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 concesionării suprafeței de 26,63 m, teren situat în str.Lt Olinescu nr.4, Bl.E4, parter, Pc 2756, în vederea extinderii spaţiului comercial existent proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 28.12.2017,

ținând cont de expunerea de motive formulată de Primarul municipiului Dorohoi și de raportul de specialitate nr.9.212/13.12.2017 și documentația ce îl însoțește, prin care se propune aprobarea Studiului de oportunitate(Anexa 1), a Caietului de sarcini(Anexa 2), Raportul de evaluare (Anexa 3), în vederea concesionării suprafeței de 26,63 mp, teren situat în str.Lt Olinescu nr.4, Bl.E4, parter,Pc 2756, în vederea extinderii spațiului comercial proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru,

în conformitate cu prevederile art.13(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, ale art.36(5) lit.„b" din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată și modificată, precum și ale Regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor aprobat prin HCL nr.8/25.01.2007,

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 completările şi modificările ulterioare,

hotărăşte :

Art. 1.(1) Se aprobă concesionarea suprafeței de 26,63 mp, teren situat în str.Lt Olinescu nr.4, BlE4, parter, Pc 2756, în vederea extinderii spațiului comercial existent proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru,

(2). Se aprobă Studiului de oportunitate (Anexa 1), a Caietului de sarcini (Anexa 2), Raportul de evaluare (Anexa 3), parte integrantă a prezentei hotărâri.

(3). Durata concesiunii este de 25 ani.

Art. 2(1). Redevența anuală minimă de pornire la negociere directă în vederea concesionării este de **1.640,00 lei/an,** conform Raportului de evaluare (Anexa 3).

(2). Redevența obținută în urma negocieri directe se va indexa anual cu indicele de creștere a ratei inflației din domeniul serviciilor.

Art.3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcţia Patrimoniu şi Direcţia Economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcţiei Economice;
- Direcției Patrimoniu;
- Mass-mediei locale.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR
/jr. Ciprian Dohotariu

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

Nr. 9212 /13.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea concesionării suprafeţei de 26,63 m, teren situat în str.Lt Olinescu nr.4, Bl.E4, parter, Pc 2756, în vederea extinderii spaţiului comercial existent proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru

Având în vedere :

a) solicitarea d-lui Anton Marin Dumitru,

b) prevederile art.13(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii cu modificările şi completările ulterioare, ale art.36(5) lit.„b" din Legea nr.215/2001 a administraţiei publice locale, republicată şi modificată, precum şi ale Regulamentului de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor aprobat prin HCL nr.8/25.01.2007,

Iniţiez prezentul proiect de hotărâre.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

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

Nr. 9.212/13.12.2017

Aprobat,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Analizând cererea înregistrată la Primăria municipiului Dorohoi cu nr. 9212/06.07.2017 și documentația depusă de către d-l Anton Marin Dumitru,, prin care se solicită concesionarea suprafeței de 26,63 mp, teren în vederea extinderii spațiului commercial existent, situat în Lt Olinescu nr.4, Bl.E4, parter, propunem aviz favorabil.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Dorohoi, Pc 2756.

Durata concesiune se propune a fi de 25 ani.

Redevența anuală de pornire la negociere directă este **1.640,00 lei/an**, conform raportului de evaluare.

Redevența negociată se va indexa anual cu indicele de creștere a ratei inflației.

Studiul de oportunitate(anexa 1), caietul de sarcini(anexa2), raportul de evaluare (anexa3), sunt parte integrantă a hotărârii ce se va emite.

Concesionarea se va face în condițiile art.13(1) din Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare și a Regulamentului de organizare a licitațiilor aprobat prin HCL nr.8/25.01.2007.

DIRECȚIA PATRIMONIU
ing.Daniel Corolea

ÎNTOCMIT,
ing. Dănuță Postârnac

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

Anexa nr. 1 la H.C.L nr.
din 28.12. 2017

Studiu de oportunitate

1) DESCRIEREA SI INDENTIFICAREA BUNULUI

La solicitarea d-lui Anton Marin Dumitru, se propune concesionarea unei suprafetei de 26,63 mp, teren apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, situat in str. Lt Olinescu nr.4, Bl E4. parter, în vederea extinderii spațiului comercial existent.

Terenul este proprietate privata a municipiului Dorohoi, Pc 2756, aflat in administrarea Consiliului Local.

2) MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE AU STAT LA BAZA PROPUNERII CONCESIUNII :

2).1.Motivele de ordin economic – financiar : prin plata redeventei de catre concesionar, se atrag anual noi surse de venit la bugetul local;

2).2.Motivele de ordin social : - extindere spațiul comercial existent.

2).3.Motive de mediu : Concesionarul are obligatia de a respecta legislatia în vigoare cu privire la păstrarea şi conservarea mediului încojurator prin :

- menținerea ordinii și curățeniei în zonă,
- încheierea unui contract de prestări servicii în vederea ridicării deșeurilor cu societatea care asigură salubrizarea în municipiu,
- evitarea folosirii oricărui poluant de mediu,

3) NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI : este in suma de **1.640,00 lei/an,** conform raportului de evaluare.

4) PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE : - procedura de atribuire a contractului de concesiune aleasa este prin negociere directa in conformitate cu prevederile legale in vigoare întrucât solicitantul este proprietarul spațiului comercial.

5) DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII :

- Durata estimata a concesiuni este de : **25 ani ;**

6) TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE :

- In conformitate cu prevederile HCL nr.8/25.01.2007;

DIRECȚIA PATRIMONIU,

Director Patrimoniu,
ing.Daniel Corolea

întocmit,
ing.Dănuță Postârnac

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

Anexa nr.2, la HCL nr.....
din 28.12.2017

CAIET DE SARCINI

in vederea concesionarii terenului in suprafata de 26,63 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, situat in str.Lt Olinescu nr.4, bl.E4, parter, Pc 2756, în vederea extinderii spațiului comercial proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru

1)OBIECTUL CONCESIUNII

1.1.Teren situat **în str.Lt Olinescu nr.4, Bl.E4, parter, Pc2756**

1.2.Regimul juridic al terenului : terenul apartine domeniului privat al municipiului Dorohoi.

1.3. Destinatia terenului : teren în vederea extinderii spațiului comercial existent proprietatea d-lui Anton Marin Dumitru ;

1.4. Modul de atribuire a concesiunii : negociere directa in conformitate cu prevederile art. 13(1), din Legea nr.50/1991, legea autorizarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare;

1.5. In cazul atribuirii prin negociere directa, redeventa de pornire la negociere nu poate fi mai mica decat pretul minim rezultat prin raportul de evaluare.

1.6. Concesionarea în conformitate cu prevederile HCL nr.8/25.01.2007;

2)DURATA CONCESIUNII :

2.1. Se propune concesionarea terenului **în suprafaţă de 26,63 mp, pe o perioada de 25 ani.**

3) CONDITII PENTRU PARTICIPARE LA LICITATIE :

3.1. Achitarea taxei de inscriere in suma de : 20,00 lei;

3.2. Depunerea unei garantii de participare in suma de - lei;

3.3. Negocierea se va tine in ziua si la ora indicata in anuntul publicitar .

3.4. Data limita de inscriere la negociere va fi ziua anterioara desfasurarii negocierii.

4) CARACTERISTICI :

4.1. Conditii de exploatare a concesiunii : conform destinatiei propuse, extindere spațiul comercial existent ;

4.2. Obiective de ordin economic si financiar : atragerea de noi surse de venit la bugetul local.

4.3. Conditii de mediu : Concesionarul are obligatia de a respecta legislatia în vigoare cu privire la păstrarea şi conservarea mediului încojurator prin :

- menținerea ordinii și curățeniei în zonă,
- încheierea unui contract de prestări servicii în vederea ridicării deșeurilor cu societatea care asigură salubrizarea în municipiu,
- evitarea folosirii oricărui poluant de mediu,

4.4. Clauze financiare si de asigurari : - redeventa se va achita conform contractului de concesiune ce se va incheia în urma negocierii directe,

- neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la plata unor majorări de întârziere în folosul concedentului la nivelul majorării de întârziere pentru creanţele datorate bugetelor locale, prevăzut de Legea Nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, până la achitarea sumei datorate.

Concesionarul se consideră de drept în întârziere la ajungerea plăţii taxei de concesiune (redevenţa) la scadenţă.

4.5. ***La data semnării contractului de concesiune se va plăti o taxă garanție concesiune în procent de 50% din valoarea redevenței negociată.***

4.6. Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii :

- bunuri de retur : teren în suprafata de **26,63 mp;**
- bunuri de preluare : -
- bunuri proprii : -

4.7. Terenul de constructii este fara sarcini;

4.8. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor : cu respectarea planului urbanistic de detaliu și a Autorizației de construcție ce urmează a fi obținută;

4.9. Echipare tehnico – edilitara : de la cele existente ;

4.10. Tratarea arhitecturala : cu respectarea arhitecturii existente;

4.11. Realizarea acceselor : accesele sunt realizate din str.Lt Olinescu;

4.12. Se interzice subconcesionarea bunului concesionat si schimbarea destinatiei initiale, adică extindere spațiul comercial existent, iar in cazul schimbarii destinatiei concesiunea isi pierde valabilitatea;

5. PRETUL TERENULUI

5.1. Modalitatea de calcul se regăsește în Raportul de evaluare.

5.2. Pretul minim de pornire la negociere este de **1.640,00 lei/an** ;

5.3. Pasul negocierii este de **5,00 lei**

5.4. Modul de achitare a redeventei va fi mentionat in contractul de concesiune.

6. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

6.1. Prin comisia de solutionare a contestatiilor sau prin instanta judecatoreasca .

7. INCETAREA CONCESIUNII

In conformitate cu prevederile cap.IX din Contractul de concesiune.

8. DISPOZITII FINALE

8.1. Drepturile şi îndatoririle atât ale concedentului cât şi ale concesionarului sunt stabilite în Contractul de concesiune.

DIRECŢIA PATRIMONIU,

Director Patrimoniu,
ing.Daniel Corolea

întocmit,
ing.Dănuță Postârnac

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 aprobarea Planului Urbansitic de Detaliu-pentru Extinderii Spaţiului Comercial situat în municipiul Dorohoi, strada Lt.Olinescu nr.4, bl.E4, ap.4, în municipiul Dorohoi

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, Judetul Botosani, întrunit în sedinţă ordinară în data de 25.06.2015,

tinând cont de expunerea de motive formulată de Primarul municipiului Dorohoi, a referatul de specialitate intocmit de Compartimentul Urbanism, inregistrat la nr.12518 din 17.06.2015 si documentatia ce il insoteste, prin care se propune aprobare Planului Urbanistic de Detaliu, în vederea Extinderii Spaţiului Comercial situat în municipiul Dorohoi, strada Lt.Olinescu nr.4, bl.E4, ap.4, în municipiul Dorohoi,

având în vedere prevederile art.3 din Legea nr.50/1991-privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare ,ale Legii nr.350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, ale HCL Dorohoi nr.65/2007 de aprobare a Planului de Urbanism General si ale art.36(5) lit."c" din Legea nr.215/2001- a administratiei publice locale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

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

in temeiul art.45(2), lit.e din Legea nr.215/2001- a administratiei publice locale republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

h o t ă r ă ş t e :

Art.1.Se aproba Planul Urbanistic de Detaliu **în vederea Extinderii Spaţiului Comercial situat în municipiul Dorohoi, strada Lt.Olinescu nr.4, bl.E4, ap.4, în municipiul Dorohoi,** conform Anexei , parte integrantă a prezentei hotarâri.

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

Nr. cerere	28124
Ziua	20
Luna	10
Anul	2017

Cod verificare
100051580875

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 55954 Dorohoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Lt.Olinescu, Nr. 4, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	55954	27	Teren neimprejmuit; Imobil fără împrejmuire. Suprafaţa din acte = 26,63 mp. Suprafaţa din măsurători = 26,63 mp.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
28124 / 20/10/2017		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 141, din 31/07/2017 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI, însoţită de tabelul anexa;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL DOROHOI**, CIF:4112945, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

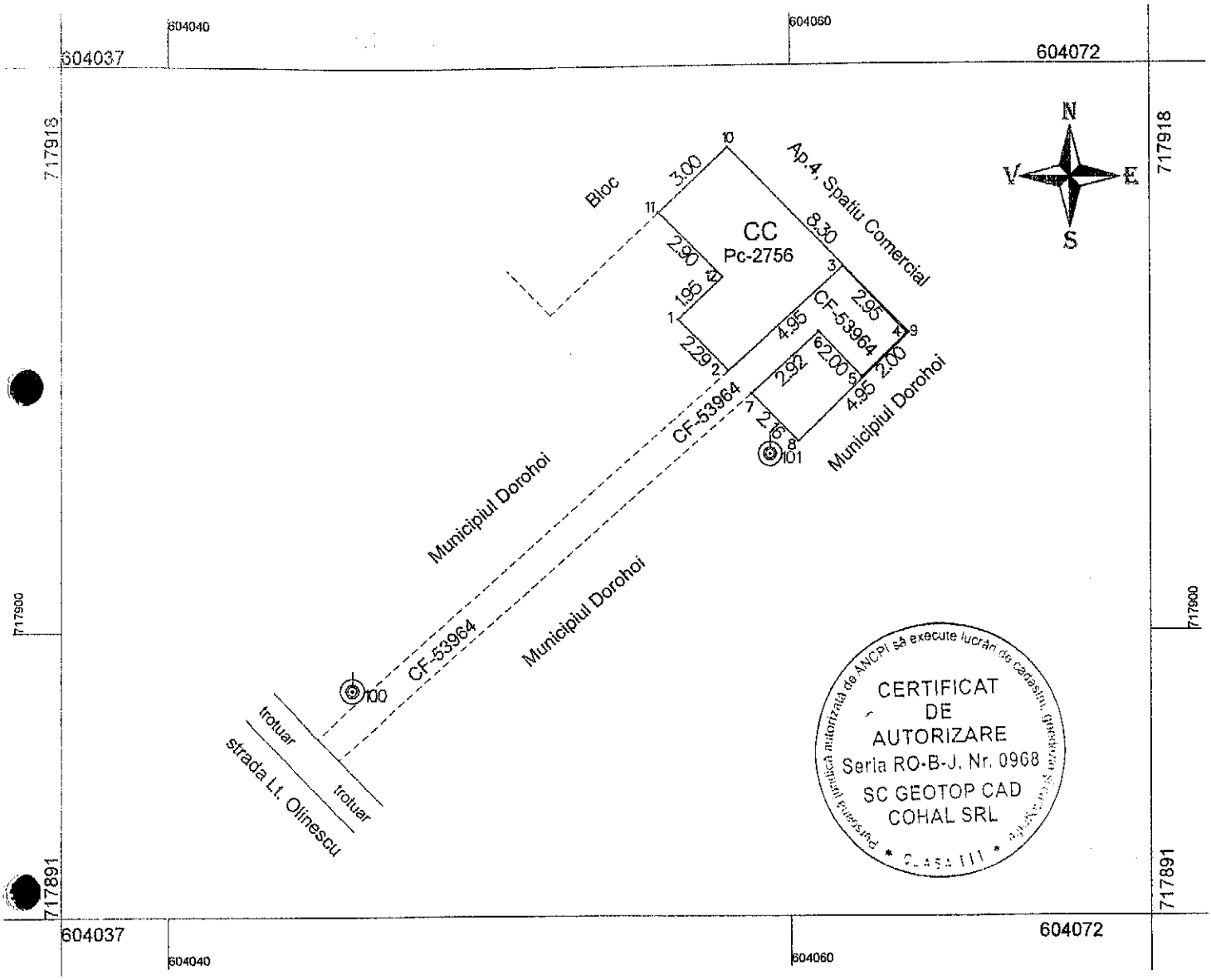
ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	27	**Strada Lt. Olinescu nr. 4, municipiul Dorohoi, judeţul Botoşani**

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
55954	**DOROHOI**



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

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
2756	CC	27	Imobil fără împrejmuire. Suprafaţa din acte = 26,63 mp. Suprafaţa din măsurători = 26,63 mp.
Total		27	-

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

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 27 mp
Suprafaţa din act = 27 mp

Executant, SC GEOTOP CAD COHAL SRL
Ing. Cohal Cătălin
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.
Semnătura şi ştampila
Data: 20.10.2017

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
IACOB Daniel Andrei
Consilier

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

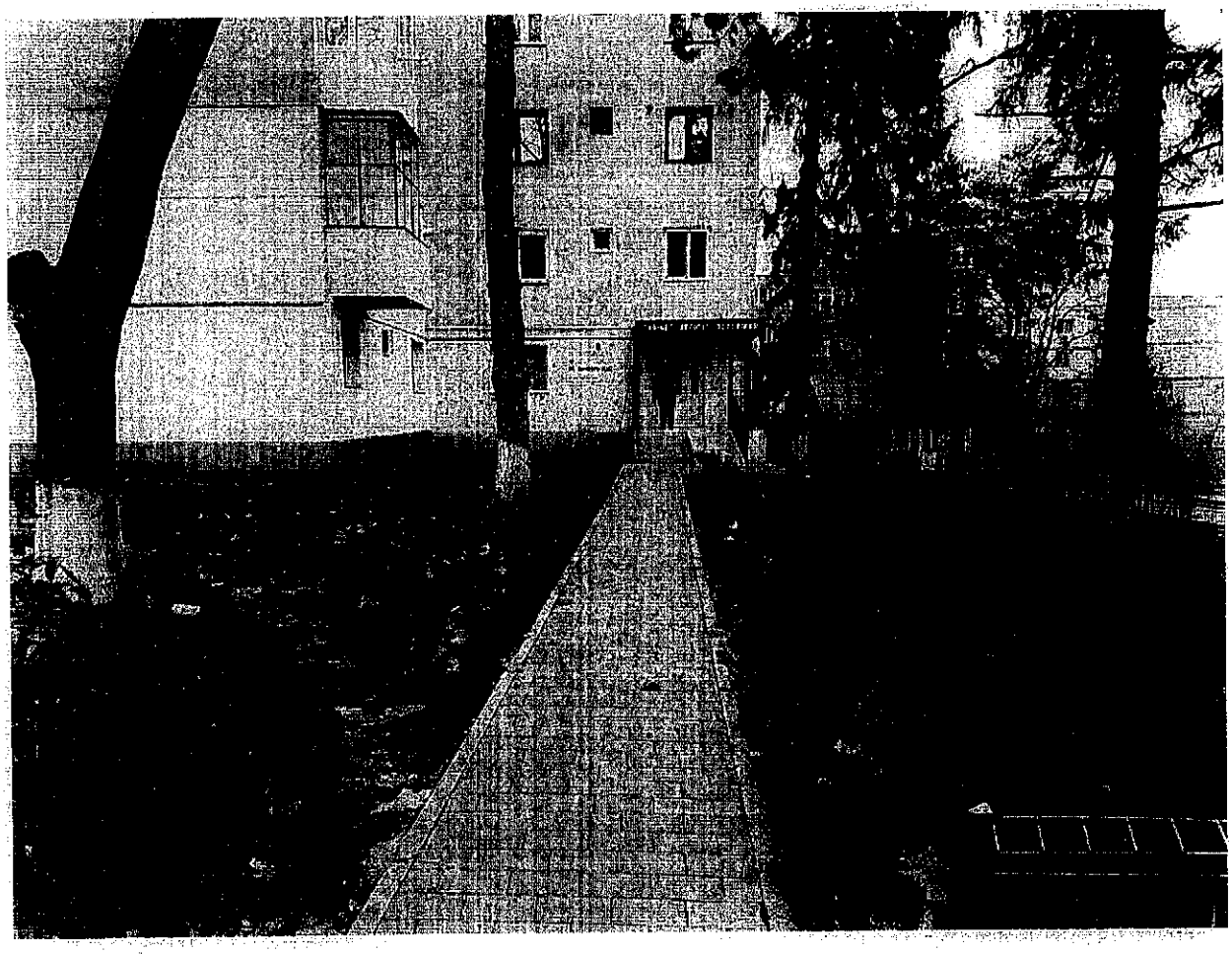
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX023468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

Nr 84/23.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan

amplasată în Mun. Dorohoi, str. Locotenent Olinescu nr. 4, Jud. Botosani



PROPRIETAR: **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**

BENEFICIAR: **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**

SOLICITANT: **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**

Datele, informatiile şi continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris şi prealabil al **S.C. EVALON S.R.L.** şi al **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**

NOIEMBRIE 2017

Catre: **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare teren tip intravilan, categorie curti constructii in suprafata de 26.63 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Locotenent Olinescu nr. 4, NC 55954 , CF 55954/Dorohoi , Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.
Structura proprietății este următoarea:

Teren intravilan	*Nr cad*	*CF*	*Nr. Parcela*	*Suprafata mp*
CC	55954	55954	2756	**26,63 mp**
Total				**26,63 mp**

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

Scopul evaluării este **concesionarea** 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, Judetul Botosani. 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. Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare nr 28124 din 20.10.2017 emis de OCPI Botosani BCPI Dorohoi, imobilul este fara sarcini.

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 MIE SASE SUTE PATRUZECI LEI
1.640 LEI
(Echivalent a 360 EURO)

Valoarea propusă pentru redevenţă:

R= 1.640 Ron/an (137 Ron/luna rotunjit)

Redevenţa se plăteşte în lei.

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6546 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut 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 2017

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

S.C. EVALON S.R.L.,
Membru Corporativ Autorizat ANEVAR nr. 0554

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **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 proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L.,
Membru Corporativ Autorizat ANEVAR nr. 0554

CUPRINS

1 INTRODUCERE 4
1.1 CERTIFICARE 4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 7
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 7
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 7
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 7
2.4 SCOPUL EVALUĂRII 7
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 7
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 8
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 9
2.11 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 10
2.11.1 Ipoteze 10
2.11.2 Condiţii limitative 11
2.11.3 Ipoteze speciale 11
2.12 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 11
2.13 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 12
2.14 FORMA RAPORTULUI 12
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 13
3.4 DATE DESPRE LOCALITATE 14
3.5 DESCRIEREA ZONEI 14
3.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 16
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 16
3.7.1 Fapte curente 16
3.7.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 17
3.7.3 Analiza cererii solvabile 17
3.7.4 Oferta competitivă 17
4 EVALUARE 21
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 21
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 21
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 21
4.2.1 Tehnica comparatiei directe 21
4.3 ABORDAREA PRIN VENIT 26
4.3.1 Generalitati 26
4.3.2 Metoda Capitalizarii veniturilor 26
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 28