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 suprafeţei de 9,06 mp, teren situat în Aleea Păcii nr.8, Bl J3, ap.3,parter, ocupat de balcon proprietatea d-nei Negru Lucica

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.15.853/13.12.2017 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 9,06 mp, teren situat în Aleea Păcii nr.8, Bl J3, ap.3, parter, ocupat de balcon proprietatea d-nei Negru Lucica,

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 9,06 mp, teren situat în Aleea Păcii nr.5, Bl.J3, ap.3, parter, ocupat de balcon proprietatea d-nei Negru Lucica.

(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 **30,40 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. 15.853 /13.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea concesionării suprafeței de 9,06 mp, teren situat în Aleea Păcii nr.8, Bl J3, ap.3,parter, ocupat de balcon proprietatea d-nei Negru Lucica

Având în vedere :

a) solicitarea d-nei Negru Lucica,

b) 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,

Inițiez 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. 15.853/13.12.2017

Aprobat,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Analizând cererea înregistrată la Primăria municipiului Dorohoi cu nr. 15.853/27.10.2017 și documentația depusă de către d-na Negru Lucica, prin care se solicită concesionarea suprafeței de 9,06 mp, teren ocupat de balcon, situat în Aleea Păcii nr.8, Bl J3, ap.3, parter, propunem aviz favorabil.

Terenul aparține domeniului privat al municipiului Dorohoi.

Durata concesiune se propune a fi de 25 ani.

Redevența anuală de pornire la negociere directă este **30,40 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-nei Negru Lucica, se propune concesionarea unei suprafetei de 9,06 mp, teren apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, situat in Aleea Păcii nr.8, Bl J3, ap.3, parter, ocupat de balcon.

Terenul este proprietate privata a municipiului Dorohoi, 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 locuință.

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 **30,40 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 balconului.

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 9,06 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, situat in Aleea Păcii nr.8, BlJ3, parter, ocupat de balcon proprietatea d-nei Negru Lucica

1)OBIECTUL CONCESIUNII

1.1.Teren situat **în Aleea Păcii nr.8, Bl J3, parter.**

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

1.3. Destinatia terenului : teren ocupat de balcon ;

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 9,06 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, balcon ;

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 :

- menţinerea ordinii şi curăţeniei în zonă,
- încheierea unui contract de prestări servicii în vederea ridicării deţeurilor 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 garanţie concesiune în procent de 50% din valoarea redevenţei negociată.***

4.6. Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea concesiunii :

- bunuri de retur : teren în suprafata de **9,06 mp;**
- bunuri de preluare : -
- bunuri proprii : -

4.7. Terenul de constructii este fara sarcini;

4.8. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor : nu este cazul;

4.9. Echipare tehnico – edilitara : nu este cazul;

4.10. Tratarea arhitecturala : nu este cazul;

4.11. Realizarea acceselor : accesele sunt realizate din apartament;

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

5. PRETUL TERENULUI

5.1. Modalitatea de calcul se regăsește în Nota de calcul.

5.2. Pretul minim de pornire la negociere este de **30,40 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.Dănuţă Postârnac

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

Nr. 15361 /26.10.2017

Vizat
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

PROCES VERBAL DE INSPECTIE
încheiat astazi 26.10.2017

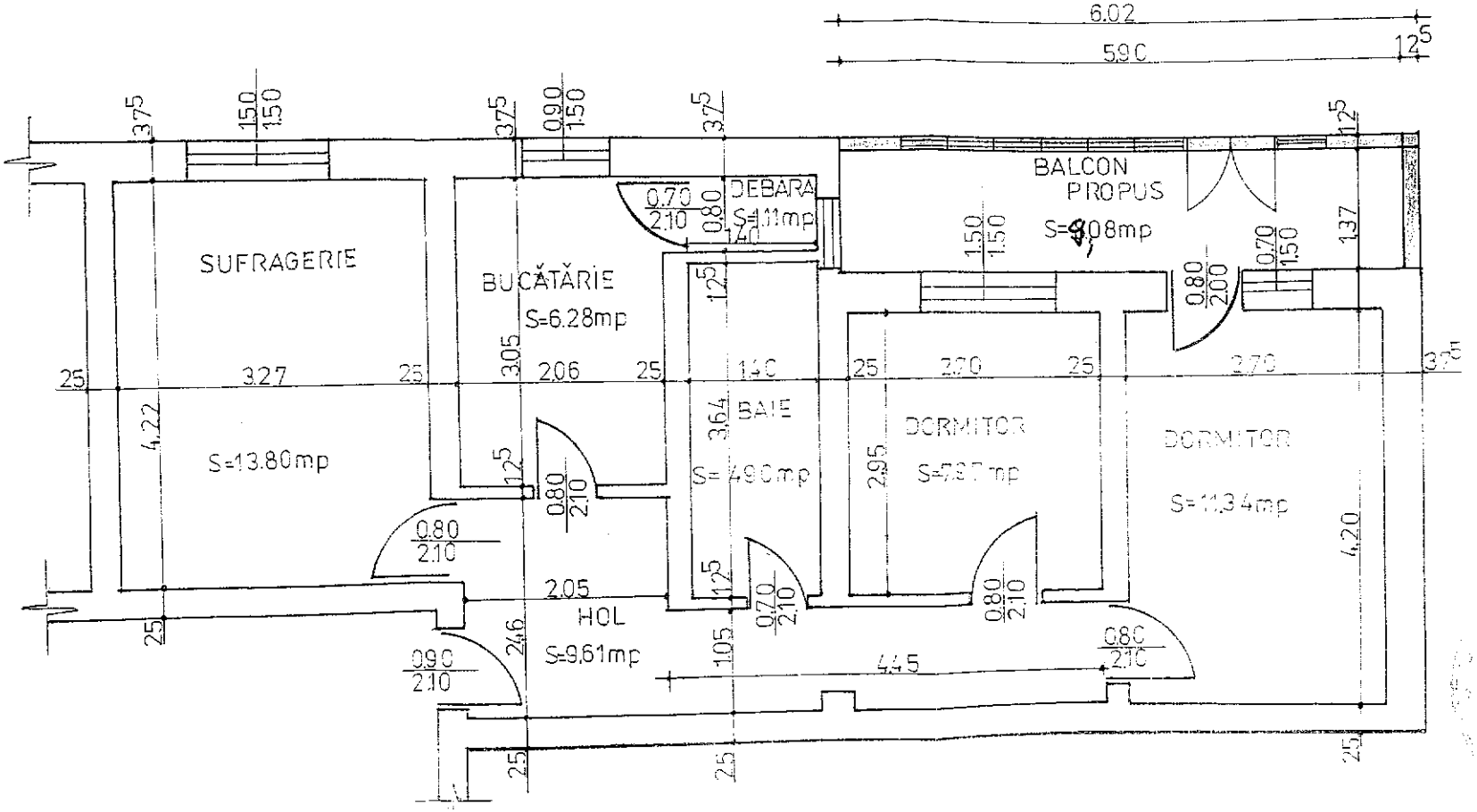
Ca urmare a cererii nr.15361/20.10.2017, a doamnei Negru Lucica din Municipiul Dorohoi, Aleea Pacii, nr.8, bl. J3, ap.3, jud. Botosani , prin care se solicita eliberarea unui proces verbal de inspectie cu privire la balconul construit in extinderea apartamentului proprietatea Negru Ioan si Negru Lucica, situat in str. Aleea Pacii, nr.8, bl.J3, parter, ap.3, mun. Dorohoi, conform Contract de vanzare cumparare nr.1995/20.01.1992,

aratam ca in urma verificarilor efectuate la fata locului balconul realizat in extinderea apartamentului are urmatoarele dimensiuni 6,04 m x 1,50m = 9,06 mp suprafata construita desfasurata.

Se elibereza prezentul act la cerere.

Arhitect Şef,
ing.Catalin Iliasi

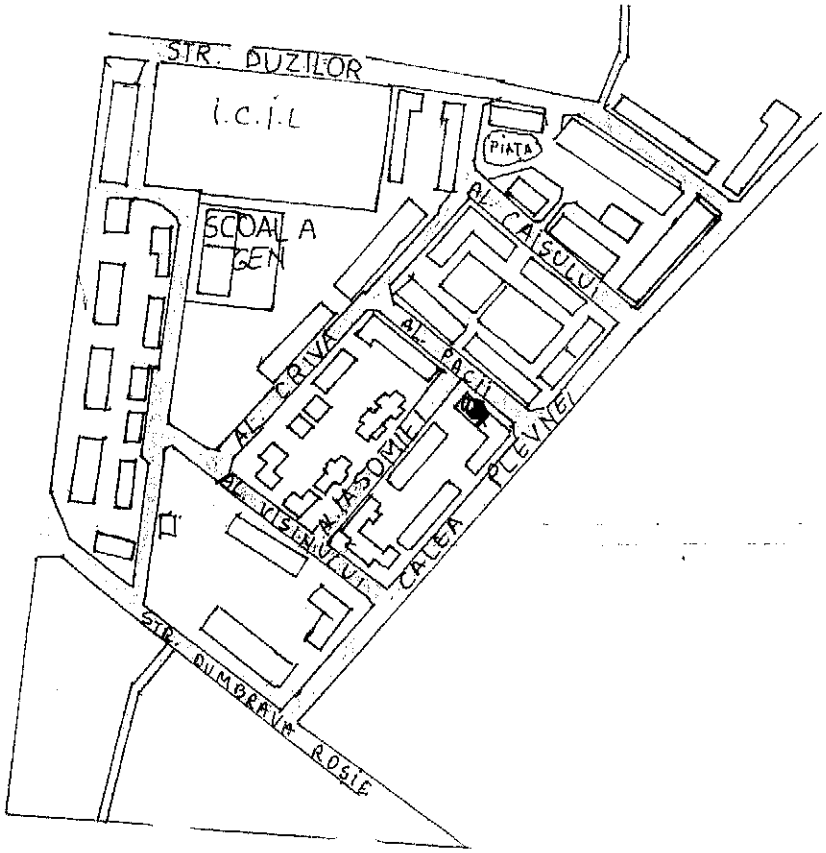
Biroul Urbanism,
ing. Ionela Adascalitei



16.07.2000

MIRON ANIȘOARA Aut. nr. 0959

PROIECTANT	BENEFICIAR: [illegible] LUCICA.
ING. MIRON ANIȘOARA	ALEEA PĂC[illegible] NR.8, BL.[illegible] AP.3, PARTER
PROIECTAT Ing. Miron C.	Scara: 1:50
DESENAT Ing. Miron C.	EXECUȚIE BALCON
VERIFICAT Ing. Miron A.	PLAN PARTER MODIFICAT



PERSOANĂ FIZICĂ MIRON ANIȘOARA * Aut. nr.8959 *

PROIECTANT ING. MIRON ANISOARA			BENEFICIAR: NEGRU IOAN ȘI LUCICA ALEEA PĂCII NR8 BL J3 AP3, PARTER	P.A.C. P 5
PROIECTAT	ing.Miron C.		Scara: 1:2000	EXECUȚIE BALCON PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
DESENAT	ing.Miron C.			
VERIFICAT	ing.Miron A.			

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

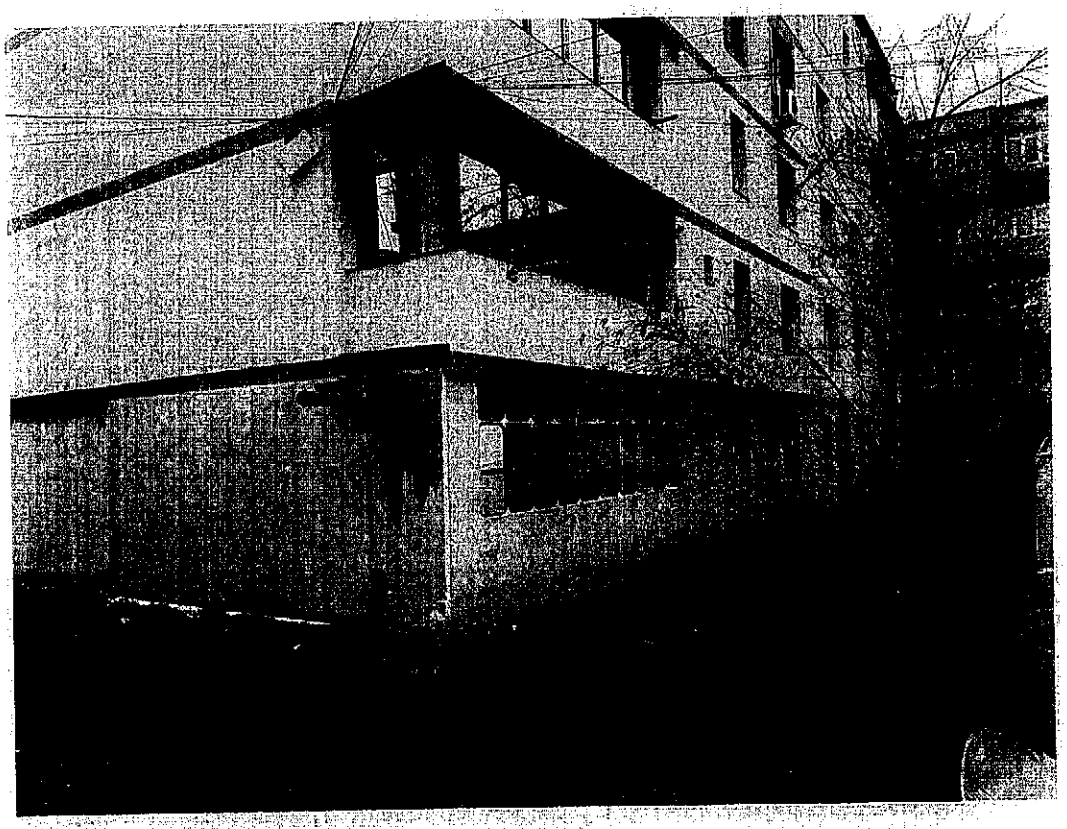
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

Nr. 90/23.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan

amplasată în Mun. Dorohoi, Aleea Pacii nr. 8, bl. J3, ap. 3, parter, 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 de tip intravilan, categorie de folosinta curti constructii, in suprafata de 9.06 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, Aleea Pacii nr. 8, bloc J3, ap. 3, parter, 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	-	-	-	**9,06 mp**
Total				**9,06 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.

Imobilul se află în proprietatea **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI.**, solicitantul și destinatarul evaluării este **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI.**

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. 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:

SAPTE SUTE SAIZECI LEI
760 LEI
(Echivalent a 163 EURO)

Pagina 2

Valoarea propusă pentru redevenţă:

R= 30.40 Ron/an (2.53 Ron/luna)

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 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

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 12
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 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 17
3.7.4 Oferta competitivă 17

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 Tehnica comparatiei directe 19

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 24

6 ANEXE 26

6.1 FOTOGRAFII 26
6.2 OFERTE 28

6.3 ACTE PROPRIETATE 31

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L.
Date de identificare:
Cod de inregistrare fiscalal: CUI 35277889
Registrul Comertului : nr. J22/2410/2015
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Judet Iasi
Cod postal 700011
Telefon: 0748/925628
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 2017

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 teren de tip intravilan, categorie de folosinta curti constructii, in suprafata de 9.06 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, Aleea Pacii nr. 8, bloc J3, ap. 3, parter, Jud. Botosani, identificată astfel:

Teren intravilan	*Nr cad*	*CF*	*Nr. Parcela*	*Suprafata mp*
CC	-	-	-	**9,06 mp**
Total				**9,06 mp**

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

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.

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.

Imobilul se află în proprietatea **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**., solicitantul și destinatarul evaluării este **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI**.

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.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Documentatie cadastrala: releveu apartament, plan de incadrare in zona;
- Cerere concesiune teren nr 15883 din 27.10.2017;
- Proces verbal de inspectie nr 15631 din 26.10.2017.

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.);