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 Valcu Constantin, situat in strada Cuparencu nr.5 , PC 3372/3373, in suprafata de 1494 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. 17668/18.12.2017, cererea nr. 17668/2017 a d-lui Valcu Constantin, referatul de specialitate, înregistrat la nr. 17668/18/12/2017, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vanzarea terenului apartinand domeniului privat al municipiului Dorohoi, în suprafață de 1494 mp, str. Cuparencu nr. 5, aferent proprietății d-lui Valcu Constantin, la pretul de 62000 lei, în baza raportului de evaluare intocmit de SC EVALON SRL,

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 1494 m.p. teren, situat în strada Cuparencu nr. 5, PC 3372/3373, la pretul de 62000 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 prin HCL nr. 22/23.02.2006.

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

- avans suma de 20000 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 42000 lei, în rate egale, respectiv 1750 lei/lună, pe o perioadă de doi ani, la care se adaugă rata de politică monetară BNR.

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 20000 lei .

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

Art.5 Prezenta hotarare se va comunica:

- Instituției Prefectului Judetului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Directiei Tehnice, Directiei Economice, Direcției Patrimoniu;
- D-lui Valcu Constantin, din Dorohoi, str. Cuparencu 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

Nr.17668 din 18.12.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 17668/2017 d-l Valcu Constantin, din Dorohoi, str. Cuparencu nr. 5, solicita cumpararea terenului din str. Cuparencu nr. 5, PC 3372/3373 pentru suprafata de 1494 mp teren inchiriat anual de petent - contract nr. 69/03.02.2014, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere suprafața închiriată respectiv 1494 mp, a fost nevoie de întocmirea unui raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 62000 lei.

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

- avans 20000 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 42000 lei, în rate egale lunare de 1750 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR, pe o perioada de doi ani.

In aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 1494 mp teren aferent proprietatii d-lui Valcu Constantin in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret în rate lunare egale pe o perioada de doi ani..

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

PRIMAR,
ing. Alexandrescu Dorin

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

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

Direcția Patrimoniu
Nr.17668 din 18.12.2017

Se aproba,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 17668/2017 d-l Valcu Constantin, din Dorohoi, str. Cuparencu nr. 5, solicita cumpararea terenului din str. Cuparencu nr. 5, PC 3372/3373 pentru suprafata de 1494 mp teren inchiriat anual de petent - contract nr. 69/03.02.2014, apartinand domeniului privat la municipiului Dorohoi.

Întrucat chiriașul a solicitat să cumpere suprafața închiriată respectiv 1494 mp, a fost nevoie de întocmirea unui raport de evaluare, rezultând un preț de vanzare de 62000 lei.

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

- avans 20000 lei;
- diferența de pret, respectiv suma de 42000 lei, în rate egale lunare de 1750 lei, la care se adaugă rata de politică monetară BNR, pe o perioada de doi ani.

In aceste conditii supun spre aprobarea CL Dorohoi vanzarea suprafetei de 1494 mp teren aferent proprietatii d-lui Valcu Constantin in baza raportului de evaluare, cu avans si diferenta de pret în rate lunare egale pe o perioada de doi ani..

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

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel

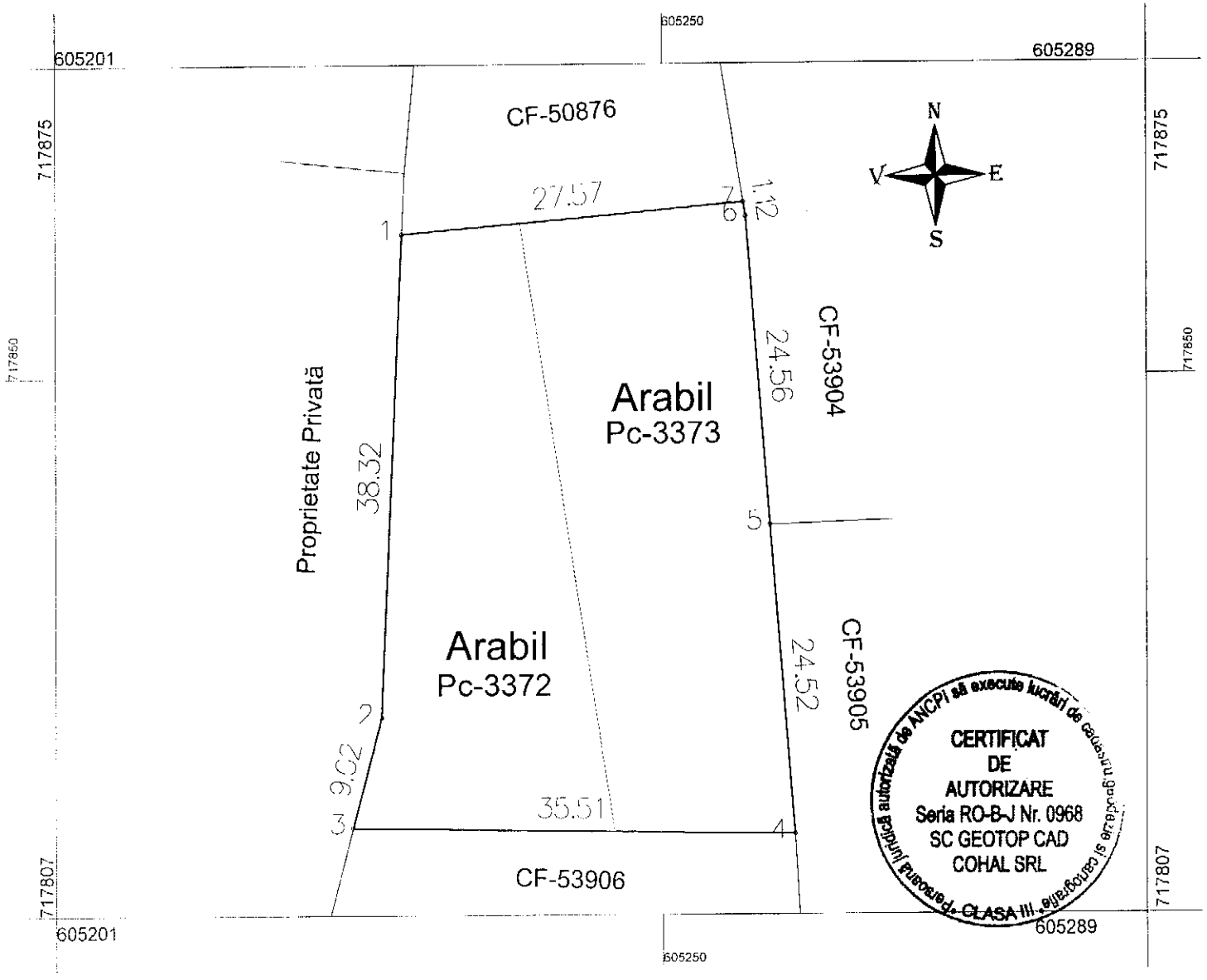
Red.CD./dact.CD./2 ex.

Nr. 822

Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafaţa măsurată	Adresa imobilului	
-----	**1494 mp**	**strada Cuparencu nr.F.N., municipiul Dorohoi, judeţul Botoşani**	
Cartea Funciară nr.	-----	UAT	**DOROHOI**



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Cod grupă destinaţie	Categorie de folosinţă	Suprafaţa din măsurători (mp)	Menţiuni
3372	**TDI**	**A**	**701**	Teren parţial împrejmuit:
3373		**A**	**793**	
Total			**1494**	-

B. Date referitoare la construcţii

Cod constr.	Cod grupă destinaţie	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-

Suprafaţa din măsurători = 1494 mp.

Întocmit, SC GEOTOP CAD COHAL SRL

Ing. Cohal Cătălin

Confirm executarea măsurătorilor la teren, conştitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren.

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

Semnătura şi ştampila

Data: 30.10.2017

Prezentul plan de amplasament **NU ŢINE** loc de act de proprietate.

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului	
-----	**1494 mp**	**strada Cuparencu nr.F.N., municipiul Dorohoi, județul Botoșani**	
Cartea Funciară nr.	-----	UAT	**DOROHOI**

Pl. anexa 9



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

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Cod grupă destinație	Categorie de folosință	Suprafața din măsurători (mp)	Mențiuni
3372	TDI	A	701	Teren parțial împrejmuit:
3373		A	793	
Total			**1494**	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața din măsurători = 1494 mp.

Întocmit, SC GEOTOP CAD COHAL SRL
Ing. Cohal Cătălin
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

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

Semnătura și ștampila
Data: 30.10.2017

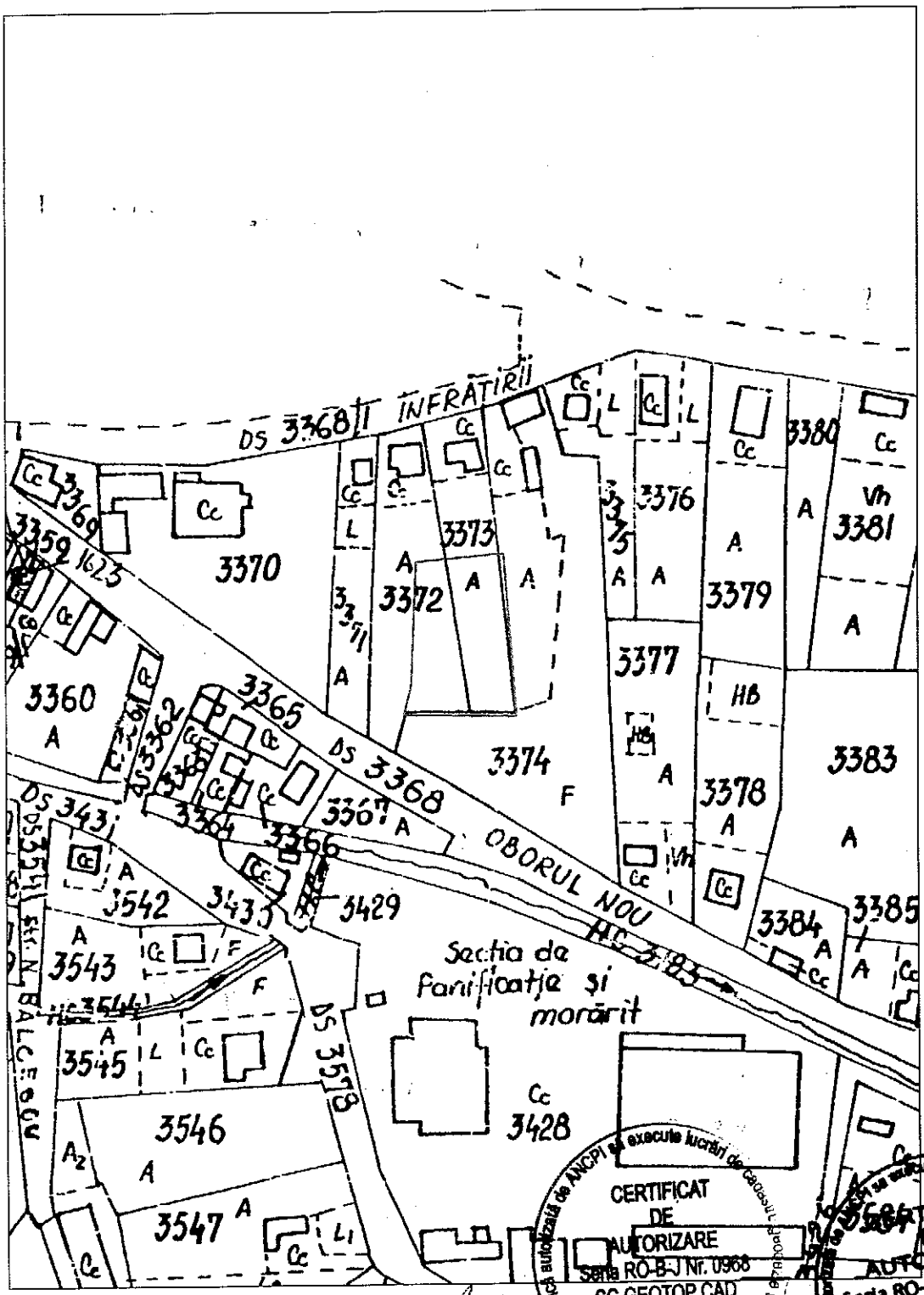
Prezentul plan de amplasament
NU ȚINE loc de act de proprietate.

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Scara 1:2000

UAT DOROHOI, județul Botoșani

Intravilan Pc-3372, Pc-3373, strada Cuparencu nr.F.N., municipiul Dorohoi, județul Botoșani



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

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

Întocmit: SC GEOTOP CAD COHAL SRL
Ing. Cătălin Cohal

Data:
30.10.2017

HR. 1019/04.02.2014

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI
JUDEŢUL BOTOŞANI

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. 69 din 03.02.2014

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

Municipiul Dorohoi, persoană juridică cu sediul în str.A.I.Cuza nr.41, ***reprezentat prin ing.Dorin Alexandrescu – Primar, în calitate de locator***

si

d-l Vîlcu Constantin, cu domiciliul în str.Cuparencu nr.5, municipiul Dorohoi, în calitate de ***chiriaş,***

În baza ***H.C.L nr. 242 din 31.10.2013***, s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este folosinţa bunului(mobil sau imobil) teren situat în ***str.Cuparencu nr.5, municipiul Dorohoi, în suprafaţă de 1381,00 mp, Pc 3373, aparţinând domeniului privat al municipiului Dorohoi, conform H.C.L nr.22/23.02.2006.***

Art.2. Predarea primirea obiectului închirierii este consemnată în procesul verbal, anexă la contract (anexa nr.1).

III.TERMENUL

Art.3. Termenul de închiriere este de ***6(şase) ani,*** cu începere de la data încheierii procesului – verbal menţionat la art.2.

IV. PREŢUL

Art.4. Preţul închirierii – chiria, pentru folosirea obiectului închirierii în anul 2014, este de ***0,11 lei/mp/an.***

V. PLATA CHIRIEI

Art.5. Plata chiriei se face anual până la data de 30 noiembrie a fiecărui an

Chiria aferentă anului 2014, conform H.C.L nr.242/31.10.2013, este :

1381,00 mp x 0,11 lei/mp/an = 151,91 lei/an

Chiria aferentă anului 2014 pentru următorii ani se va indexa anual cu indicele preţurilor de consum din sfera serviciilor

Art.6. Plata chiriei se face prin conturile :

- contul locatorului nr. deschis la Banca .....
- contul locatarului nr. deschis la Banca.....

Art.7. Neplata chiriei la termen autorizează pe locator a cere plata majorărilor de întarziere, potrivit legislaţiei în vigoare.

VI.OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art.8. Locatorul se obligă :

a) sa predea bunul cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare folosinţei pentru care a fost închiriat ;

b) să asigure folosinţa bunului de închiriat în tot timpul contractului garantând pe locatar contra pierderii totale sau parţiale a bunului contra viciilor bunului, ori contra tulburării folosinţei bunului.

VII. OBLIGAŢIILE CHIRIAŞULUI

Art.9. Chiriaşul se obligă :

a) să folosească bunul închiriat după destinaţia care rezultă din contract;
b) să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii ce-i revin;
c) să plătească chiria la termenul fixat prin contract;
d) la sfârşitul contractului să restituie bunul închiriat în starea în care l-a primit fiind considerat că l-a primit în stare bună;

VIII. ALTE OBLIGAŢII

Art.10. Locatarul suportă sarcinile şi impozitele asupra bunului închiriat;
Art.11. Taxele comunale precum şi utilităţile consummate sunt în sarcina locatarului;

IX. SUBÎNCHIRIEREA ŞI CESIUNEA

Art.12. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este permisă numai cu acordul prealabil scris al locatorului şi cu respectarea condiţiilor şi obţinerea aprobărilor cerute pentru închiriere.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.13. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligaţiilor contractuale, părţile datorează despăgubiri;
Art.14. Forţa majoră apără de răspundere;

XI.LITIGII

Art.15. Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract de închiriere sunt de competenţa instanţei judecătoreşti de drept comun.

XII. ALTE CLAUZE

Contractul de închiriere va fi revocat (anulat), unilateral în cazul în care terenul închiriat va fi solicitat de foştii proprietari sau alte persoane îndreptăţite să li se reconstituie dreptul de proprietate, validaţi conform prevederilor Legilor fondului funciar şi a Legii nr.10/2001 şi când terenul va face obiectul unor dezvoltări urbanistice.

Prezentul contract se încheie în 3(trei) exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, iar unul la organul de încasare a chiriei.

Procesul verbal de predare primire face parte integrantă din contract şi se încheie în acelaşi număr de exemplare.

Data,.....

CHIRIAŞ,

LOCATOR,
Municipiul Dorohoi,
PRIMAR,
ing.Dorin Alexandrescu

DIRECTOR EXECUTIV,
ec.Elena Gavril

Vizat Oficiul juridic,
Jr. Cătălina Elena Răducanu

Întocmit,
ing.Dănuţă Postârnac

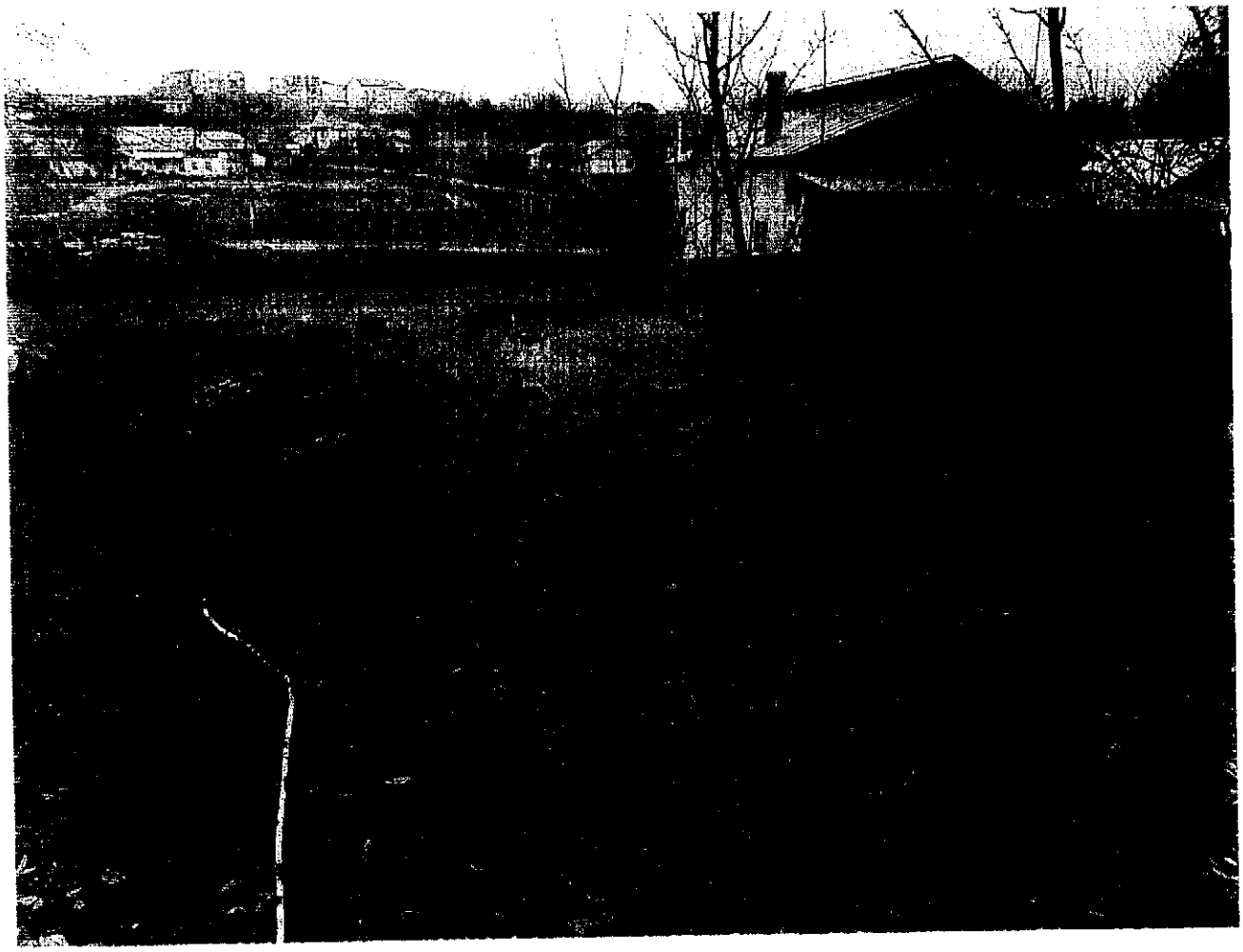
S.C. EVALON S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Pacurii nr. 23, mansarda,
ap. 3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
Tel. 35277888
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

Cont: RO73INGB0000999905489606
Banca.Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Tel: 0748925628
Email: evalon.p@ing@gmail.com
Nr. Inregistrare: 87/21.11.2017

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan

amplasată în Mun. Dorohoi, str. Cuparencu, f.n., Jud. Botosani



PROPRIETAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

BENEFICIAR: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

SOLICITANT: MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

NOIEMBRIE 2017

[illegible]

[illegible] MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare detaliat al proprietății imobiliare teren de tip [illegible] intravilan arabil în suprafață de 1.494 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Cuparencu [illegible] Botoșani, pe care am inspectat-o și evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Situația proprietății este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafața mp
Arabil			3373	793,00 mp
Arabil	-		3372	701,00 mp
Total				**1.494,00 mp**

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

Scopul evaluării este **vanzare- cumparare** a 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:

SAIZECI SI DOUA MII LEI
62.000 LEI
(Echivalent a 13.400 EURO)

- Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR = 4,55 16 LEI
- Valoarea nu conține 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

Subsemnatul, 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 Internaţionale 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 ELEMENTE DE REFERINTA ALE 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 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 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 Tehnica comparatiei directe *20*
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 25
6 ANEXE 26
6.1 FOTOGRAFII 26
6.2 OFERTE 29

ERRORE. BOOKMARK NOT DEFINED.

2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

[illegible] 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 **vanzare- cumparare** a 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 arabil in suprafata de 1.494 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Cuparencu , F.N., Jud. Botosani, identificată astfel:

Teren intravilan	*Nr cad*	*CF*	*Nr. Parcela*	*Suprafata mp*
Arabil			*3373*	**793,00 mp**
Arabil	-	-	3372	**701,00 mp**
Total				**1.494,00 mp**

2.4 Drepturile de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat în 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 inesizabile, respectiv nu pot fi supuse executarii silite și asupra lor nu pot fi instituite garanții reale.

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

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Documentație cadastrală: Plan de amplasament și delimitare a imobilului, Plan de incadrare in zona.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de Carte Funciare pentru [illegible]. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

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- cumparare,*** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = **baza evaluării**, aşa 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, [illegible], www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu cărţi 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;

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au nicun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.11.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și 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;
- Lipsa Extras de carte Funciara pentru Informare. Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
- Lipsa acte de proprietate. Titlul de proprietate se considera valabil si tranzactionabil. Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului si evaluarea lui.

2.12 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de [illegible] pe [illegible] decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.14 Forma raportului

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza: Cap.1– Introducere; Cap.2 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.3 – Prezentarea datelor; Cap.4 –Evaluare; Cap.5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.