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

PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea vanzării terenului aferent proprietații d-lui Nistor Marius Cristian, situat în strada Biruinței nr. 6, PC 3275, în suprafata de 500 mp, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară în data de 28.12.2017,

analizand expunerea de motive nr. 8486/18.12.2017, referatul de specialitate înregistrat la nr. 8486/18.12.2017, intocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului în suprafață de 500 mp, aferent proprietății solicitantului, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat,

avand în vedere prevederile art.36 alin.(2) lit."c", coroborate cu cele alc alin.5 lit."b" si ale art.123 alin.(1) si alin. (3) din Legea nr.215/2001 republicată și modificată,

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

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

hotaraște:

Art. 1 Se aprobă vanzarea suprafetei de 500 m.p. teren, situat în strada Biruinței, PC 3275, CF nr. 55689, la solicitarea d-lui Nistor Marius Cristian.

Art. 2 (1)Prețul vanzării este de 29600 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE- anexa nr.1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, parte integrantă din prezenta hotarare.

(2) Taxele notariale vor fi suportate de catre cumparator la incheierea contractului de vanzare cumparare.

Art. 3 La data adoptării prezentei hotărari se revoca HCL nr. 83/27.04.2017

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

Art.5. Prezenta hotărare se va comunica:

- **Instituției Prefectului Județului Botoșani;**
- **Primarului Municipiului Dorohoi;**
- **Direcției Patrimoniu și Directiei Economice;**
- **D-lui Nistor Marius Cristian, str. Biruinței nr. 6, Dorohoi;**
- **mass-mediei locale.**

Inițiator,
Primar,
ing. Alexandrescu Dorin

Avizat de legalitate
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com
ROMÂNIA

Direcția Patrimoniu
Nr. 8486 din 18.12.2017

Se aproba,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT

Analizand cererea nr. 8486/2017 a d-lui Nistor Marius Cristian din Dorohoi, care solicită cumpararea terenului aferent imobilului proprietate personală, situat in strada Biruinței nr. 6, PC 3275, in suprafata de 500 mp, conform planului de amplasament, teren aparținand domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 46/29.03.2012 și înscris în CF nr. 55689,

propun Consiliului Local sa ia in dezbatere și să aprobe vanzarea terenului în suprafață de 500 mp situat în municipiului Dorohoi, str. Biruinței nr. 6, catre Nistor Marius Cristian, la un pret de 29600 lei, in baza raportului de evaluare intocmit de SC EVALON SRL, în luna decembrie 2017.

Pretul raportului de evaluare va fi achitat de solicitant la data incheierii contractului.

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

Director,
ing. Corolea-Ungureanu Sava-Daniel

Red.CD./dact.CD./2 ex.

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com
ROMÂNIA

Nr. 8486 din 18.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 8486/2017 d-l Nistor Marius Cristian din Dorohoi, solicită cumpărarea terenului aferent imobilului proprietate personala, situat în strada Biruinței nr. 6, PC 3275, în suprafata de 500 mp conform planului de amplasament, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 46/29.03.2012,

în aceste condiții,propun Consiliului Local sa ia în dezbatere îi să aprobe vanzarea terenului în suprafață de 500 mp situat în municipiului Dorohoi, str. Biruinței nr. 6, catre Nistor Marius Cristian, la un pret de **29600 lei,** în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL.

Prețul raportului de evaluare va fi achitat de solicitant la data încheierii contractului.

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

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Nr.	3918
Ziua	17
Luna	02
Anul	2017

ANCPI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Biruinţei, Nr. FN, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55689	500	Teren neimprejmuit; IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3918 / 17/02/2017		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 46, din 29/03/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI, însoţit de anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL DOROHOI**, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

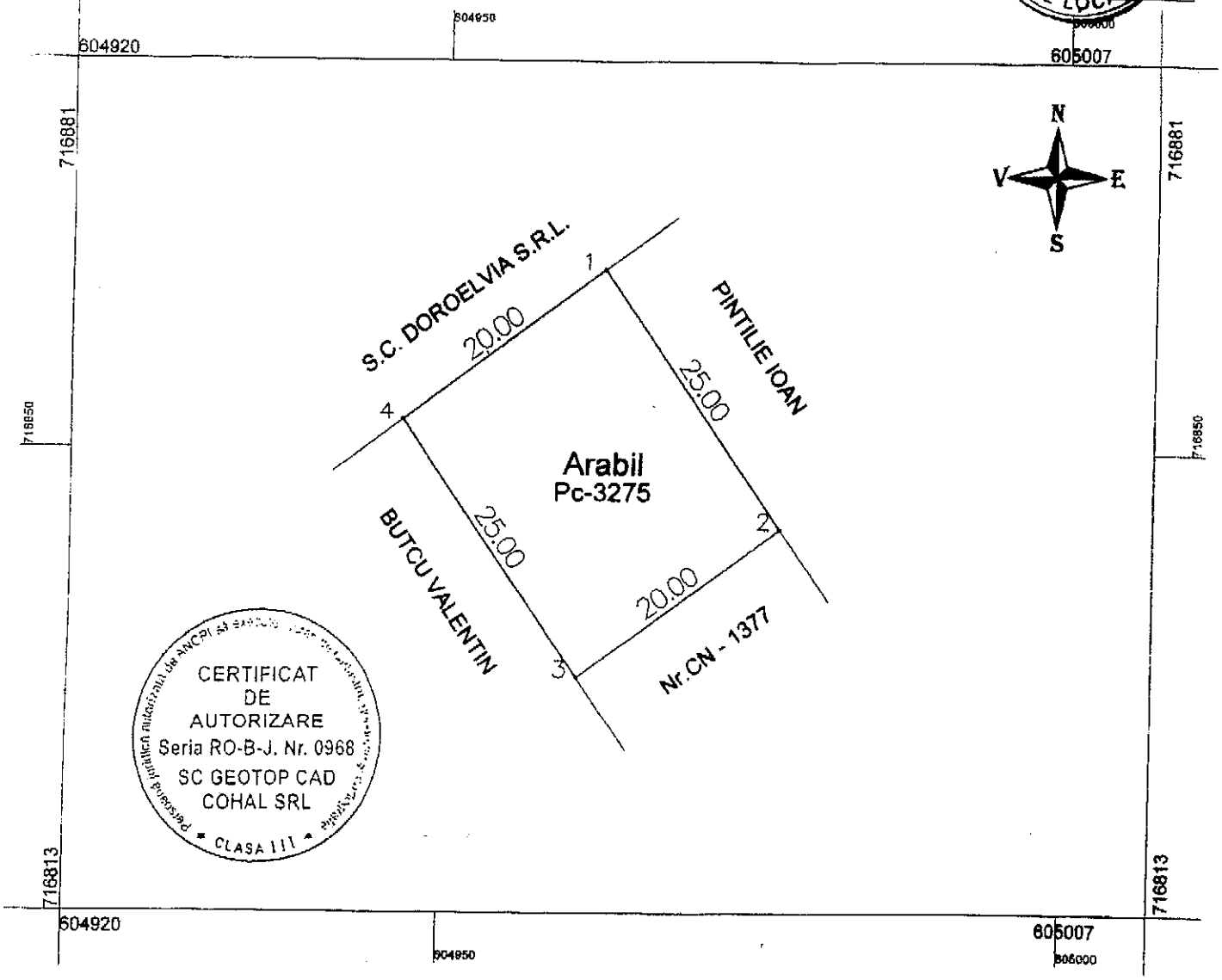
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

ANEXA NR. 1.35 la regulame

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500	**Intravilan Pc-3275, strada Biruinţei nr. F.N municipiul Dorohoi, judeţul Botoşani**
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		DOROHOI



CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-J. Nr. 0968 SC GEOTOP CAD COHAL SRL CLASA III

ROMÂNIA CONSILIUL LOCAL Municipiul Dorohoi

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
3275	A	500	Imobil parţial împrejmuit.
Total		**500**	-

B. Date referitoare la construcţii			
Cod	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 500 mp
Suprafaţa din act = 500 mp

Executant, SC GEOTOP CAD COHAL SRL
Ing. Cohal Cătălin
Confirm executarea măsurătorilor de teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.
Semnătura şi ştampila
Data: 16.02.2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BT-F Nr. 0099 COHAL CĂTĂLIN CATEGORIA

Inspector,
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi parafa
Data: .....
Ştampila BCPI

OFICIUL DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BOTOŞANI
Consilier

A-PDF Image To PDF Demo. Purchase from jp.A-PDF.com to remove the watermark

CONSILIUL LOCAL AL 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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind introducerea unor suprafeţe de teren în inventarul domeniului privat al municipiului Dorohoi

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, judeţul Botoşani întrunit în şedinţa ordinară la data de 29.03.2012,

ţinând cont de expunerea de motive nr.19144/16.03.2012, formulată de Primarul municipiului Dorohoi,

analizând referatul de specialitate nr. 19144/16.03.2012, întocmit de ing.Corolea Daniel, prin care se supune aprobării Consiliului Local introducerea în inventarul domeniului privat al municipiului Dorohoi, a suprafeţei totale de 18.618,75 mp, teren cu valoarea de inventar de 1542904,06 lei.

având în vedere prevederile art.36 (1) din Legea 18/1991, republicată, a Legii nr.213/1998privind bunurile proprietate publică, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art.36 2 lit.c din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată cu completările şi modificările ulterioare,

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

în temeiul art. 45(3) din Legea nr. 215/2001- administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

hotărăşte :

Art (1). Se aprobă introducerea în inventarul domeniului privat al municipiului Dorohoi a suprafeţei totale de 18618,75 mp, cu o valoare de inventar de 1542904,04 lei, conform anexei având un număr de 63 poziţii.

(2). Anexa şi schiţele privind amplasamentul terenurilor fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Bunurile aprobate prin art.1(1) vor fi înregistrate în evidenţa contabilă a municipiului Dorohoi.

Art.3. Primarul municipiului Dorohoi, Direcţia Economică şi Compartimentul Registru Agricol şi cadastru funciar, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituţiei Prefectului judeţului Botoşani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcţiei economice, Direcţiei Tehnice, Serviciului Taxe şi Impozite Locale, Compartimentul Registru Agricol şi cadastru funciar;
- Mass-mediei locale.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
CONSILIER
ing. Sergiu Lungu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
jr. Veronica Florea

Nr. 46
Din 29.03.2012
DOROHOI

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Însuşit de Consiliul Local
prin Hotărârea nr. 46 / 29.03.2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
Ing. Sergiu Lungu

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
jr. Veronica Florea

TERENURI CARE SE INTRODUC ÎN INVENTARUL DOMENIULUI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Anexa

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafață teren - mp -	Valoare pe metru pătrat lei/mp	Valoarea de inventar - lei -	Intravilan/ Extravilan
1		Teren arabil	Str. Slt. Stelian Gheorghiu nr.3,**PC 2080**	260,00	80,39	20.901,40	intravilan
2		Teren arabil	Str. G. Enescu nr. 152, **PC 1779**	576,00	80,39	46.304,64	intravilan
3		Teren arabil	Aleea Victoriei fn, **PC 3267**	540,00	80,39	43.410,60	intravilan
4		Teren arabil	Str. G. Enescu nr. 95, **PC 2069/2071**	429,00	80,39	34.487,31	intravilan
5		Teren arabil	Str. D. Cantemir nr. 2, **PC 1309**	400,00	80,39	32.156,00	intravilan
6		Teren arabil	Str. Sașa Pană fn, **PC 2246**	200,00	123,10	24.620,00	intravilan
7		Teren curți construcții	Str. Viilor nr. 22, **PC 2411**	175,00	80,39	14.068,25	intravilan
8		Teren arabil	Str. Munteniei nr. 21, **PC 623**	310,00	80,39	24.920,90	intravilan
9		Teren arabil	Str. M. Kogălniceanu nr. 10, **PC 1615**	255,00	80,39	20.499,45	intravilan
10		Teren arabil	Str. M. Kogălniceanu nr. 12, **PC 1614**	247,00	80,39	19.856,33	intravilan
11		Teren arabil	Str. M. Kogălniceanu nr. 22, **PC 1598**	580,00	80,39	46.626,20	intravilan
12		Teren arabil	Str. Războieni nr. 19, **PC 1508**	468,00	80,39	37.622,52	intravilan
13		Teren arabil	Str. Traian nr. 24, **PC 1316**	133,00	80,39	10.691,87	intravilan
14		Teren arabil	Str. Traian nr. 16, **PC 1300/1301**	528,00	80,39	42.445,92	intravilan
15		Teren curți construcții	Aleea Bujorului nr. 2, **PC 2192**	100,00	80,39	8.039,00	intravilan
16		Teren arabil	Str. N. Titulescu nr. 2. **PC 2904**	350,00	80,39	28.136,50	intravilan
17		Teren arabil	Str. Spiru Haret nr. 131, **PC 2872**	708,00	80,39	56.916,12	intravilan
18		Teren curți construcții	Str. Traian nr. 25, **PC 1343**	154,00	80,39	12.380,06	intravilan
19		Teren arabil	Str. G.Enescu nr. 54, **PC 1516**	320,00	80,39	25.724,80	intravilan
20		Teren arabil	Str. M. Viteazu nr. 20, **PC 1904**	16,00	80,39	1.286,24	intravilan
21		Teren arabil	Str. Traian nr. 31, **PC 1335**	482,00	80,39	38.747,98	intravilan
22		Teren arabil	Str. G.Enescu nr. 82, **PC 1545**	90,00	80,39	7.235,10	intravilan
23		Teren curți construcții	Aleea Teilor nr. 11, **PC 2389**	82,00	80,39	6.591,98	intravilan
24		Teren curți construcții	Str. N. Titulescu nr.14. **PC 2910**	55,00	80,39	4.421,45	intravilan
25		Teren arabil	Str. Spiru Haret nr. 119, **PC 2879**	129,00	80,39	10.370,31	intravilan
26		Teren fâneață	Str. Solidarității nr.9A, **PC 1423**	35,00	80,39	2.813,65	intravilan

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Suprafață teren - mp -	Valoare pe metru pătrat lei/mp	Valoarea de inventar - lei -	Intravilan/ Extravilan
27		Teren arabil	Str. Caşin nr. 8, **PC 1851**	1.000,00	80,39	80.390,00	intravilan
28		Teren curţi construcţii	Str. Zadurovici nr. 3, **PC 2299**	185,00	126,54	23.409,90	intravilan
29		Teren arabil	Str. Fraternităţii nr. 7, **PC 3120**	570,00	80,39	45.822,30	intravilan
30		Teren arabil	Str. Gr. Ghica fn, **PC 2352**	238,00	126,54	30.116,52	intravilan
31		Teren arabil	Str. C. Hăpăianu fh, **PC 3449**	100,00	80,39	8.039,00	intravilan
32		Teren arabil	Str. Slt. Sorin Dumitraş fn, **PC 2673**	291,00	80,39	23.393,49	intravilan
33		Teren arabil	Str. V. Telega nr. 12, **PC 3432**	356,00	80,39	28.618,84	intravilan
34		Teren arabil	Aleea Bujorului nr.11, **PC 2167**	622,00	80,39	50.002,58	intravilan
35		Teren curţi construcţii	Aleea Ciocârliei nr. 1, **PC 2682**	147,00	80,39	11.817,33	intravilan
36		Teren curţi construcţii	Str. Alex. Sahia nr. 4, **Pc 2347**	315,00	126,54	39.860,10	intravilan
37		Teren arabil	Str. Plopilor nr. 3 Bis, **PC 1248**	360,00	80,39	28.940,40	intravilan
38		Teren arabil	Str. Biruinţei fn. **PC 3275**	500,00	80,39	40.195,00	intravilan
39		Teren fâneaţă	Str. Sălciilor nr. 4, **PC 1220**	332,00	80,39	26.689,48	intravilan
40		Teren curţi construcţii	Str. C. Ştiubeanu nr. 9, **PC 3249**	52,00	80,39	4.180,28	intravilan
41		Teren arabil	Str. Războieni nr. 10, **PC 1465**	400,00	80,39	32.156,00	intravilan
42		Teren arabil	Str. Sulfinei nr. 5, **PC 163/1**	274,00	80,39	22.026,86	intravilan
43		Teren arabil	Str. Lt. Andrei nr. 15, **PC 2143**	650,00	80,39	52.253,50	intravilan
44		Teren arabil	Str. Fraternităţii nr. 8, **PC 3100**	395,00	80,39	31.754,05	intravilan
45		Teren arabil	Str. Hatman Şendrea fn. **PC 1293**	265,00	80,39	21.303,35	intravilan
46		Teren arabil	Str. Locomotivei fn, **PC 1790**	500,00	80,39	40.195,00	intravilan
47		Teren arabil	Str. Războieni nr. 10, **PC 1464/1460**	200,00	80,39	16.078,00	intravilan
48		Teren arabil	Str. Plopilor nr. 4, **PC 1224**	400,00	80,39	32.156,00	intravilan
49		Teren curţi construcţii	Str. Col. Vasiliu fn, **PC 999**	151,00	80,39	12.138,89	intravilan
50		Teren arabil	Str. Oborul Nou nr. 3, **PC 3384**	380,00	80,39	30.548,20	intravilan
51		Teren arabil	Str. Luminii nr. 8, **PC 2120**	1.108,00	80,39	89.072,12	intravilan
52		Teren arabil	Str. Maramureş nr. 22, **PC 430**	397,00	80,39	31.914,83	intravilan
53		Teren curţi construcţii	Str. C.D. Gherea nr. 122, **PC 923**	153,00	80,39	12.299,67	intravilan
54		Teren arabil	Str. Sălciilor fn, **PC 1217**	293,00	80,39	23.554,27	intravilan
55		Teren curţi construcţii	Str. Lt. Olinescu nr. 4, **PC 2748**	13,50	80,39	1.085,27	intravilan
56		Teren curţi construcţii	Str. G. Enescu fn, **PC 2042**	160,00	80,39	12.862,40	intravilan
57		Teren curţi construcţii	Aleea Primăverii fn lot. nr. 1, **PC 3520**	22,50	80,39	1.808,78	intravilan
58		Teren curţi construcţii	Aleea Primăverii fn lot. nr. 2, **PC 3520**	22,50	80,39	1.808,78	intravilan
59		Teren curţi construcţii	Aleea Primăverii fn lot. nr. 3, **PC 3520**	22,50	80,39	1.808,78	intravilan
60		Teren curţi construcţii	Aleea Primăverii fn lot. nr. 4, **PC 3520**	22,50	80,39	1.808,78	intravilan
61		Teren curţi construcţii	Aleea Primăverii fn lot. nr. 5, **PC 3520**	22,50	80,39	1.808,78	intravilan
62		Teren curţi construcţii	Str. Petru Rare; f.n., lot nr. 19, **PC 2807**	35,25	126,54	4.460,54	intravilan
63		Teren curţi construcţii	Str. Petru Rare; f.n., **PC 2807**	41,50	126,54	5.251,41	intravilan
			TOTAL	**18.618,75**		**1.542.904,06**	

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

HOTARARE

privind aprobarea vanzării terenului aferent proprietații d-lui Dumitraș Pavel, situat în strada Biruntei nr. 6, PC 3275, în suprafata de 500 mp, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară în data de 27.04.2017,

analizand expunerea de motive nr. 7240/08.03.2017, referatul de specialitate înregistrat la nr. 7240/08.03.2017, intocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului în suprafață de 500 mp, aferent proprietății solicitantului, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat,

avand în vedere prevederile art.36 alin.(2) lit."c", coroborate cu cele alc alin.5 lit."b" si alc art.123 alin.(1) si alin. (3) din Legea nr.215/2001 republicată și modificată,

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

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

hotaraște:

Art. 1 Se aprobă vanzarea suprafetei de 500 m.p. teren, situat în strada Biruinței, PC 3275, CF nr. 55689, la solicitarea d-lui Dumitraș Pavel.

Art. 2 (1)Prețul vanzării este de 20185 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE- anexa nr.1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, parte integrantă din prezenta hotarare.

(2) Raportul de evaluare și taxele notariale vor fi suportate de catre cumparator la incheierea contractului de vanzare cumparare.

Art. 3 La data adoptării prezentei hotărari se revoca HCL nr. 67/30.03.2017

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

Art.5. Prezenta hotărare se va comunica:

- Instituției Prefectului Județului Botoșani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Patrimoniu și Directiei Economice;
- D-lui Dumitraș Pavel, str. Biruinței nr. 6, Dorohoi;
- mass-mediei locale.

Președinte de ședință,
Consilier,
Ilie Costel Daniel Irimia

ROMÂNIA Județul Botoșani Municipiul Dorohoi CONSILIUL LOCAL

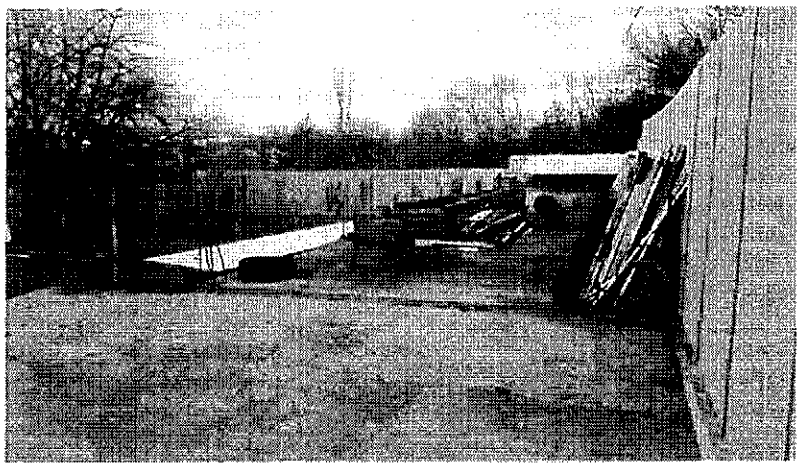
Contrasemnează
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu

Nr. 83 din 27.04.2017

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

Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com
Nr. inregistrare: 94/11.12.2017

Parcelă de teren în suprafață de 500 mp., situată în intravilanul municipiului Dorohoi, str. Biruinței, FN, CF nr. 55689



PROPRIETAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

BENEFICIAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

SOLICITANT: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

DECEMBRIE 2017

CUPRINS

Contents

CUPRINS 2
CAPITOLUL I. INTRODUCERE 3
REZUMATUL FAPTELOR ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE 3
DECLARAŢIE DE CONFORMITATE 4
CERTIFICARE 5
CAP. AL-II-LEA. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE 6
1. Instrucţiunile evaluării. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării 6
2. Drepturile de proprietate evaluate 6
3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate 6
4. Data estimării valorii 7
5. Moneda raportului 7
6. Modalităţi de plată 7
7. Inspecţia proprietăţii 7
8. Sursele de informaţii utilizate 7
9. Clauza de nepublicare 8
10. Premisele evaluării 8
11. Ipoteze şi condiţii limitative 8
CAP. AL-III-LEA. PREZENTAREA DATELOR 10
1. Identificarea bunurilor evaluate 10
2. Descrierea juridică 10
3. Istoric privind vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 10
Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare 11
CAP. AL-IV-LEA. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE 13
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber 13
4.3. Valoarea terenului 13

CAPITOLUL I. INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR ŞI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Elaborarea prezentului raport de evaluare a fost solicitată de client în scopul vânzării proprietăţii imobiliare care face obiectul evaluării:

- Parcelă teren în suprafaţă de 500 mp., situată în intravilanul Municipiului Dorohoi, str. Biruinţei, FN, CF nr. 55689, jud. Botoşani.

Tipul de valoare solicitat este valoarea de piaţă.

Valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare subiect s-a estimat prin metoda comparaţiei directe, informaţiile de piaţă fiind insuficiente pentru aplicarea şi a altor metode.

Valoarea de piaţă a proprietăţii subiect:

Vp = 6.400 euro (29.600 lei)

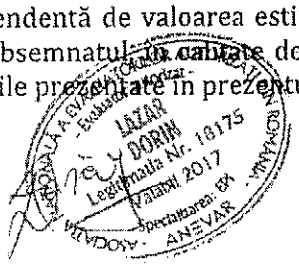
DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul, în calitate de elaborator, declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în conformitate cu reglementările Standardelor de evaluare ANEVAR, ale Standardelor Internaţionale de Evaluare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am avut şi nu am nici un interes cu privire la proprietatea evaluată şi nu am avut şi nu am relaţii particulare cu nici una dintre părţile implicate în prezenta misiune de evaluare.

Valoarea estimată este rezultatul analizelor, opiniilor şi concluziilor mele profesionale personale, imparţiale, şi nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori de către client sau orice altă persoană care are interese cu privire la client ori la proprietatea evaluată.

Remunerarea evaluării este independentă de valoarea estimată ori de obţinerea unei anumite valori. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.



CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi reflectă cele mai pertinente cunoştinţe ale mele, în calitate de evaluator.

2. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de mine, în calitate de evaluator, ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţilor, pe care am efectuat-o la data de 11.12.2017.

3. Analizele şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile prezentate în raport.

4. Nu am avut şi nu am interese personale cu privire la proprietăţile evaluate ori cu privire la părţile implicate în această misiune de evaluare.

5. Onorariul evaluatorului nu este condiţionat de nici un aspect al raportului de evaluare.

6. Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu reglementările Standardelor Internaţionale de Evaluare.

7. Deţin cerinţele adecvate de calificare profesională, cunoştinţele şi experienţa necesare pentru a îndeplini misiunea de evaluare în mod competent.

8. Evaluatorul a efectuat personal o inspecţie asupra proprietăţilor evaluate.

9. Nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistenţă profesională în elaborarea raportului.

CAP. AL-II-LEA. IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ŞI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

1. Instrucţiunile evaluării. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării

Numele clientului: Municipiul Dorohoi

Numele proprietarului: Municipiul Dorohoi

Numele beneficiarului: Municipiul Dorohoi

Obiectul evaluării:

- Parcelă teren în suprafaţă de 500 mp., situată în intravilanul Municipiului Dorohoi, str. Biruinţei, FN, CF nr. 55689, jud. Botoşani.

Scopul evaluării: Scopul prezentei evaluări, în conformitate cu cerinţele clientului, este vânzarea terenului care face obiectul prezentei evaluări.

Raportul de evaluare este un document care înregistrează instrucţiunile pentru o anumită misiune de evaluare, baza de evaluare şi scopul evaluării ca şi rezultatele analizei care a condus la opinia privind valoarea.

2. Drepturile de proprietate evaluate

Parcela de teren evaluată este proprietatea Muncipiului Dorohoi.

Terenul nu are deschidere la nicio stradă, acesta aflându-se în continuarea unei parcele de 500 mp. teren aflat în proprietatea d-lui Nazare Petrică Adrian. Accesul pe acest teren nu este reglementat, întrucât acesta a făcut şi face obiectul închirierii către dl. Nazare Petrică Adrian. Având în vedere că acesta şi-a exprimat intenţia de a cumpăra acest teren, prin alipirea celor două suprafeţe ar rezulta o parcelă de 1000 mp. teren cu o deschidere de 20 ml la strada Biruinţei.

Din aceste considerente, se va evalua dreptul deplin de proprietate asupra terenului care face obiectul prezentei lucrări.

3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preţ care va fi plătit pentru bunuri şi servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiţie a valorii.

In conformitate cu scopul evaluarii s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare ANEVAR, Ediţia 2017:

- SEV 100 Cadru general;
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării;
- SEV 102 Implementare;
- SEV 103 Raportarea evaluării;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare.

Având în vedere instrucţiunile clientului şi ţinând cont de scopul evaluării, tipul de valoare estimată este ***valoarea de piaţă***, definită astfel în IVS – Cadru general:

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.

4. Data estimării valorii

Data estimării valorii (data evaluării) este 11.12.2017. Valoarea de piaţă estimată prin prezentul raport este valabilă atâta timp cât condiţiile de piaţă rămân neschimbate.

5. Moneda raportului

Valoarea de piaţă estimată prin prezentul raport este exprimată în euro şi în lei. Informaţiile de piaţă care au vizat valori exprimate în euro au fost prelucrate, valorile fiind transformate în lei, la cursul oficial valabil la data evaluării (1 euro = 4,6315 lei).

6. Modalităţi de plată

Conform declaraţiilor clientului, plata preţului se va face integral, la data vânzării, în contul sau la casieria Primăriei Municipiului Dorohoi.

7. Inspecţia proprietăţii

Inspecţia proprietăţilor evaluate s-a făcut personal de către evaluator la data de 11.12.2017.

La inspecţie s-au constatat următoarele:

- Parcela de teren evaluată se află într-o zonă mediană a municipiului Dorohoi, respectiv strada Biruinţei;
- Parcela de teren nu are deschidere la nicio stradă, accesul nefiind reglementat, întrucât aceasta a făcut obiectul închirierii către dl. Nazare Petrică Adrian, proprietarul parcelei de 500 mp. în continuarea căreia se află parcela de teren evaluată.

8. Sursele de informaţii utilizate

Pentru elaborarea prezentului raport, evaluatorul a apelat la următoarele surse de informaţii:

- Extras CF nr. 3918 eliberat la data de 17.02.2017 de catre OCPI Botosani, BCPI Dorohoi
- Hotarare nr. 46 emisa la data de 29.03.2012 de catre Consiliul Local Dorohoi
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- anunţuri publicate pe internet pe site-uri specializate în vânzarea de proprietăţi imobiliare.

9. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare este confidenţial şi poate fi utilizat numai pentru scopul solicitat şi care a fost menţionat în prezentul raport. Deţinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public. Conţinutul acestui raport, în totalitate sau în referinţe, nu poate fi difuzat public şi nu poate fi inclus în nici un document publicat, circulară sau declaraţie fără acordul prealabil scris al evaluatorului cu privire la forma şi conţinutul în care ar urma să apară.

10. Premisele evaluării

Se presupune că informaţiile furnizate de client referitoare la aspectele juridice ale proprietăţii, la utilizarea şi întreţinerea sa sunt adevărate. Proprietatea este evaluată fără sarcin. Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi cu aplicarea unui management competent. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate care să afecteze valoarea.

11. Ipoteze şi condiţii limitative

Ipotezele sunt supoziţii considerate ca fiind adevărate. Ipotezele implică fapte, condiţii sau situaţii care afectează subiectul sau abordarea unei evaluări, dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare.

Acestea sunt aspecte care, după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înţelegerii evaluării. Toate ipotezele care stau la baza unei evaluări trebuie să fie rezonabile.

Toate evaluările depind, într-un anume grad, de acceptarea ipotezelor. În mod deosebit, definiţia valorii de piaţă include ipoteze care asigură consecvenţa abordării, dar evaluatorul poate fi pus în situaţia de a face şi alte ipoteze cu privire la fapte care nu pot fi cunoscute sau stabilite.

Condiţiile limitative sunt restricţii impuse evaluărilor.

Condiţiile limitative pot fi impuse:

- de clienţi;
- de evaluator;
- de legislaţia naţională aferentă.

Ipotezele şi condiţiile limitative ale prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze generale

- Nu se asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziţie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil şi tranzacţionabil dacă nu se specifică altfel.
- Proprietatea este evaluată fără sarcini, dacă nu se specifică altfel;

- Se presupune că proprietatea este deţinută cu responsabilitate şi că se aplică un management competent al acesteia;
- Informaţiile furnizate de terţe părţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- Toate studiile inginereşti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare şi materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neevidenţiate ale proprietăţii evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puţin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de utilizare în vigoare exceptând situaţia când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă şi considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite toate autorizaţiile, licenţele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituţiile locale, regionale sau naţionale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanţă cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;

Ipoteze speciale

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între diferitele părţi ale proprietăţii evaluate se realizează în funcţie de prevederile din raport. Valorile separate nu trebuie utilizate în combinaţie cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute iniţial aranjamente în această privinţă;
- Nici una din părţile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului;
- Se presupune că terenul care face obiectul evaluării va fi cumpărat de dl. Nazare Petrică Adrian, în vederea alipirii sale la parcela de 500 mp. aflată în proprietatea acestuia, rezolvând în acest fel problema lipsei accesului pe terenul evaluat.

CAP. AL-III-LEA. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea bunurilor evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este:

- Parcelă teren în suprafaţă de 500 mp., situată în intravilanul Municipiului Dorohoi, str. Biruinţei, FN, CF nr. 55689, jud. Botoşani.

2. Descrierea juridică

Parcela de teren evaluată este proprietatea Muncipiului Dorohoi.

Terenul nu are deschidere la nicio stradă, acesta aflându-se în continuarea unei parcele de 500 mp. teren aflat în proprietatea d-lui Nazare Petrică Adrian. Accesul pe acest teren nu este reglementat, întrucât acesta a făcut şi face obiectul închirierii către dl. Nazare Petrică Adrian. Având în vedere că acesta şi-a exprimat intenţia de a cumpăra acest teren, prin alipirea celor două suprafeţe ar rezulta o parcelă de 1000 mp. teren cu o deschidere de 20 ml la strada Biruinţei.

Din aceste considerente, se va evalua dreptul deplin de proprietate asupra terenului care face obiectul prezentei lucrări.

3. Istoric privind vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Din cercetarea de piaţă nu au fost identificate tranzacţii cu proprietăţi imobiliare comparabile, dar au fost găsite suficiente informaţii cu privire la ofertele de vânzare pentru astfel de proprietăţi.

Piaţa specifică proprietăţii imobiliare subiect este cea a terenurilor libere, pretabile pentru o dezvoltare ulterioară. Această piaţă a cunoscut o puternică recesiune în ultimii 6 ani, piaţa aflându-se acum pe un trend contextul imobiliar al judeţului Botoşani, în general, şi al municipiului Dorohoi, în special.

Analiza ofertei competitive

Din analiza de piaţă s-a constatat că oferta de astfel de proprietăţi este una destul de bogată, numeroşi proprietari dorind să-şi vândă proprietăţile. Cea mai mare parte dintre ofertele de vânzare vin din partea unor proprietari care au achiziţionat înainte de criză diferite suprafeţe de teren, cu intenţia de a realiza diverse construcţii şi pe care conjunctura economică actuală i-a determinat să renunţe la proiecte.

Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă numărul de proprietăţi de acelaşi tip pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.

Mărimea cererii determină atractivitatea unei proprietăţi.

Cererea manifestată pe piaţă este în funcţie de cererea unor produse concurente/substituibile. Orientarea pieţei spre componente mai puţin poluante, reciclabile şi mai economice afectează direct cererea de mijloace fixe mobile.

În contextul economic actual, marcat de creşterea fiscalităţii şi restrângerea accesului la creditare, cererea pentru astfel de proprietăţi este destul de redusă, iar preţurile sunt în scădere, pe fondul lipsei acute de lichidităţi în economie, datorată crizei financiare, pe de o parte, iar pe de altă parte politicii fiscale restrictive a statului şi a reducerii creditării bancare, ca urmare a restricţiilor impuse de Banca Naţională, dar şi a politicii prudente a băncilor.

Cu toate că pentru elaborarea prezentului raport de evaluare a fost întreprinsă o amplă cercetare de piaţă, nu a fost identificat nici un anunţ de cumpărare pentru o astfel de proprietate. Un alt indiciu cu privire la faptul că cererea pentru astfel de proprietăţi este extrem de redusă este şi perioada îndelungată în care anunţurile de vânzare pentru asemenea terenuri rămân valabile.

Aceste aspecte nu sunt, însă, extrem de relevante, având în vedere că un potenţial cumpărător caută un anumit tip de astfel de proprietate, în funcţie de specificul activităţii sale, fiindu-i mai dificil să selecteze o proprietate dintre cele ofertate de proprietari, decât să întreprindă pe cont propriu o căutare a unei proprietăţi adecvate necesităţilor sale.

O altă categorie de potenţiali cumpărători este dintre aceia care deţin disponibilităţi băneşti şi care doresc să facă o investiţie în scop speculativ.

Echilibrul pieţei

Începând cu anul 2008, piaţa pentru astfel de proprietăţi imobilare a cunoscut un declin, care s-a accentuat din ce în ce mai mult, în contextul contracţiei înregistrate de sectorul de activitate în care acestea sunt utilizate.

Această perioadă este cu atât mai nefastă cu cât ea vine după o perioadă de avânt economic în care foarte multe persoane şi-au achiziţionat prin credite bancare astfel de proprietăţi, datorită anvergurii pe care o căpătase activitatea lor, o mare parte dintre ei regăsindu-se astăzi în imposibilitatea de a mai face faţă ratelor la creditele bancare.

Ca urmare a acestor evenimente, pe piaţă sunt oferite în prezent destul de multe astfel de proprietăţi la nişte preţuri destul de mici.

Analizând cererea existentă pentru proprietăţi de tipul celor evaluate cu oferta actuală şi anticipată, se poate trage concluzia că piaţa este în declin, însă ritmul de scădere a preţurilor a scăzut, apropiindu-se de limita de jos a curbei preţurilor, astfel încât este de aşteptat cu tendinţa să se inverseze destul de curând, mai ales dacă se vor relaxa condiţiile de creditare.

Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare

Aria de piaţă este delimitarea geografică sau de localizare a pieţei pentru o categorie specifică de proprietăţi imobilare, şi anume, zona în care proprietăţi imobilare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potenţiali şi utilizatorilor.

Aspecte economico-sociale

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.

Date despre localitate

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 evaluată se află într-o zonă mediană a municipiului Dorohoi, pe strada Biruinţei. În zonă se găsesc case de locuit, blocuri, dar şi câteva spaţii comerciale. Nu există tendinţe de schimbare a specificului zonei.

CAP. AL-IV-LEA. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber

Cea mai bună utilizare este un concept fundamental format şi utilizat pe orice piaţă imobiliară. Cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă şi care determină cea mai mare valoare.

Stabilitatea unei arii de piaţă, utilizarea viitoare a terenului şi trendul valorii rezultă din analiza cartierului sau a zonei. Caracteristicile fizice, cum ar fi tipul construcţiilor, configuraţia străzilor, solul, vegetaţia şi dimensiunile lotului de teren conduc la identificarea zonelor de utilizare a terenului.

Aşa cum a fost arătat şi mai înainte, în imediata vecinătate a proprietăţilor subiect se află concentrate mai multe proprietăţi de tip rezidenţial, precum şi câteva terenuri libere, disponibile pentru o dezvoltare viitoare.

Zonele în care se află proprietatea subiect este înconjurată de proprietăţi de tip rezidenţial, astfel încât nu se conturează nici o tendinţă de schimbare a aspectului zonei, fiind de presupus că zona îşi va păstra caracteristicile şi în viitor.

Cea mai bună utilizare a unui lot de teren este conturată de forţele competitive care acţionează pe piaţă şi care fundamentează şi valoarea de piaţă. Aceste forţe sunt dinamice, ele exercitând presiuni asupra activităţilor umane şi sunt, la rândul lor, afectate de aceste activităţi.

Conform PUG al municipiului Dorohoi, zona în care se află proprietatea imobiliare subiect este o zonă rezidenţial-industrială, în care se pot construi case de locuit, precum şi imobile cu destinaţie industrială.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- Permisă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maximum productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietăţii construite).

Având în vedere amplasamentul proprietăţii subiect, evaluatorul apreciază că singura utilizare a sa este cea rezidenţială, pentru construirea unei case sau a unor anexe gospodăreşti.

4.3. Valoarea terenului

Pentru estimarea valorii terenului, s-a recurs la metoda comparaţiei directe.

Comparaţia directă

Comparaţia directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului şi cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate vânzările şi alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de

evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi.

Pentru aplicare acestei tehnici, în urma analizei de piață au fost selectate un număr de comparabile, după cum urmează:

Oferte teren

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ultracentral-in-dorohoi-ID9GWkn.html#4481264e80
Vand teren ultracentral in Dorohoi Dorohoi, judet Botosani Adaugat La 11:35, 10 noiembrie 2017, Numar anunt: 143217171 27 € Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan Suprafata utila 2 500 m² Finantare Cauti un "Acasa" mai mare? Te ajuta creditul ipotecar de la OTP Bank Proprietar, vand 2500 mp teren intravilan in Dorohoi, situat ultracentral langa Primaria Dorohoi, Catedrala si Liceul Gr. Ghica. Pret : 27 euro/mp.

https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-dorohoi-6615532.html
Zona CentralTip terenTeren construcțiiClasificare terenIntravilanSuprafață teren (m²)1288Front stradal (metri)29UtilitățiDa vind teren intravilan in Dorohoi, str.Calea Plevnei, in suprafață de 1288mp, utilități:apa,canal, trase pe teren. Preț informativ 21€ /mp DISTRIBUIE PE FACEBOOK

https://lajumate.ro/teren-intravilan-1315-mp-in-dorohoi-5204873.html
Zona CentralTip terenTeren construcțiiClasificare terenIntravilan Suprafață teren (m²)1315 Vand suprafata de 1315 mp. teren intravilan in municipiul Dorohoi. Terenul este situat intre str. Cercetas Stiubianu si str. Avantului cu prelungire in str.Libertatii (zona ,,3 fântani ,,) si are o deschidere la strada de 34 m. , toate utilitatile se afla la limita proprietatii . Terenul ofera o priveliste deosebita .

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Mun. Dorohoi, Str. Biruintei, Nr. 6, Jud. Botosani	Str. Al. I Cuza	Similara - Str. Plevnei	Similara - Str. Avantului
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	11/12/2017	11/12/2017	11/12/2017	11/12/2017
		499.5 mp	2,500 mp	1,288 mp	1,315 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	67,500 €	27,048 €	26,300 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	27.00 €/mp	21.00 €/mp	20.00 €/mp
4	OFERTA/TRANZACTIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-10%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		-2.70 €	-2.10 €	-2.00 €
	Pret ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
6	CONDIȚII DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
8	CONDITII DE FINANTARE	de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
9	CONDIȚII DE PIAȚĂ	23/11/2017	Nov-17	Nov-17	Nov-17
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		24.30 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
10	LOCALIZARE	Mun. Dorohoi, Str. Biruintei, Nr. 6, Jud. Botosani	Str. Al. I Cuza	Similara - Str. Plevnei	Similara - Str. Avantului
	Ajustare %		-22.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		-5.3 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		18.95 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
11	ACCES	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		18.95 €/mp	18.90 €/mp	18.00 €/mp
12	TOPOGRAFIA	panta usoara	plan	plan	plan

	Ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Ajustare absolut		-2.8 €	-2.8 €	-2.7 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
13	**SUPRAFAŢA**	500 mp	2,500 mp	1,288 mp	1,315 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
14	**UTILITĂŢI DISPONIBILE**	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
16	**REGIM JURIDIC**	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
17	**REGIM ECONOMIC (DESTINATIE)**	cc	cc	cc	cc
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preţ ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
19	**RESTRICTII LEGALE/AVIZE**	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Pret ajustat (euro/mp)		16.11 €/mp	16.07 €/mp	15.30 €/mp
20	**ALTE AJUSTARI**	fara cale de acces	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		-20%	-20%	-20%
	Ajustare absolut		-3.22 €/mp	-3.21 €/mp	-3.06 €/mp
	Pret ajustat (euro/mp)		12.89 €/mp	12.85 €/mp	12.24 €/mp
	Ajustarea netă	absolut	-11.4 €	-6.0 €	-5.8 €
	Ajustarea netă	procentual	-42%	-29%	-29%
	Ajustarea brută	absolut	11.41 €	6.05 €	5.75 €
	Ajustarea brută	procentual	42%	29%	29%
	Valoare unitară	**12.89 €/mp**	12.89 €/mp	12.85 €/mp	12.24 €/mp
	Valoare teren	**6,400 €**	**29,600 lei**		

Întrucât terenurile identificate nu sunt identice cu terenul proprietăţii subiect, în cadrul comparaţiei directe, va fi utilizată analiza pe perechi de date, pentru cuantificarea diferenţelor dintre suprafeţele de teren comparabile şi terenul aferent proprietăţii subiect.

Ajustarea privind marja de negociere: având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar preţurile sunt negociabile, toate preţurile au fost ajustate cu -10%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piaţă efectuate;

Ajustarea privind dreptul de proprietate: având în vedere că toate comparabilele sunt detinute cu drepturi depline, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustări;

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 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 piata: având în vedere că toate comparabilele sunt curente, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind localizarea: avand in vedere localizarea proprietatii subiect, a fost utilizata metoda perechilor de date in vederea determinarii ajustarii comparabilei 1 care este mai bine plasata: au fost luate in considerare comparabilele 1 si 2 si a rezultat urmatoarea ajustare (27-21)/27=22% in favoarea comparabilei mai bine plasate. Rezulta ca, comparabila 1 a fost ajustata cu -22 %.

Ajustarea privind accesul: avand in vedere accesul asfaltat catre proprietatea subiect, nu a fost aplicata nicio ajustare deoarece toate comparabilele au acces din drum asfaltat similar cu proprietatea subiect.

Ajustarea privind topografia: nu au fost aplicate ajustari;

Ajustarea privind suprafata de teren: nu au fost aplicate ajustari.

Ajustarea privind utilitatile: avand in vedere utilitatile puse la dispozitie de catre municipalitate proprietatii subiect , comparabilele au utilitati edilitare complete cu cele a proprietatii subiect, astfel nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind regim juridic: avand in vedere ca toate comparabilele sunt intravilan, ca si proprietatea subiect, astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind regim economic (destinatie) : avand in vedere ca toate comparabilele au ca ca destinatie, regimul rezidential comparativ cu cea a proprietatii subiect, astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind indicatorii urbanistici (POT si CUT): avand in vedere caracteristicile urbanistice a comparabilelor similare cu cele ale proprietatii subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind restrictii legale/avize: avand in vedere caracteristicele legale ale comparabilelor comparativ cu cele alea proprietatii subiect, astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind alte ajustari: avand in vedere faptul ca, comparabilele au deschidere la drum iar proprietatea subiect nu are acces, acestea au fost ajustate in urma analizei de piata cu -20%.

În final a fost selectată valoarea obținută în primul caz de 12,89 euro, această comparabilă având cea mai mică corecție brută absolută și procentuală.

Valoarea de piață a terenului în suprafață de 500 mp situat în intravilanul municipiului Dorohoi, str. Biruinței, FN, CF nr. 55689 jud. Botoșani, obținută prin metoda comparației directe este, așadar, de 6.400 euro echivalentul a circa 29.600 lei.

Alocarea

Tehnica alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Tehnica alocării nu conduce la indicaţii decisive privind valoarea, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii atunci când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, dar există informaţii despre proprietăţi construite.

Tehnica alocării nu a fost folosită în acest caz datorită insuficienţei informaţiilor de piaţă cu privire la costurile de construcire ale proprietăţilor imobiliare de tip case cu teren, oferite spre vânzare.

Capitalizarea rentei funciare (tehnica reziduală a terenului)

Tehnica reziduală a terenului se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei, care se referă la echilibrul dintre factorii de producţie (pământul, capitalul, munca şi coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forţă de muncă şi management.

Tehnica reziduală poate fi utilizată în cazul în care vânzările comparabile lipsesc sau ca verificare a abordării prin comparaţie directă. Poate fi utilă în verificarea fezabilităţii sau utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament.

Capitalizarea rentei funciare este o variantă a tehnicii valorii reziduale.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piaţă a amplasamentului. Renta funciară este suma plătită pentru dreptul de utilizare şi ocupare a terenului în conformitate cu condiţiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii câştigului proprietarului de teren şi a dreptului de folosinţă.

Ratele de capitalizare obţinute de pe piaţă sunt utilizate pentru transformarea rentei în valoare de piaţă.

Această tehnică nu a fost utilizată datorită lipsei informaţiilor cu privire la închirieri de terenuri comparabile.

CONCLUZII

Valoarea de piaţă a parcelei de teren în suprafaţă de 500 mp situat în intravilanul municipiului Dorohoi, str. Biruinţei, FN, CF nr. 55689, jud. Botoşani este de:

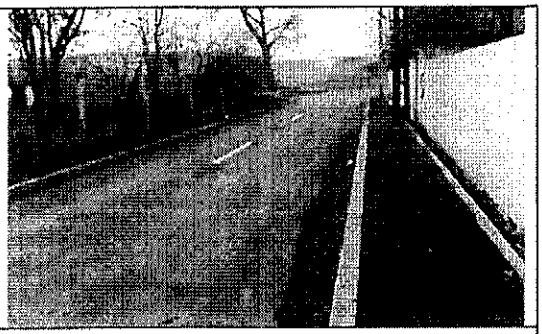
6.400 euro

echivalentul a 29.600 lei

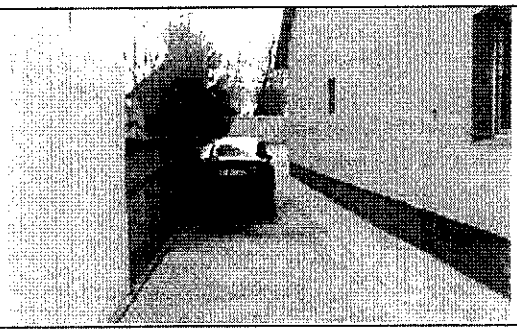
Anexa 1 Poze



Drum de acces



Drum de acces



Acces



Acces



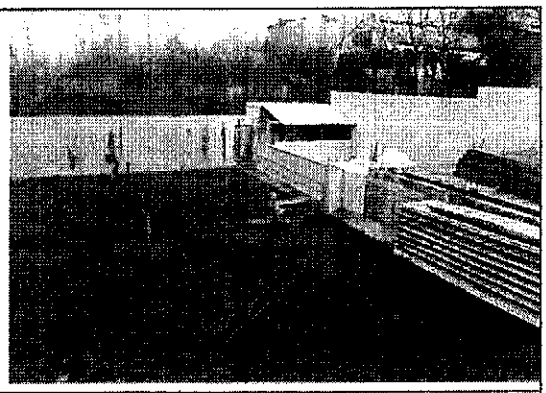
Teren



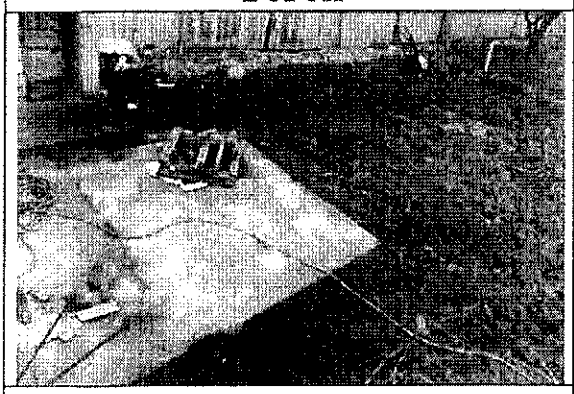
Teren



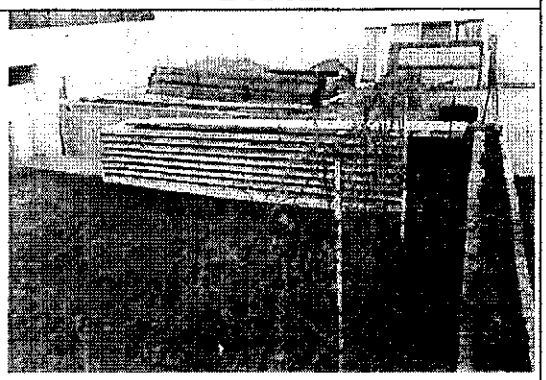
Teren



Teren



Teren



Teren

Anexa 2 Comparabile

Oferte terenuri:

Comparabila 1

https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ultracentral-in-dorohoi-ID9GWkn.html#4481264e80

Vand teren ultracentral in Dorohoi

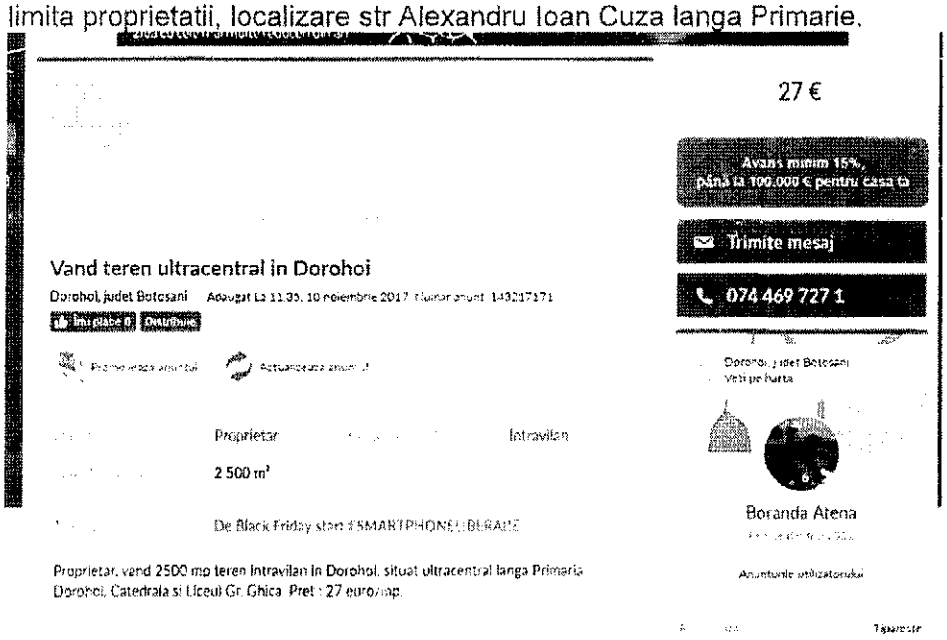
Dorohoi, judet Botosani *Adaugat La 11:35, 10 noiembrie 2017, Numar anunt: 143217171*

27 €

Trimite mesaj
074 469 727 1

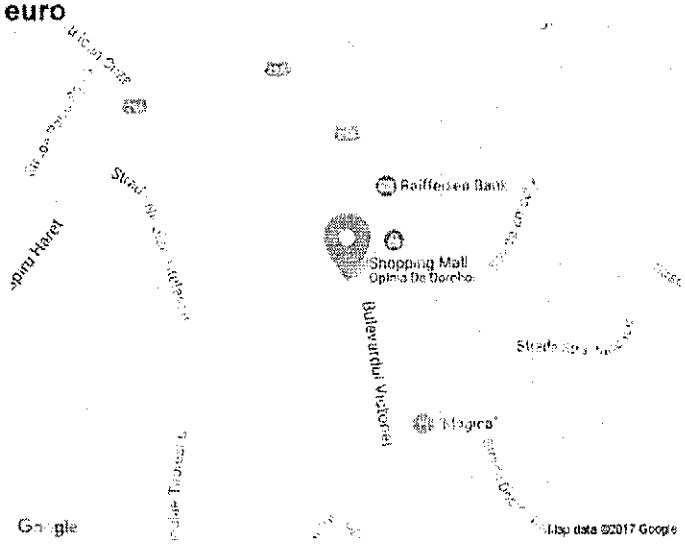
Oferit de	Proprietar	Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	2 500 m²		

Proprietar, vand 2500 mp teren intravilan in Dorohoi, situat ultracentral langa Primaria Dorohoi, Catedrala si Liceul Gr. Ghica. Pret : 27 euro/mp.
Detalii suplimentare obtinute telefonic: deschidere la strada 15 ml, toate utiilitatile la limita proprietatii, localizare str Alexandru Ioan Cuza langa Primarie.



Comparabila 2
https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-dorohoi-6615532.html

Teren intravilan în Dorohoi 1288 mp
Dorohoi, BotosaniAcum 4 zile
27.000 EUR/21 euro

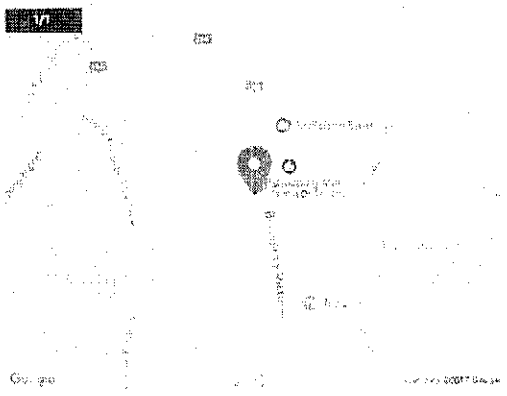


Zona Central Tip teren Teren construcții Clasificare teren Intravilan
Suprafață teren (m²) 1288 Front stradal (metri) 29 Utilități Da
vind teren intravilan in Dorohoi,
str.Calea Plevnei, in suprafață
de 1288mp, utilități:apa,canal,
trase pe teren.
Preț informativ 21€ /mp
Detalii suplimentare obtinute telefonic: gaz si electricitate la limita-proprietatii.

Teren intravilan în Dorohoi 1288 mp

Dorohoi, Botosani

27.000 EUR



Zona	Central	Tip teren	Teren constructii
Clasificare teren	Intravilan	Suprafata [illegible]	1288
[illegible]	20	[illegible]	Da

vind teren intravilan in Dorohoi, str.Calea Plevnei, in suprafata de 1288mp, utilitati: apa,canal, trase pe teren
Pret informativ 21€ /mp

Comparabila 3
https://lajumate.ro/teren-intravilan-1315-mp-in-dorohoi-5204873.html

Teren intravilan 1315 mp. in Dorohoi
Dorohoi, BotosaniAcum o săptămână**20 EUR**

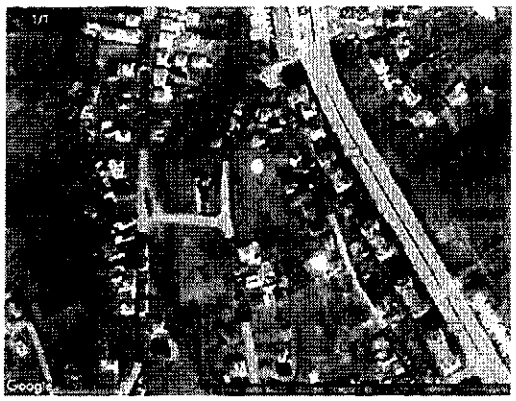


Zona **Central** Tip teren **Teren construcții** Clasificare teren **Intravilan** Suprafață teren (m²) **1315**
Vand suprafata de 1315 mp. teren intravilan in municipiul Dorohoi.
Terenul este situat intre str. Cercetas Stiubianu si str. Avantului cu prelungire in str.Libertatii (zona ,,3 fântani ,,) si are o deschidere la strada de 34 m. , toate utilitatile se afla la limita proprietatii . Terenul ofera o priveliste deoseb

Teren intravilan 1315 mp. in Dorohoi

Dorohoi, Botosani

20 EUR



0744532548

Zona	**Central**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**1315**

Vand suprafata de 1315 mp. teren intravilan in municipiul Dorohoi
Terenul este situat intre str. Cercetas Stiubianu si str. Avantului cu prelungire in str.Libertatii (zona ,,3 fântani ,,) si are o deschidere la strada de 34 m. , toate utilitatile se afla la limita proprietatii . Terenul ofera o priveliste deosebita