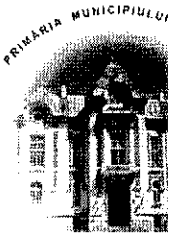
PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



ROMÂN

PROIECT

Hotarare
privind aprobarea efectuarii unui schimb de teren intre Municipiul Dorohoi si SC. MIRA COM SRL

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, judeţul Botoşani, întrunit în şedintă ordinară la data de 28.12.2017,

analizând expunerea de motive si referatul de specialitate înregistrat la nr. 6947/12.12./2017, întocmit de Direcţia Patrimoniu, prin care se supune aprobării Consiliului Local aprobarea unui schimb de terenuri intre Municipiul Dorohoi, pe de o parte si SC MIRA COM, pe de alta parte,

având în vedere prevederile art. 6 din Legea nr. 18/1991, republicată, si al art. 121(4) din Legea nr. 215/2001 – Legea administraţiei publice locale, republicată,

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

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

hotărăşte:

Art. 1. Se aproba schimbul de teren între Municipiul Dorohoi şi SC MIRA COM srl, din Dorohoi, str. Sf. Ioan Romanul, dupa cum urmeaza:
a)SC MIRA COM SRL va preda catre Municipiul Dorohoi, suprafata de 1,00 ha teren, categoria de folosinţă PĂŞUNE, teren situat in extravilanul municipiului Dorohoi, PC 705/3, proprietatea solicitantului conform Contractului de vanzare cumpărare nr. 732/22.05.2017, inscris in CF nr. 55741, evaluat la suma de 48360 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl - Anexa nr. 1
b) SC MIRA COM SRL va primi de la Municipiul Dorohoi, suprafata 0,93 ha teren, categoria de folosinţă PĂŞUNE, situat în extravilanul municipiului Dorohoi, PC 213, CF nr. 55993 proprietatea Municipiului Dorohoi conform HCL nr. 22/23.02.2006, evaluat la suma de 46200 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl – Anexa nr. 2

Art.2. Costurile privind întocmirea rapoartelor de evaluare, dezmembrării terenurilor precum și cele notariale, vor fi suportate de către SC MIRA COM SRL.

Art.3. Primarul Municipiului Dorohoi, prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art. 4. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Institutiei Prefectului Județului Botoșani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Economice;
- Direcției Patrimoniu;
- SC MIRA COM SRL, str. Sf. Ioan Romanul nr. 82;
- Mass-mediei locale;

Inițiator,
Primar,
Ing. Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
Secretar,
Jr. Dohotariu Ciprian

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

ROMÂNIA

Direcția Patrimoniu
Nr. 6947 din 12.12.2017

Se aprobă
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE
privind aprobarea unui schimb de teren între Municipiul Dorohoi și SC MIRA COM SRL, în baza rapoartelor de evaluare întocmite de SC EVALON SRL

Prin cererea nr. 6947/22.05.12017, SC MIRA COM SRL, prin administrator Miraută Ion Mihai, solicita aprobarea unui schimb de teren intre Consiliul Local Dorohoi si solicitant, respectiv să primească suprafața de 0,93 ha în PC 213, unde intentionează să construiască două hale industriale pentru extinderea activitatii pe care o desfășoară, și să predea Municipiului Dorohoi o suprafață de teren în echivalent, cu aceiași categorie de folosință.

În ședința Consiliului Local din data de 18.09.2017 a fost aprobat, în principiu, efectuarea schimbului de teren între Municipiul Dorohoi și SC MIRA COM.

Prin urmare pentru a putea finaliza schimbul de teren s-a procedat la înscrierea în carte funciara a terenului proprietatea primărici și la întocmirea rapoartelor de evaluare privind prețul terenurilor care fac obiectul schimbului, astfel:

a)SC MIRA COM SRL va preda catre Municipiul Dorohoi, suprafata de 1,00 ha teren, categoria de folosință PĂȘUNE, teren situat in extravilanul municipiului Dorohoi, PC 705/3, proprietatea solicitantului conform Contractului de vanzare cumpărare nr. 732/22.05.2017, inscris in CF nr. 55741, evaluat la suma de 48360 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl - Anexa nr. 1

b) SC MIRA COM SRL va primi de la Municipiul Dorohoi, suprafata 0,93 ha teren, categoria de folosință PĂȘUNE, situat în extravilanul municipiului Dorohoi, PC 213, CF nr. 55993 proprietatea Municipiului Dorohoi conform HCL nr. 22/23.02.2006, evaluat la suma de 46200 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl – Anexa nr. 2

Costurile privind întocmirea rapoartelor de evaluare, dezmembrării terenurilor precum și cele notariale, vor fi suportate de către SC MIRA COM SRL.

Avand in vedere cele prezentate mai sus supun spre aprobare prezentul proiect de hotarare privind aprobarea schimbului de teren între SC MIRA COM SRL și Municipiul Dorohoi

Director Patrimoniu,
ing. Corolea-Ungureanu Sava-Daniel

red.dact.D.C/2 ex

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

ROMÂNIA

Direcția Patrimoniu
Nr. 6947 din 12.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea unui schimb de teren între Municipiul Dorohoi și SC MIRA COM SRL, în baza rapoartelor de evaluare întocmite de SC EVALON SRL

Prin cererea nr. 6947/22.05.12017, SC MIRA COM SRL, prin administrator Miraută Ion Mihai, solicita aprobarea unui schimb de teren intre Consiliul Local Dorohoi si solicitant, respectiv să primească suprafața de 0,93 ha în PC 213, unde intentionează să construiască două hale industriale pentru extinderea activitatii pe care o desfășoară, și să predea Municipiului Dorohoi o suprafață de teren în echivalent, cu aceiași categorie de folosință.

În ședința Consiliului Local din data de 18.09.2017 a fost aprobat, în principiu, efectuarea schimbului de teren între Municipiul Dorohoi și SC MIRA COM.

Prin urmare pentru a putea finaliza schimbul de teren s-a procedat la înscrierea în carte funciara a terenului proprietatea primăricі și la întocmirea rapoartelor de evaluare privind prețul terenurilor care fac obiectul schimbului, astfel:

a)SC MIRA COM SRL va preda catre Municipiul Dorohoi, suprafata de 1,00 ha teren, categoria de folosință PĂȘUNE, teren situat in extravilanul municipiului Dorohoi, PC 705/3, proprietatea solicitantului conform Contractului de vanzare cumpărare nr. 732/22.05.2017, inscris in CF nr. 55741, evaluat la suma de 48360 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl - Anexa nr. 1

b) SC MIRA COM SRL va primi de la Municipiul Dorohoi, suprafata 0,93 ha teren, categoria de folosință PĂȘUNE, situat în extravilanul municipiului Dorohoi, PC 213, CF nr. 55993 proprietatea Municipiului Dorohoi conform HCL nr. 22/23.02.2006, evaluat la suma de 46200 lei conform Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl – Anexa nr. 2

Costurile privind întocmirea rapoartelor de evaluare, dezmembrării terenurilor precum și cele notariale, vor fi suportate de către SC MIRA COM SRL.

Avand in vedere cele prezentate mai sus supun spre aprobare prezentul proiect de hotarare privind aprobarea schimbului de teren între SC MIRA COM SRL și Municipiul Dorohoi

PRIMAR,
ing. Alexandrescu Dorin

red.dact.D.C/2 ex

10006255826

Carte Funciară Nr. 55741 Comuna/Oras/Municipiu: Dorohc

Nr.	12292
Ziua	22
Luna	05
Anul	2017

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

ANCPI

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

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Botosani

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55741	25.000	Teren neimprejmuit; IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8893 / 12/04/2017		
Act Normativ nr. Legea nr. 17/2014, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B4	Imobil aflat sub incidenţa art. 3, alin (1) din Legea nr. 17/2014	A1
12292 / 22/05/2017		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 732, din 22/05/2017 emis de SPN TEODORESCU DORINA-PRICOP LUIZA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **SC MIRA-COM SRL**, CIF:3371542, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

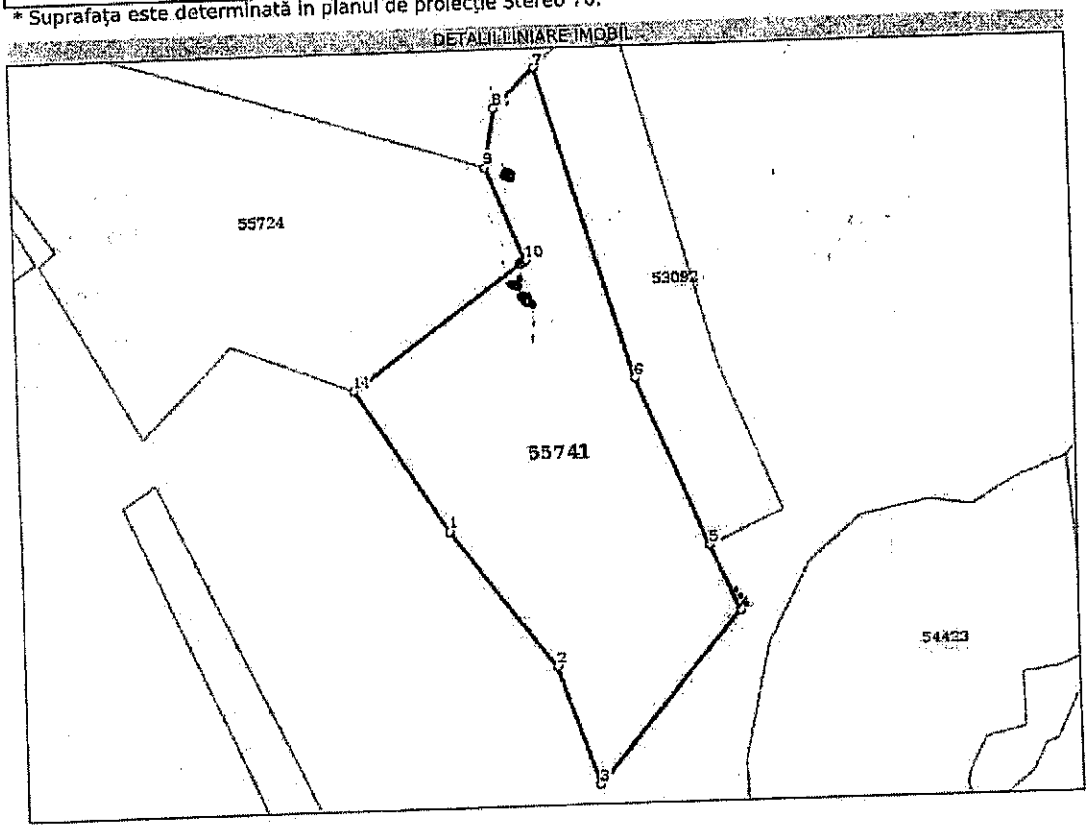
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55741	25.000	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosinţă	Intravilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	25.000	-	705/3	-	

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	82.194
2	3	59.696
3	4	106.508
4	5	34.351
5	6	86.775
6	7	155.816
7	8	26.874

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
8	9	28.771
9	10	48.377
10	11	103.049
11	1	80.728

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.
S-a achitat tariful de 175 RON, -Chitanta externa nr.362382/22-05-2017 in suma de 175, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluţionării,
23-05-2017
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
ANTONEL PRISECARIU
PRISECARIU ANTONEL
(parafa şi semnătura)
Asistent Registrator

Referent,
(parafa şi semnătura)

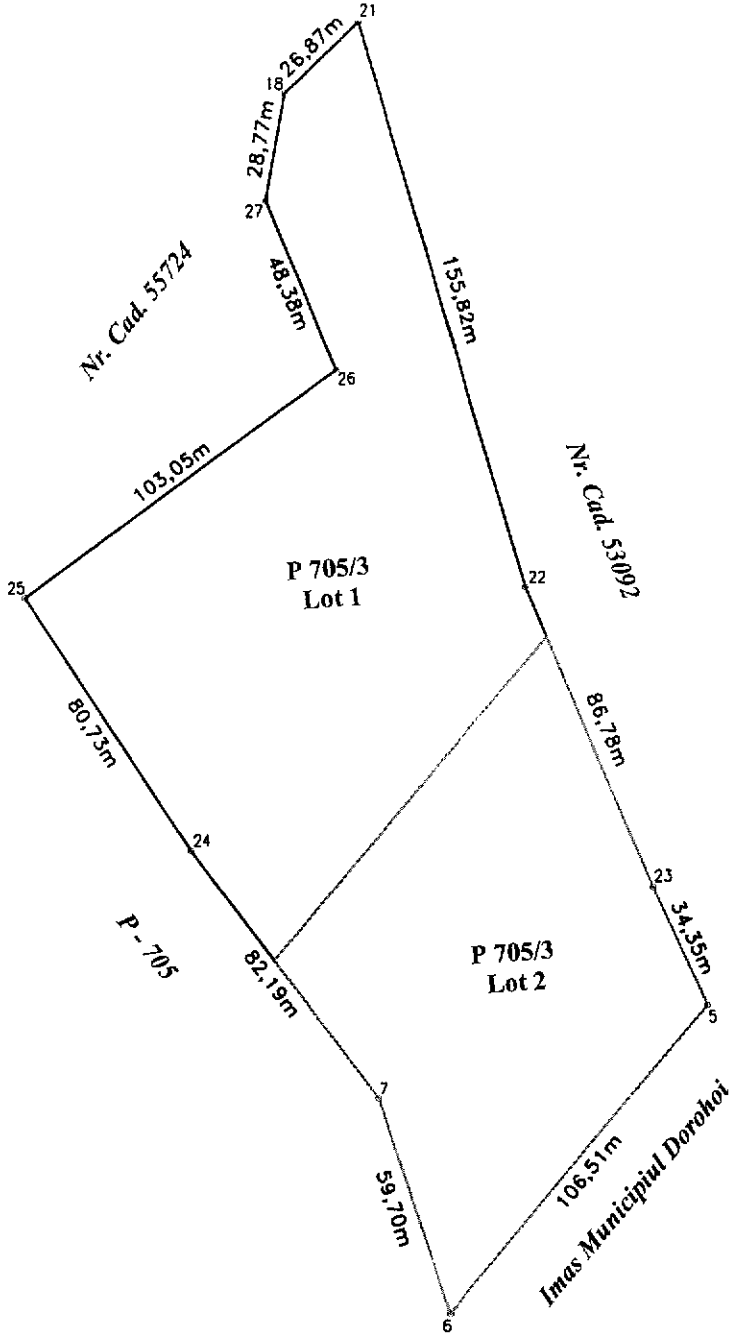
Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

- propunere lotizare -

Scara 1 : 2000

		INTRAVILAN / EXTRAVILAN
Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
55741	25000 mp	*Extravilan . Mun. Dorohoi . p.c.705/3 . jud. Botoşani*

Cartea Funciară nr.	55741	UAT	Dorohoi





Tabel de mişcare parcelară pentru dezlipire

Situaţia actuală (înainte de dezlipire)				Situaţia viitoare (după dezlipire)			
Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafaţa (mp)	Categoria de folosinţă	Descrierea imobilului
55741	25000	PS	*Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar. Teren extravilan .*		15000	Ps	***Lot 1***
					10000	Ps	***Lot 2***
Total	**25000**				**25000**		

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BT-F Nr. 01002016

Întocmit: P.F.A. Cosareanu Vasile-Dorin
Data: 05.12.2017

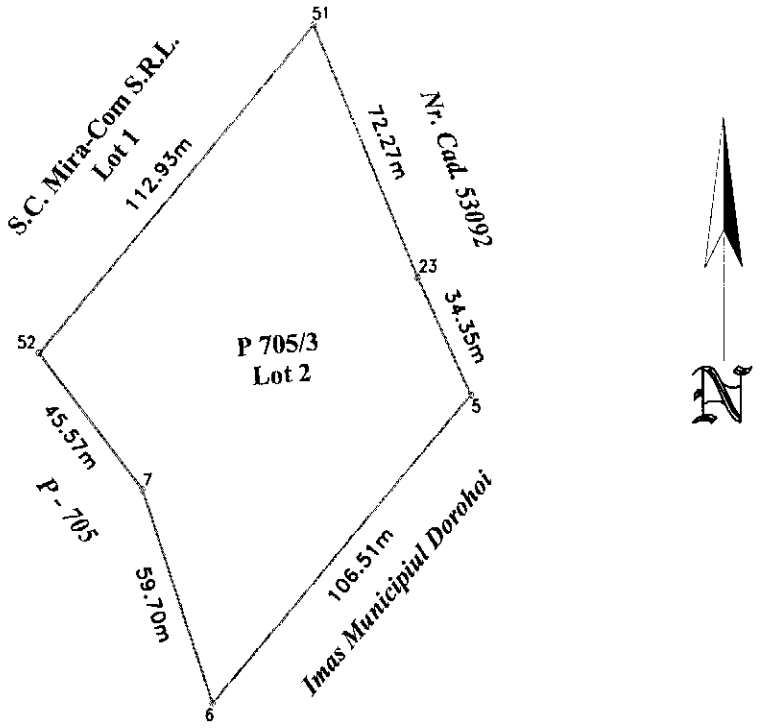
Receptionat.

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Lot 2

Scara 1 : 2000

		INTRAVILAN / EXTRAVILAN
Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
	10000 mp	*Extravilan , Municipiul Dorohoi , p.c.705/3, jud. Botosani*

Cartea Funciară nr.		UAT	Dorohoi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	**Categoria de folosinţă**	**Suprafaţa (mp)**	**Menţiuni**
705/3	Ps	10000	*Lot2* *Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.* (Teren extravilan)
Total		**10000**	

B. Date referitoare la construcţii			
Cod constr.	**Destinaţia**	**Suprafaţa construită la sol (mp)**	**Menţiuni**
Total			

Suprafaţa măsurată 10000 mp
Suprafata din acte 10000 mp

Executant, *Cosareanu Vasile-Dorin*	**Inspector**
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren Semnătura şi ştampila	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral Data..... Ştampila BCPI

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
COSAREANU VASILE-DORIN
Data 06.01.2017
CATEGORIA C

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

Nr. cerere	31604
Ziua	22
Luna	11
Anul	2017

Cod verificare
100053427122

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55993 Dorohoi

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Botosani, pc 213

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55993	51.000	Teren neimprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
31604 / 22/11/2017		
Act Administrativ nr. Hotărâre nr. 198, din 06/10/2017 emis de Consiliul Local Dorohoi, însoţită de Anexa nr. 1;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL DOROHOI**, CIF:4112945, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

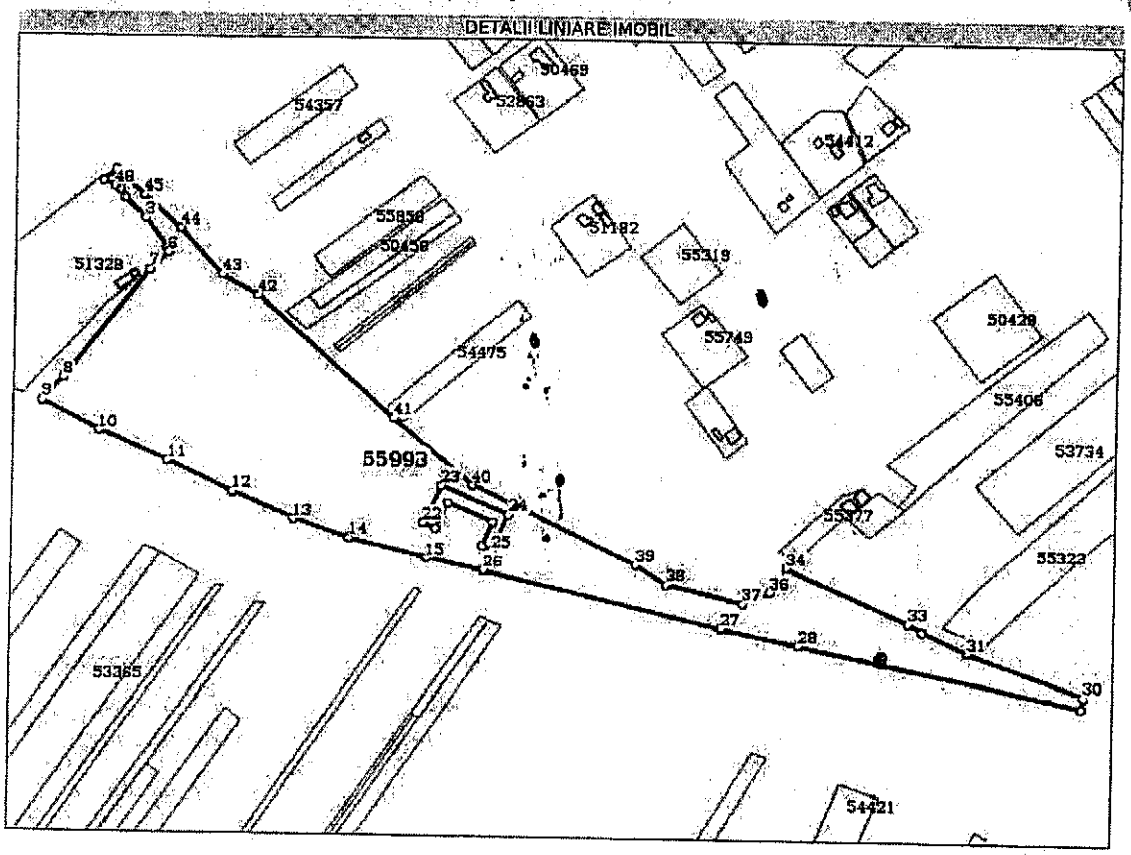
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
55993	51.000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planu parcelar.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	51.000	-	213	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
1	2	7.605
4	5	3.417
7	8	103.85
10	11	55.637
13	14	43.797
16	17	15.628
19	20	36.319

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
2	3	21.569
5	6	1.0
8	9	22.921
11	12	53.371
14	15	59.263
17	18	8.127
20	21	21.632

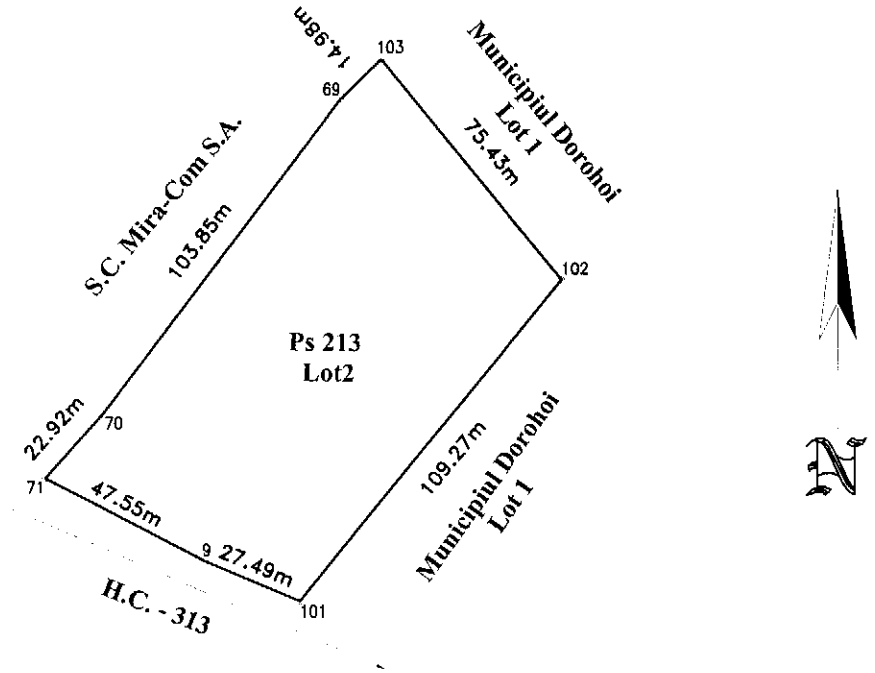
Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
3	4	26.309
6	7	18.516
9	10	47.553
12	13	49.968
15	16	43.455
18	19	19.388
21	22	9.596

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului
Lot 2

Scara 1 : 2000

		INTRAVILAN / EXTRAVILAN
Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului
	9300 mp	*Extravilan , Municipiul Dorohoi , p.c.213, jud. Botosani*

Cartea Funciară nr.		UAT	Dorohoi



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	**Categoria de folosinţă**	**Suprafaţa (mp)**	**Menţiuni**
213	Ps	9300	*Lot2* *Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.* (Teren extravilan)
Total		**9300**	

B. Date referitoare la construcţii			
Cod constr.	**Destinaţia**	**Suprafaţa construită la sol (mp)**	**Menţiuni**
Total			

Suprafaţa măsurată 9300 mp
Suprafata din acte 9300 mp

Executant *Cosareanu Vasile-Dorin*	**Inspector**
Confirm executarea măsătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren Semnătura şi stampila *Data 08.12.2017*	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral Data..... Ştampila BCPI

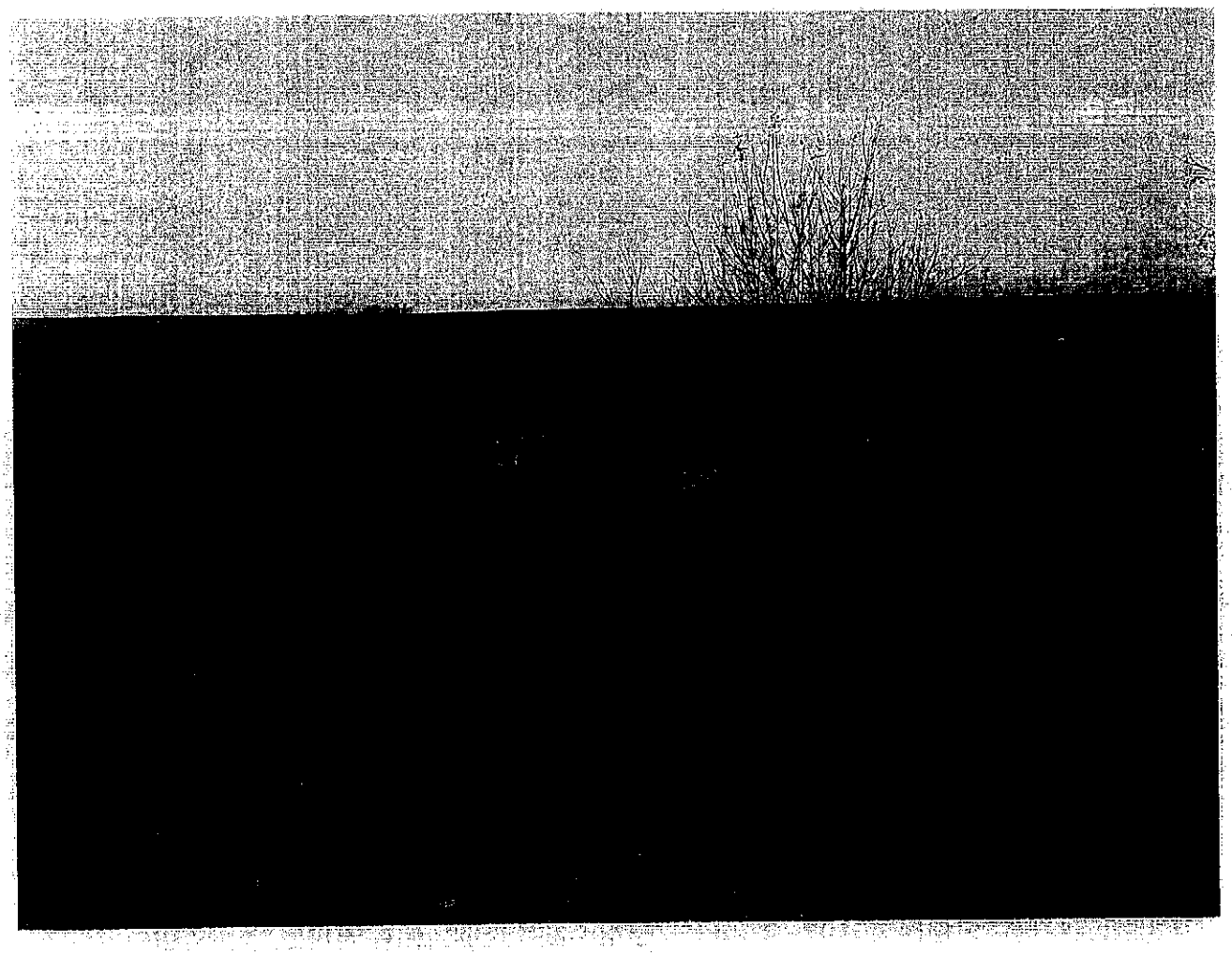
S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda,
ap. 3 , Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com
Nr. inregistrare: 79/23.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren extravilan

amplasată în Extravilan mun. Dorohoi,9300 mp din T 22 PC 213 cu suprafata de 55846 mp, Jud. Botosani



PROPRIETAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

BENEFICIAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

SOLICITANT: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

NOIEMBRIE 2017

Catre: MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren extravilan, amplasată în Extravilan mun. Dorohoi,9300 mp din T 22 PC 213 cu suprafata de 55846 mp, Jud. Botosani, categorie extravilan pasune, in suprafata totala de 9.300 mp, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.
Structura proprietății este următoarea:

Teren extravilan	*Nr. Cad.*	*Nr. Inventar*	*Suprafata mp*
Pasune	-	*1000000808*	**9,300.0 mp**
Total			**9,300.0 mp**

✓ Terenul are ca utilități: curent electric.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.11.2017 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.
Data evaluarii este 23.11.2017.

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul public al UAT Municipiul Dorohoi. Bunurile care fac parte din domeniul public alcătuiesc proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, adica nu pot fi înstrainate (vândute sau donate). Sunt admise servitutiile asupra bunurilor din domeniul public numai în masura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau cu interesul public caruia îi sunt destinate bunurile afectate. Potrivit legii, aceste bunuri pot fi date însa în administrare, concesionate sau închiriate, cu respectarea dispozitiilor legale în materie.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de carte funciara pentru informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 23.11.2017, în formă scrisă.

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

PATRU ZECI DE MII SI DOUA SUTE LEI
46.200 LEI
(Echivalent a 10.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6497 LEI.
- ✓ Valoarea este una globala

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţi
nut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2016

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

1 INTRODUCERE

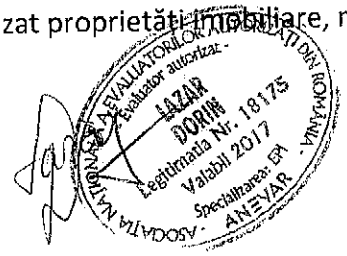
1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 23.11.2017.
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1 INTRODUCERE 4
1.1 CERTIFICARE 4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 7
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 7
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 7
2.4 SCOPUL EVALUĂRII 7
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 8
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 9
2.7 TIPUL VALORII 9
2.8 DATA EVALUARII 9
2.9 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 9
2.10 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 10
2.11 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 10
2.11.1 Ipoteze 11
2.11.2 Condiţii limitative 11
2.11.3 Ipoteze speciale 11
2.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 12
2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 12
2.14 FORMA RAPORTULUI 13
3 PREZENTAREA DATELOR 13
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 13
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 13
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 13
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 14
3.4 DATE DESPRE LOCALITATE 14
3.5 DESCRIEREA ZONEI 16
3.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 16
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16
3.7.1 Fapte curente 17
3.7.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 17
3.7.3 Analiza cererii solvabile 17
3.7.4 Oferta competitivă 20
4 EVALUARE 20
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 20
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 20
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 20
4.2.1 Abordarea prin piaţă 25
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 27
6 ANEXE 27
6.1 FOTOGRAFII 29
6.2 OFERTE 29

6.3 ACTE PROPRIETATE ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L
Date de identificare:
Cod de inregistrare fiscala CUI 35277889
Registrul Comertului sub nr. J22/2410/2015
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, judet Iasi
Cod postal 700011
Telefon: 0748925628
E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI**.

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI**.

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **concesionarea** proprietatii imobiliare.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate din:
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2016

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.
Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piaţă a obiectivului aşa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piaţă este baza evaluării.

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară tip teren extravilan, amplasată în Extravilan mun. Dorohoi,9300 mp din T 22 PC 213 cu suprafata de 55846 mp, Jud. Botosani, categorie pasune, in suprafata totala de 9.300 mp, identificată astfel:

Teren extravilan	*Nr. Cad.*	*Nr. Inventar*	*Suprafata mp*
Pasune	-	*1000000808*	**9,300.0 mp**
Total			**9,300.0 mp**

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul public al UAT Municipiul Dorohoi. Bunurile care fac parte din domeniul public alcătuiesc proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de carte funciara pentru informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, adica nu pot fi înstrainate (vândute sau donate). Sunt admise servitutiile asupra bunurilor din domeniul public numai în masura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau cu interesul public caruia îi sunt destinate bunurile afectate. Potrivit legii, aceste bunuri pot fi date însa în administrare, concesionate sau închiriate, cu respectarea dispozitiilor legale în materie.

Astfel, bunurile din domeniul public pot fi date dupa caz în administrarea Regiilor Autonome, a prefecturilor, a autoritatilor administrative publice centrale si locale sau a altor institutii publice de interes national, judetean sau local.

Darea în administrare se face prin Hotarârea Guvernului, Consiliului Judeţean sau a Consiliului Local. Titularul dreptului de administrare poate sa posede, sa foloseasca bunul si sa dispuna de acesta, în conditiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare. Dreptul de administrare va putea fi revocat numai daca titularul sau nu-si exercita drepturile si nu-si executa obligatiile nascute din actul de transmitere.

În litigiile privitoare la dreptul de administrare, titularul acestui drept va sta în instanta în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de administrare are obligatia sa arate instantei cine este titularul dreptului de proprietate, asa cum prevede Codul de procedura civila. Statul în instanta va fi reprezentat de Ministerul Finantelor, iar unitatile administrativ-teritoriale de presedintele consiliului judetean sau de primar, mandatati în scris de consiliul judetean, respectiv consiliul local. La rândul lor, acestia pot desemna un alt functionar sau un avocat care sa reprezinte în fata instantei.

Închirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba prin hotarârea Guvernului, a consiliului judetean sau a consiliului local. Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoana fizica sau juridica, româna sau straina, fie de catre titularul dreptului de proprietate, fie de catre titularul dreptului de administrare. Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura sa asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Închirierea se poate face numai prin licitatie publica.

Concesionarea bunurilor din domeniul public se poate face cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 219 din 25 noiembrie 1998. În cazul concesiunii de domeniu public intervine un acord de vointe între administratie si concesionar. Administratia se obliga sa puna la dispozitia concesionarului o portiune din domeniu public pe care aceasta sa-l foloseasca în mod exclusiv si exceptional, iar concesionarul se obliga sa-i plateasca administratiei o redeventa. Scopul administratiei este de a exploata domeniul public si sa încaseze venituri iar scopul concesionarului este de se folosi de domeniul public în interesul sau particular si exclusiv. Concesionarea bunurilor din domeniul public se poate face prin licitatie publica.

Statul si unitatile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor în folosinta gratuita, pe termen limitat, persoanelor juridice fara scop lucrativ (fundatii sau asociatii), care desfasoara activitati de binefacere sau de utilitate publica ori serviciilor publice.

Pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligatii, titularul dreptului de administrare va raspunde potrivit legii, fiind posibila si revocarea dreptului sau de administrare.

Bunurile din domeniul public sunt insesizabile, respectiv nu pot fi supuse executarii silite si asupra lor nu pot fi instituite garantii reale.

Bunurile din domeniul public sunt imprescriptibile adica nu pot fi dobândite de alte persoane

prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de buna-credinta asupra bunurilor mobile.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Hotarare nr. 198 din data de 06.10.2017 eliberata de catre Consiliul Local Dorohoi.
- Anexa nr. 1
- Expunere de motive nr. 14241 din data de 05.10.2017
- Referat de specialitate nr. 14241 din data de 05.10.2017.
- Hotarare nr. 22

2.7 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 concesionare,*** 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."*

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi 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.

2.8 Data evaluarii

Data evaluării este 23.11.2017.

2.9 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 23.11.2017 de catre evaluator Dorin Lazar, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. in prezenta reprezentantului proprietarului.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul impreuna cu reprezentantul 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 **NOIEMBRIE 2017**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.10 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI**.- pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;

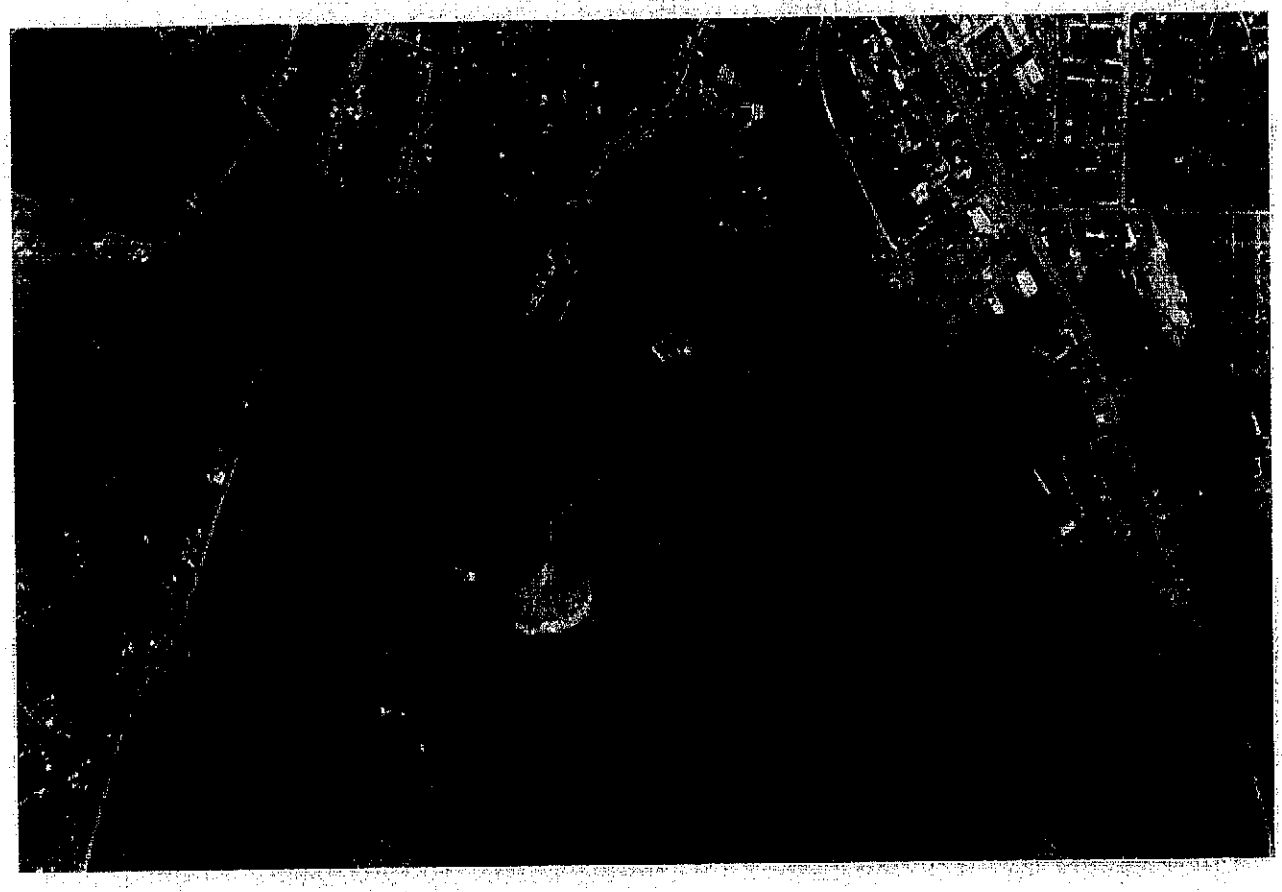
S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda,
ap. 3 , Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com
Nr. inregistrare: 82/23.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren extravilan

amplasată în Extravilan mun. Dorohoi, Parcela 705/3, Jud. Botosani



PROPRIETAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

BENEFICIAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

SOLICITANT: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

NOIEMBRIE 2017

Catre: MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren extravilan, amplasată în Extravilan Mun. Dorohoi, Parcela 705/3, Jud. Botosani, categorie extravilan pasune, in suprafata totala de 25.000 mp, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.
Structura proprietății este următoarea:

Teren extravilan	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*
Pasune	*55741*	*55741*	**25,000.0 mp**
Total			**25,000.0 mp**

- ✓ Terenul are ca utilități: curent electric.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.11.2017 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.
Data evaluarii este 23.11.2017.

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul public al UAT Municipiul Dorohoi. Bunurile care fac parte din domeniul public alcătuiesc proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, adica nu pot fi înstrainate (vândute sau donate). Sunt admise servitutiile asupra bunurilor din domeniul public numai în masura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau cu interesul public caruia îi sunt destinate bunurile afectate. Potrivit legii, aceste bunuri pot fi date însa în administrare, concesionate sau închiriate, cu respectarea dispozitiilor legale în materie.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de carte funciara pentru informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 23.11.2017, în formă scrisă.

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

O SUTA DOUA ZECI DE MII SI NOUA SUTE LEI
120.900 LEI
(Echivalent a 26.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6497 LEI.
- ✓ Valoarea este una globala

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţi
nut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2016

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 23.11.2017.
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

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

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

CUPRINS

1 INTRODUCERE 4
1.1 CERTIFICARE 4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 6
2.4 SCOPUL EVALUĂRII 6
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.7 TIPUL VALORII 8
2.8 DATA EVALUARII 8
2.9 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 8
2.10 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 8
2.11 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 9
2.11.1 Ipoteze 9
2.11.2 Condiţii limitative 10
2.11.3 Ipoteze speciale 10
2.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 10
2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 11
2.14 FORMA RAPORTULUI 11
3 PREZENTAREA DATELOR 12
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 12
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 12
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 12
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 12
3.4 DATE DESPRE LOCALITATE 13
3.5 DESCRIEREA ZONEI 13
3.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 15
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 15
3.7.1 Fapte curente 15
3.7.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 16
3.7.3 Analiza cererii solvabile 16
3.7.4 Oferta competitivă 16
4 EVALUARE 19
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 19
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 19
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 19
4.2.1 Abordarea prin piaţă 19
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 24
6 ANEXE 26
6.1 FOTOGRAFII 26
6.2 OFERTE ..... ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L
Date de identificare:
Cod de Inregistrare fiscala CUI 35277889
Registrul Comertului sub nr. J22/2410/2015
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda , ap. 3, judet Iasi
Cod postal 700011
Telefon: 0748925628
E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI.**

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **concesionarea** proprietatii imobiliare.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate din:
SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2016

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.

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară tip teren extravilan, amplasată în Extravilan Mun. Dorohoi, Parcela 705/3, Jud. Botosani, categorie pasune, in suprafata totala de 25.000 mp, identificată astfel:

Teren extravilan	*Nr cad*	*CF*	*Suprafata mp*
Pasune	*55741*	*55741*	**25,000.0 mp**
Total			**25,000.0 mp**

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul public al UAT Municipiul Dorohoi. Bunurile care fac parte din domeniul public alcătuiesc proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de carte funciara pentru informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Bunurile din domeniul public sunt inalienabile, adica nu pot fi înstrainate (vândute sau donate). Sunt admise servitutiile asupra bunurilor din domeniul public numai în masura în care acestea sunt compatibile cu uzul sau cu interesul public caruia îi sunt destinate bunurile afectate. Potrivit legii, aceste bunuri pot fi date însa în administrare, concesionate sau închiriate, cu respectarea dispozitiilor legale în materie.

Astfel, bunurile din domeniul public pot fi date dupa caz în administrarea Regiilor Autonome, a prefecturilor, a autoritatilor administrative publice centrale si locale sau a altor institutii publice de interes national, judetean sau local.

Darea în administrare se face prin Hotarârea Guvernului, Consiliului Judeţean sau a Consiliului Local. Titularul dreptului de administrare poate sa posede, sa foloseasca bunul si sa dispuna de acesta, în conditiile actului prin care i-a fost dat bunul în administrare. Dreptul de administrare va putea fi revocat numai daca titularul sau nu-si exercita drepturile si nu-si executa obligatiile nascute din actul de transmitere.

În litigiile privitoare la dreptul de administrare, titularul acestui drept va sta în instanta în nume propriu. În litigiile referitoare la dreptul de proprietate asupra bunului, titularul dreptului de administrare are obligatia sa arate instantei cine este titularul dreptului de proprietate, asa cum prevede Codul de procedura civila. Statul în instanta va fi reprezentat de Ministerul Finantelor, iar unitatile administrativ-teritoriale de presedintele consiliului judetean sau de primar, mandatati în scris de consiliul judetean, respectiv consiliul local. La rândul lor, acestia pot desemna un alt functionar sau un avocat care sa reprezinte în fata instantei.

Închirierea bunurilor proprietate publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale se aproba prin hotarârea Guvernului, a consiliului judetean sau a consiliului local. Contractul de închiriere se poate încheia cu orice persoana fizica sau juridica, româna sau straina, fie de catre titularul dreptului de proprietate, fie de catre titularul dreptului de administrare. Contractul de închiriere va cuprinde clauze de natura sa asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. Închirierea se poate face numai prin licitatie publica.

Concesionarea bunurilor din domeniul public se poate face cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 219 din 25 noiembrie 1998. În cazul concesiunii de domeniu public intervine un acord de vointe între administratie si concesionar. Administratia se obliga sa puna la dispozitia concesionarului o portiune din domeniu public pe care aceasta sa-l foloseasca în mod exclusiv si exceptional, iar concesionarul se obliga sa-i plateasca administratiei o redeventa. Scopul administratiei este de a exploata domeniul public si sa încaseze venituri iar scopul concesionarului este de se folosi de domeniul public în interesul sau particular si exclusiv. Concesionarea bunurilor din domeniul public se poate face prin licitatie publica.

Statul si unitatile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor în folosinta gratuita, pe termen limitat, persoanelor juridice fara scop lucrativ (fundatii sau asociatii), care desfasoara activitati de binefacere sau de utilitate publica ori serviciilor publice.

Pentru prejudiciile cauzate ca urmare a neîndeplinirii acestei obligatii, titularul dreptului de administrare va raspunde potrivit legii, fiind posibila si revocarea dreptului sau de administrare.

Bunurile din domeniul public sunt insesizabile, respectiv nu pot fi supuse executarii silite si

asupra lor nu pot fi instituite garantii reale.

Bunurile din domeniul public sunt imprescriptibile adica nu pot fi dobândite de alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de buna-credinta asupra bunurilor mobile.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Hotarare eliberata de catre Consiliul Local Dorohoi
- Contract de vanzare cumparare aut. Sub nr. 732 la data de 22.05.2017.
- Extras CF pentru informare eliberat de catre OCPI Botosani, BCPI Dorohoi.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

2.7 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 concesionare,*** 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."*

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi 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.

2.8 Data evaluarii

Data evaluării este 23.11.2017.

2.9 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 23.11.2017 de catre evaluator Dorin Lazar, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. in prezenta reprezentantului proprietarului.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul impreuna cu reprezentantul 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 **NOIEMBRIE 2017**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.10 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI**.- pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;

- informaţii 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 părţi implicate în tranzacţii, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.11 Ipoteze şi ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.
Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.11.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **MUN. DOROHOI JUD. BOTOSANI**. şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat nici un fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;