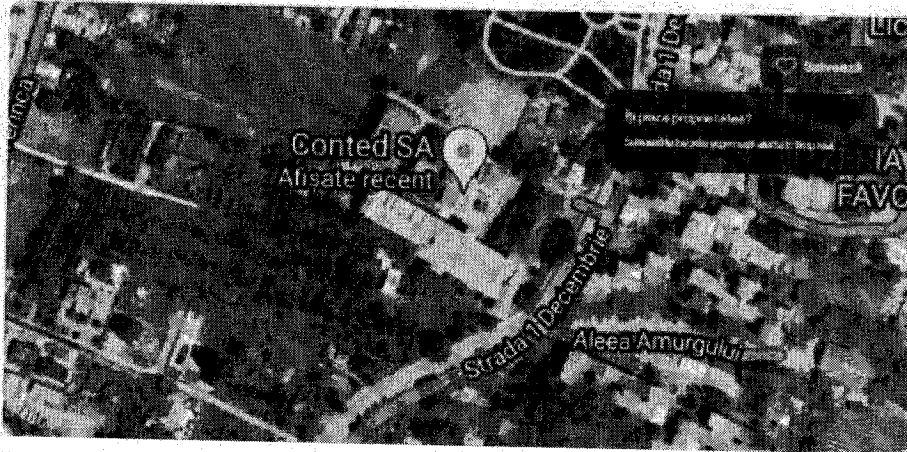
2. <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/botosani/dorohoi/teren-constructii-de-vanzare-XV0603L00>

Imobiliare.ro | Serviciul clienților | Ajutor | Termeni și condiții de utilizare | Contact

Teren construcții de vânzare

30.000 €

📍 Dorohoi - Dorohoi



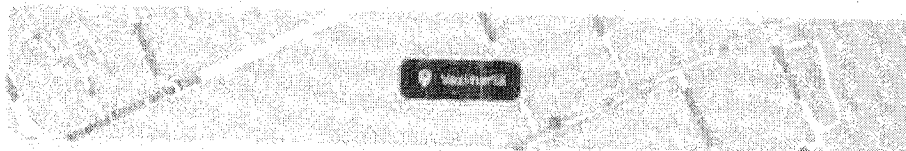
📄 Accesați anunțul | 📄 Exportați anunțul

📞 0740 203 578
Pondere: 100%

ALIN
Agent Imobiliar

📩 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Vând teren în Dorohoi, str. 11 Decembrie, lângă Fabrica de Ciment. Terenul are suprafața de 990 mp și un câmp de joc. Deșchidere până de 25 m. Toate utilitățile se află la limita proprietății curente. Pentru detalii consultați.

Specificații

ID Anunț: XV0603L00

📅 14 Decembrie 2024, 09:00

Suprafața teren:

990 mp

3. <https://homezz.ro/teren-intravilan-2017746.html>

homeZZ.ro

Teren intravilan 650 mp

16.250 EUR

10 2017746

W Dobrohoi, Dobrohoi / Central

Zona	Central	Suprafata teren	650 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan				

Proprietar vand teren intravilan in zonal Dobrohoi, 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). Intabuliat, excelent pentru orice tip de constructie. Toate utilitatile sunt la limita proprietati. Pret 25euro mp.

0727602962

ADAUGA LA FAVORITE

4. <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-superrrr-pret-oferta/85q5dh305h76711e2q5i3d5586hih5dh.html>

romimo.ro

Teren intravilan superrrr pret oferta!!!!

15 000 EUR

0720155341

Descriere

Dobrohoi Strada 31 Ian Romanul 13
 MANZI TEREN INTRAVILAN
 3 LOTURI AROMANICE
 SE POT CUMPARA INDIVIDUAL
 TERENUL DISPUNE DE
 ELECTRICITATE
 GAZ
 BANTONA
 STRADA PRINCIPALA
 SCOLA LA 100 METRI
 BUCLA 500 METRI
 10000 EURO FIECARE
 NU SE NEGOCIAZA.

0720155341

0720155341

Contacteaza vanzatorul

5. <https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-dorohoi/780862767d61605f.html>

romimo.ro

Cauta anunturi

20 EUR negociabil

0744700287

Suprafata terenului: 1200 m²

Descriere

Vand teren intravilan 1200 m² in Dorohoi pe un teren de 23 ani m²

0744700287

Anunturi recomandate

6. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-rezidentiala-IDq9pai.html>

DESCRIERE

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

Pe OLX din noiembrie 2013

Activ azi la 07:22

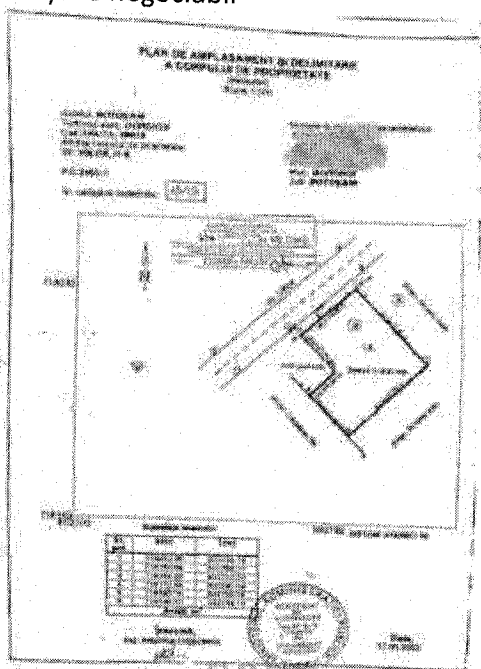
075 477 7679

Postat 28 iunie 2022

Vand teren in zona rezidentiala

19 000 €

Prețul e negociabil



7. <https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-cartierul-trestiana-dorohoi/278hd2h195167241d8hfdfdf246gdfdh.html>

Vand teren in cartierul trestiana dorohoi

40 000 EUR negociabil

Botosani, Dorohoi Vezi pe harta

Valabil din 18.06.2022 15:39:21

Descriere

Vând teren intravilan în suprafața de 1 374 mp intabulat situat în municipiul Dorohoi, cartierul Trestiana, str. Colonel Vasiliu, nr.11 Bis.

Terenul este împrejmuit cu gard, are o cabanuta de lemn cu 1 camera (cu lumină trasa). Proprietate racordata la apa/canalizare

Gazul este la limita proprietății

Gradina este prevazuta cu bolta de vita de vie, copacei.

Preț: 40.000 de euro negociabil

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/oferte la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc., terenurile comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **20 – 50 euro/mp**.

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 financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 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 cea 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 caracteristicile fizice, amplasarea, vadul comercial, se apreciază că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea comercială.

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 considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, tehnici alternative (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 comparației 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 comparației 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/ofetele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație

sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

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

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

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

GRILA ABORDARII PRIN PIATA

Anexa 1

Elementul	Bunul	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila	Comparabila
de COMPARATIE	evaluat	1	2	3	4	5	6	7
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Condiții de finanțare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corecții %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corecție pentru condiții de finanțare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente	independente	independente	independente	independente
Corecție pentru condiții de vânzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Cheltuieli imediat după cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecție pentru condiții ale pieței%		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Condiții ale pieței (data vânzării/ofertei)		2022,0	2023,0	2023,0	2023,0	2023,0	2022,0	2023,0
Corecție pentru condiții ale pieței%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		29,11 €	25,00 €	23,08 €	23,00 €	42,55 €	47,50 €	31,58 €
Tranzacție/ofertă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție pentru condiții ale pietei%		-10,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-10,00%	-5,00%
Corectie (Euro)		-2,91 €	-1,25 €	-1,15 €	-1,15 €	-2,13 €	-4,75 €	-1,58 €
Preț corectat (Euro)		26,20 €	23,75 €	21,93 €	21,85 €	40,42 €	42,75 €	30,00 €
Caracteristici fizice		mai slabe	mai slabe	mai slabe	mai slabe	similare	similare	mai slabe
Corecții %		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	0,00%	0,00%	25,00%
Corectie (Euro)		6,55 €	5,94 €	5,48 €	5,46 €	0,00 €	0,00 €	7,50 €
Preț corectat (Euro)		32,75 €	29,69 €	27,41 €	27,31 €	40,42 €	42,75 €	37,50 €
Utilitati	toate la limita	similare	similare	similare	similare	similare	similare	similare
Corecții %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		32,75 €	29,69 €	27,41 €	27,31 €	40,42 €	42,75 €	37,50 €
Vad comercial		mai slab	mai slab	mai slab	mai slab	mai slab	similare	mai slab
Corecții %		24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	24,00%	0,00%	24,00%
Corectie (Euro)		7,86 €	7,13 €	6,58 €	6,56 €	9,70 €	0,00 €	9,00 €
Preț corectat (Euro)		40,61 €	36,81 €	33,99 €	33,87 €	50,12 €	42,75 €	46,50 €
Amplasare		mai slabă	mai slabă	mai slabă	mai slabă	similara	mai slabă	mai slabă
Corecții %		19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	0,00%	19,00%	19,00%
Corectie (Euro)		7,72 €	6,99 €	6,46 €	6,43 €	0,00 €	8,12 €	8,84 €
Preț corectat (Euro)		48,32 €	43,81 €	40,44 €	40,30 €	50,12 €	50,87 €	55,34 €
Corecție totală netă (absolut)		11,35 €	11,68 €	10,78 €	10,75 €	2,13 €	3,37 €	14,76 €
Corecție totală netă (%=procentual)		39,0%	46,7%	46,7%	46,7%	5,0%	7,1%	46,7%
Corecție totală brută (absolut)		17,18 €	14,18 €	13,09 €	13,05 €	2,13 €	12,87 €	17,91 €
Corecție totală brută (%=procentual)		<u>59,0%</u>	<u>56,7%</u>	<u>56,7%</u>	<u>56,7%</u>	<u>5,0%</u>	<u>27,1%</u>	<u>56,7%</u>
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	50,12 €							

Ajustările 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 condiții de finanțare: având în vedere că proprietățile în general sunt tranzacționate din surse proprii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condiții de vânzare: având în vedere că toate proprietățile se tranzacționează în condiții normale, 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 condiții de piață: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte recente, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind tranzacție/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte, prețurile comparabile au fost ajustate cu -5% sau -10% reprezentând marja de negociere estimată conform informațiilor de piață (ofertele cu vânzări din 2022 au fost ajustate cu 10% iar cele din 2023 cu 5%);

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilelor 5 și 6 sunt similare cu ale proprietății subiect, iar restul comparabilelor au caracteristici fizice mai slabe decât cele ale proprietății subiect, considerand comparabilele 5 și 7, a fost calculată o ajustare de 25,00%;

Ajustarea privind utilitățile: având în vedere că toate comparabilele sunt cu utilitati, nu se impune efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că vadul comercial al comparabilelor 1, 2, 3, 4, 5 și 7 este mai slab decât al proprietății subiect, iar al comparabilei 6 este similar cu al proprietății subiect, selectand comparabilele nr. 1 și 6, a fost calculată o ajustare de 24,00%;

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila 5 este amplasata similar cu proprietatea subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 5, a fost calculată o ajustare de 19,00%;

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 = 50,12 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafata de 735 mp este de 36.838 EURO.

Echivalent 183,210 Ron

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost obținută valoarea:

36.838 EURO echivalent 183,210 Ron

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

Tehnica comparației directe: Cantitatea și calitatea mare de informații despre oferte consideră această tehnică ca fiind **adecvată**, există un număr mare de proprietăți comparabile, astfel rezultând o **precizie bună**, cantitatea de informații a fost **suficientă**.

Opinia evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară, teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, cu o suprafață de 735 mp, PC. 2841, amplasată în mun. Dorohoi, str. Spiru Haret nr. 108 bis, jud. Botoșani, NC: 58731, CF: 58731, ca rezultat al investigațiilor în scopul vânzării, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de **20.10.2023**:

O SUTA OPTZECI SI TREI DE MII DOUA SUTE ZECE LEI

36.838 EURO echivalent 183,210 Ron

Rezultatul evaluării:

Valoarea obținută în urma aplicării tehnicilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață este:

Tehnici utilizate/Valoare	Valoarea în EURO	Valoarea în LEI
Tehnica comparației prin piață	36.838	183.210

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globală, **fără TVA**;
- o cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9734 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente lunii **octombrie 2023**;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR