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 vanzarii terenului aferent proprietatii d-lui Cosman Dumitru, situat in strada 1 Decembrie nr. 35, PC 2590, in suprafata de 582 mp, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, judetul Botosani, intrunit in sedinta ordinara din data de 28.12.2017,

analizand expunerea de motive nr. 11809/13.12.2017, cererea nr. 11809/2017 a d-lui Cosman Dumitru, referatul de specialitate, înregistrat la nr. 11809/13.12.2017, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, în suprafață de 582 mp, str. 1 Decembrie nr. 35, aferent proprietății d-lui Cosman Dumitru, la pretul de 74300 lei, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat,

avand în vedere prevederile art.36(2) lit."c", coroborate cu cele ale alin.5 lit."b" si ale art.123 (1) si (3) din Legea nr.215/2001 republicata si modificata, si ale art. 4 [illegible] din Legea 213/1998 – Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia,

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 administratiei publice locale, republicata

hotaraste:

Art. 1 (1)Se aproba vanzarea suprafetei de 582 m.p. teren, situat în strada 1 Decembrie nr. 35, PC 2590, la pretul de 74300 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE, parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Terenul de la aliniatul 1 este inventariat în domeniul privat al municipiului Dorohoi la poziția 366 din inventar conform anexei.

Art. 2.(1) Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 20% respectiv suma de 14680 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 59620 lei, în 6 rate trimestriale egale de 9337 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

(2) Ratele semestriale se vor achita astfel: în lunile mai 2018, august 2018, noiembrie 2018, februarie 2019, mai 2019 și agust 2019, până în data de 25 ale lunii, prin virament bancar..

Art.3 Taxele notariale privind autentificarea contractului de vanzare cumparare precum si contravaloarea raportului de evaluare si a planului de amplasament vor fi suportate de catre cumparator la data achitării avansului de 20% .

Art. 4. La data adoptării prezentei hotărari HCL nr. 116/29.06.2017, își încetează aplicabilitatea.

Art.5 Primarul Municipiului Dorohoi, prin Directia Economica și Direcția Patrimoniu va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.6 Prezenta hotarare se va comunica:

- **Instituției Prefectului Judetului Botosani;**
- **Primarului Municipiului Dorohoi;**
- **Directiei Tehnice, Directiei Economice, Direcției Patrimoniu;**
- **D-lui Cosman Dumitru, din Dorohoi, str. Marasesti nr. 5;**
- **mass-mediei locale.**

Inițiator,
Primar,
ing. Alexandrescu Dorin

Avizat de legalitate,
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu

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

Direcţia Patrimoniu
Nr.11809 din 13.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 11809/2017 d-l Cosman Dumitru, din Dorohoi, str. Marasesti nr. 5, solicita cumpararea terenului din str. 1 Decembrie nr. 35, PC 2590 pentru suprafata de 582 mp teren, inchiriat anual de petent - contract nr. 6/09.01.2014, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi, înscris în CF nr. 55537.

Prin HCL nr. 116/29.06.2017 Consiliul Local Dorohoi a aprobat vanzarea suprafeței de 512 mp, conform raportului de evaluare.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere toată suprafața închiriată respectiv 582 mp, a fost nevoie de întocmirea unui nou raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 74300 lei.

Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 20% respectiv suma de 14680 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 59620 lei, în 6 rate trimestriale egale de 9337 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

(2) Ratele semestriale se vor achita astfel: în lunile mai 2018, august 2018, noiembrie 2018, februarie 2019, mai 2019 și agust 2019, până în data de 25 ale lunii, prin virament bancar.

In aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 582 mp teren aferent proprietatii d-lui Cosman in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret in 6 rate egale.

Taxele notariale, raportul de evaluare si dezmembrare, cu ocazia vanzarii terenului vor fi suportate de catre cumparator.

PRIMAR,
ing. Alexandrescu Dorin

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

Direcția Patrimoniu
Nr.11809 din 13.12.2017

Se aproba,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 11809/2017 d-l Cosman Dumitru, din Dorohoi, str. Marasesti nr. 5, solicita cumpararea terenului din str. 1 Decembrie nr. 35, PC 2590 pentru suprafata de 582 mp teren, inchiriat anual de petent - contract nr. 6/09.01.2014, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi, înscris în CF nr. 55537.

Prin HCL nr. 116/29.06.2017 Consiliul Local Dorohoi a aprobat vanzarea suprafeței de 512 mp, conform raportului de evaluare.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere toată suprafața închiriată respectiv 582 mp, a fost nevoie de întocmirea unui nou raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 74300 lei.

Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 20% respectiv suma de 14680 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 59620 lei, în 6 rate trimestriale egale de 9337 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

(2) Ratele semestriale se vor achita astfel: în lunile mai 2018, august 2018, noiembrie 2018, februarie 2019, mai 2019 și agust 2019, până în data de 25 ale lunii, prin virament bancar.

In aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 582 mp teren aferent proprietatii d-lui Cosman in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret in 6 rate egale.

Taxele notariale, raportul de evaluare si dezmembrare, cu ocazia vanzarii terenului vor fi suportate de catre cumparator.

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel

Domnule Primar.

Subsemnatul ***Cosman Dumitru*** *domiciliat in Dorohoi Str.Marasesti, nr.5 va aduc la cunostinta urmatoarele :*

Prin cererea nr.5033/2017 am solicitat cumpararea in rate a terenului din str.1 Decembrie,nr.35,PC 2590, teren inchiriat de catre mine conform contract nr.6 din 09.01.2014.

Am solicitat cumpararea suprafetei de ***582 m.p*** *(conform contractului de inchiriere precizat mai sus) dar, din motive neprecizate ,s-a supus aprobarii si s-a aprobat in baza Hotararii Consiliului Local al Municipiului Dorohoi intrunit in sedinta ordinara din data de 29.062017, numai suprafata de* ***512 m.p.***

Prin urmare, rog sa dispuneti reanalizarea documentatiei si inaintarea spre aprobare a cumpararii suprafetei solicitate respectiv ***582m.p.***

Cu stima,

24.08.2017.

11.809 / 24.08.2017

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii terenului aferent proprietatii d-lui Cosman Dumitru, situat in strada 1 Decembrie nr. 35, PC 2590, in suprafata de 512 mp, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, judetul Botosani, intrunit in sedinta ordinara din data de 29.06.2017,

analizand expunerea de motive nr. 5033/20.06.2017, cererea nr. 5033/2017 a d-lui Cosman Dumitru, referatul de specialitate, înregistrat la nr. 5033/20.06.2017, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, în suprafață de 512 mp, str. 1 Decembrie nr. 35, aferent proprietătii d-lui Cosman Dumitru, la pretul de 65200 lei, în baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat,

avand în vedere prevederile art.36(2) lit."c", coroborate cu cele ale alin.5 lit."b" si ale art.123 (1) si (3) din Legea nr.215/2001 republicata si modificata, si ale art. 4 si 5(2) din Legea 213/1998 – Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acestuia,

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 administratiei publice locale, republicata

hotaraste:

Art. 1 (1)Se aproba vanzarea suprafetei de 512 m.p. teren, situat în strada 1 Decembrie nr. 35, PC 2590, la pretul de 65200 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE, parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Terenul de la aliniatul 1 este inventariat în domeniul privat al municipiului Dorohoi la poziția 366 din inventar conform anexei.

Art. 2.(1) Prețul terenului stabilit prin raportul de evaluare, se va achita astfel:

- avans 20% respectiv suma de 13040 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 52160 lei, în 6 rate trimestriale egale de 8694 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

(2) Ratele semestriale se vor achita astfel: în lunile septembrie septembrie 2017 , decembrie 2017, martie 2018, iunie 2018, septembrie 2018 și decembrie 2018.

Art.3 Taxele notariale privind autentificarea contractului de vanzare cumparare precum si contravaloarea raportului de evaluare si a planului de amplasament vor fi suportate de catre cumparator la data achitării avansului de 20% .

ANEXA NR. 1.35 la regulament

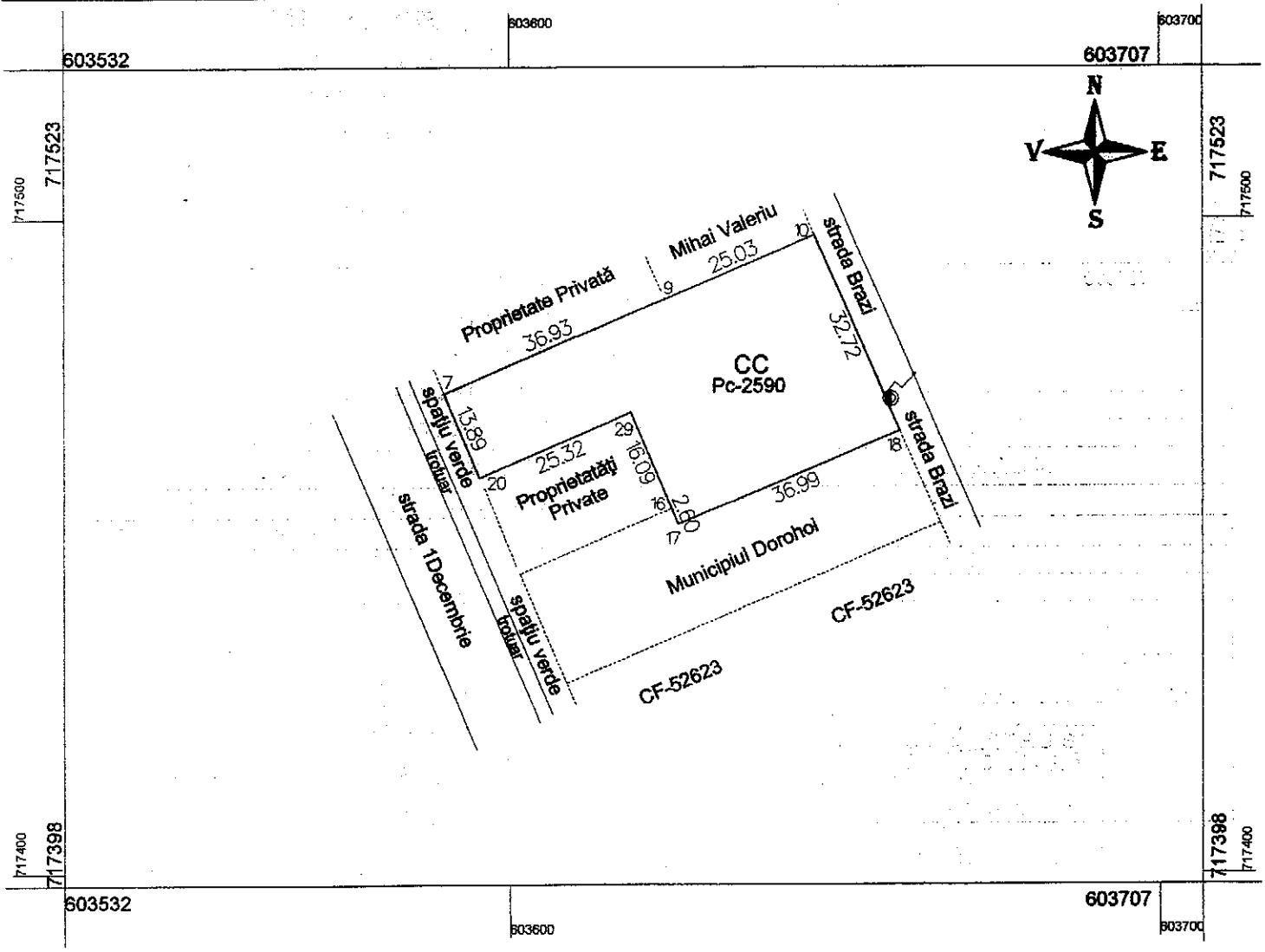
Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

LOT 2

Nr. cadastral	Suprafaţa măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1551	**Intravilan Pc-2590, strada 1 Decembrie nr. 35, municipiul Dorohoi, judeţul Botoşani**

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
55532	**DOROHOI**



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
2590	**CC**	**1551**	Imobil parţial împrejmuit.
Total		**1551**	-

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

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1551 mp
Suprafaţa din act = 1551 mp

Executant, Ing. Cohal Cătălin
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren
Semnătura şi ştampila
Data: 15.09.2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-BT-F Nr. 00999
COHAL CĂTĂLIN

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
BUGHILĂ Bogdan Paul
Consilier

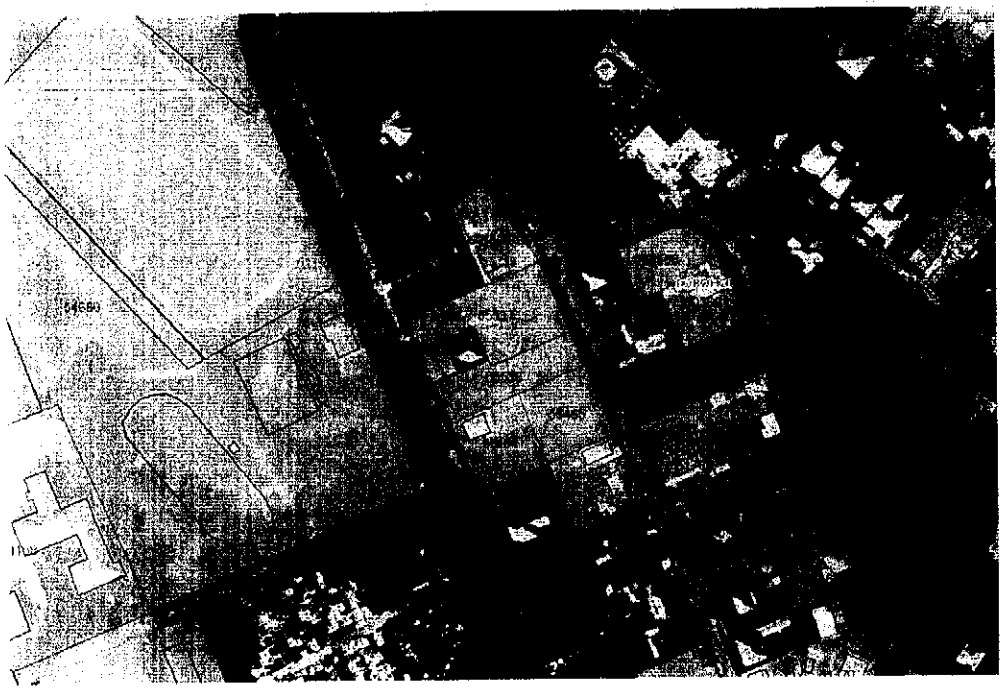
S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perjei nr. 26
mansarda, ap. 3, jud. Iasi, Cod Postal [illegible]
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905488506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.office@gmail.com

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan

amplasată în Municipiul Dorohoi, Strada 1 Decembrie nr. 35, Judetul Botosani



PROPRIETAR: **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOSANI**

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOSANI**

SOLICITANT: **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL 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 **MUNICIPIULUI DOROHOI, JUDETUL BOTOSANI**

MAI 2017

Catre: **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDET BOTOSANI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip teren intravilan, categorie curti constructii, amplasată în Municipiul Dorohoi, Strada 1 Decembrie nr. 35, judeţul Botosani, in suprafata de 582 mp, 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 parcela*	*CF*	*Suprafata mp*
CC	PC-2590	55537	582 mp
Total			**582 mp**

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

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.05.2017 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.
Data evaluarii este 22.05.2017.

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat al UAT Municipiul Dorohoi. Bunurile care fac parte din domeniul privat alcătuiesc proprietatea privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes privat.
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 22.05.2017, 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:

SAPTEZECI SI PATRU MII TREI SUTE LEI
74.300 LEI
(Echivalent a 16.300 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,5600 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR formate din:

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

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

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2017

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți 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 **21.05.2017**.
- 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

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 8
2.8 DATA EVALUARII 8
2.9 INSPECTIA PROPRIETATII 8
2.10 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 9
2.11 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 9
2.12 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 9
2.12.1 Ipoteze 9
2.12.2 Condiţii limitative 10
2.12.3 Ipoteze speciale 11
2.13 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 11
2.14 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 11
2.15 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 14
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 18
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 18
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 18
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 18
4.2.1 Abordarea prin piaţă 18
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 23
6 ANEXE 25

6.1 FOTOGRAFII 25
6.2 OFERTE 27
6.3 ACTE PROPRIETATE 30

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
Membru corporativ autorizat ANEVAR nr. 0554
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 **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOSANI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOSANI**

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru vanzarea 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 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 teren intravilan, categorie curti constructii, amplasată în Municipiul Dorohoi, str. 1 Decembrie nr. 35, Judetul Botosani , in suprafata de 582 mp, identificată astfel:

Teren intravilan	*Nr parcela*	*CF*	*Suprafata mp*
CC	PC-2590	55537	582 mp
Total			**582 mp**

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

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

Vânzarea terenurilor proprietate privată, care se vor vinde prin negociere directă, in următoarele situaţii:

- aceleaşi suprafeţe care au fost concesionate în vederea construirii unei locuinţe, conform contractului de concesiune;
- aceleaşi suprafeţe care au fost concesionate, pe care s-au edificat construcţii care respectă criteriile de legalitate şi oportunitate, conform contractului de concesiune;
- terenurile limitrofe proprietăţilor private, în vederea extinderii locuinţelor (în cazul în care vecinii nu au ori nu îşi exercită dreptul de preempţiune) şi a căror suprafaţă nu va fi mai mare decât cea aflată în proprietate;
- terenuri de sub construcţiile care au fost dobândite prin acte de înstrăinare încheiate în forma autentică, provenind de la societăţile comerciale cu capital majoritar de stat şi de la cooperaţiile meşteşugăreşti;
- terenurile transmise în folosinţă către actualii proprietari ai construcţiilor de către foştii deţinători, societăţile comerciale cu capital majoritar de stat şi de la cooperaţiile meşteşugăreşti

Transparenţa procesului de concesionare şi vânzare de terenuri pentru activităţile enumerate mai sus se realizează prin asigurarea caracterului public al acestuia, respectiv prin emiterea de hotărâri de consiliu local care reglementează concesionarea/vânzarea terenurilor, publicarea anunţurilor privind organizarea licitaţiilor publice, precum şi prin asigurarea accesului la informaţii a solicitanţilor interesaţi privind emiterea acestora.

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 : 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 vanzare,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață = baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în *SEV 100 - Cadrul general*:

> ***" Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

2.8 Data evaluarii

Data evaluării este 22.05.2017.

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 21.05.2017 de catre evaluator Dorin Lazar, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L., in prezenta proprietarului.