



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea vanzarii terenului ocupat de constructie și aferent proprietatii dlui Stratan Ionel, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Petru, situat în strada Zadurovici nr. 1, PC 2297/2298/2299, în suprafață de 168 mp, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 27.09.2018,

analizand expunerea de motive nr. 18140/21.09.2018, și referatul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vanzarea terenului în suprafață de 168 mp, PC 2297/2298/2299, aferent proprietatii și ocupat de constructie, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat,

avand în vedere prevederile art.36 alin.(2) lit."c", coroborate cu cele ale alin.5 lit."b" și ale art.123 alin. (1) și alin. (3) din Legea nr.215/2001 republicată și modificată,

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

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

hotărăște:

Art. 1 Se aprobă vanzarea suprafeței de 168 m.p. teren, situat în strada Zadurovici nr. 1, PC 2297/2298/2299, la solicitarea d-lui Stratan Ionel, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Petru, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi.

Art. 2 (1) Prețul vânzării este de 16632 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE-anexa nr.1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Taxele notariale vor fi suportate de către cumpărător la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Art.3. Primarul Municipiului Dorohoi, prin Direcția Patrimoniu, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se va comunica:

- Institutiei Prefectului Judetului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Directiei Patrimoniu, Directiei Economice ;
- D-lui Stratan Ionel, Aleea Marului nr. 1, bl. R19, ap.24, Dorohoi;
- mass-mediei locale.

Initiator,
Primar,
ing. Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



ROMÂNIA

Nr. 18140 din 21.09.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Prin cererea nr. 18140/2017, Stratan Georgeta(decedata), ulterior prin mostenitorii: Stratan Petru, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Ionel, din Dorohoi, str. Zadurovici nr. 1, solicită cumpărarea terenului situat la aceeași adresă, PC 2297/2298/2299, în suprafață de 168 mp conform planului de amplasament, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi.

În aceste condiții propun Consiliului Local să ia în dezbatere și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 168 mp situat în municipiului Dorohoi, strada Zadurovici nr. 1, către Stratan Ionel, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Petru, la un preț de 16632 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl..

Taxele notariale, cu ocazia vânzării terenului vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com



ROMÂNIA

Diracția Patrimoniu
Nr. 18140 din 21.09.2018

Se aprobă
PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT

Prin cererea nr. 18140/2017, Stratan Georgeta(decedata), ulterior prin mostenitorii: Stratan Petru, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Ionel, din Dorohoi, str. Zadurovici nr. 1, solicită cumpărarea terenului situat la aceeași adresă, PC 2297/2298/2299, în suprafață de 168 mp conform planului de amplasament, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi.

În aceste condiții propun Consiliului Local să ia în dezbatere și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 168 mp situat în municipiului Dorohoi, strada Zadurovici nr. 1, către **Stratan Ionel, Sava Culina, Stratan Costel și Stratan Petru**, la un pret de 16632 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON srl..

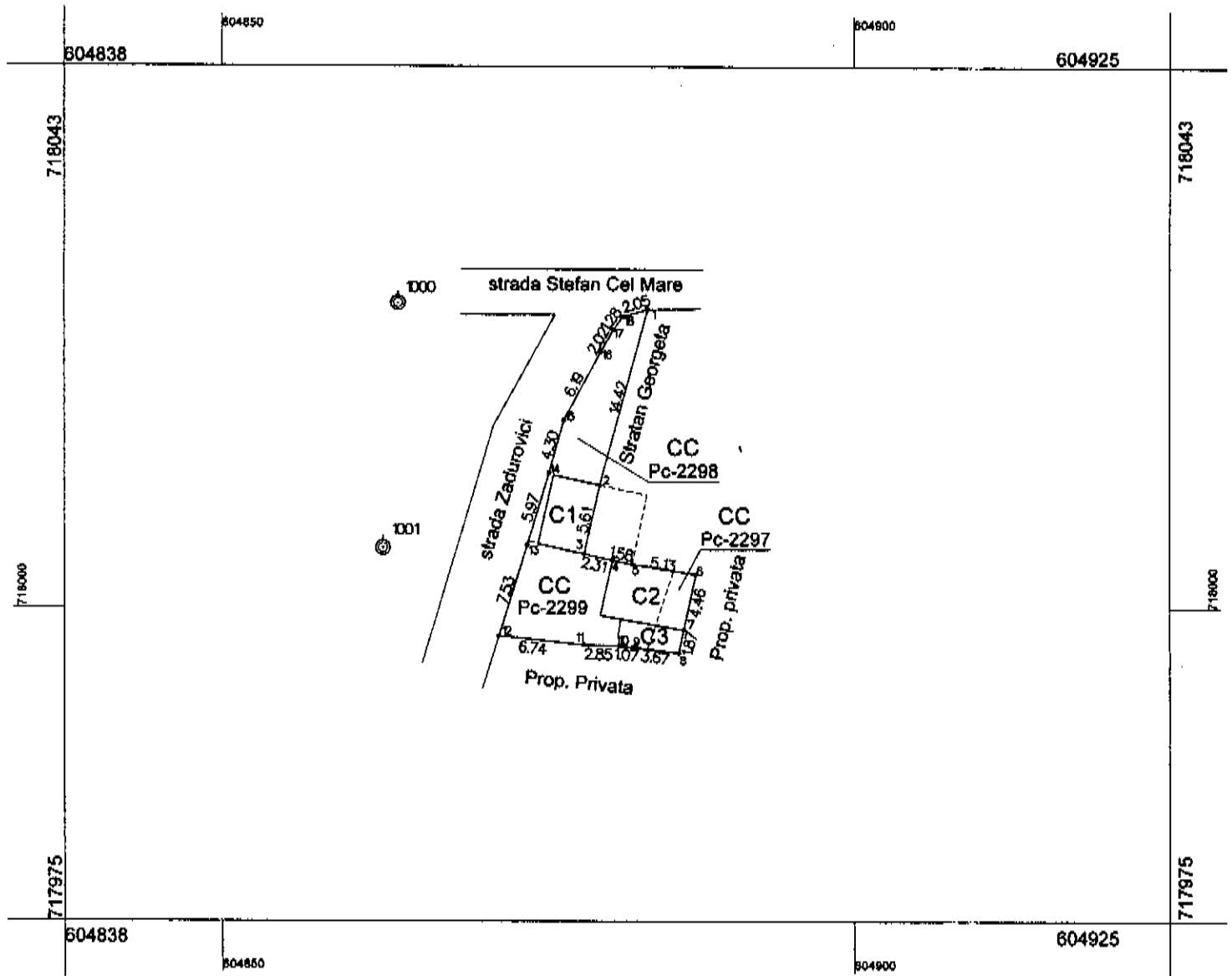
Taxele notariale, cu ocazia vânzării terenului vor fi suportate de către cumparator.

**Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel**

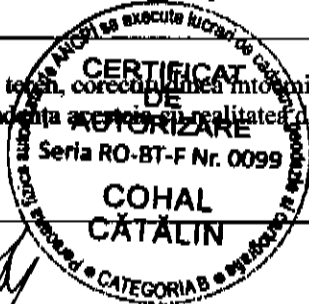
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	168	strada Zadurovici nr.1, municipiul Dorohoi, județul Botoșani
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	DORHOI	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
2297	CC	14	Imobil total împrejmuit. C1, C2, C3 – construcții proprietatea lui Stratan Georgeta
2298	CC	71	
2299	CC	83	
Total		168	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 168 mp			
Suprafața din acte = 168 mp			
Executant, Ing. Cohal Cătălin		Inspector,	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.	
Semnătura și ștampila		Semnătura și parafa	
Data: 19.12.2016		Data:	
		Ștampila BCPI	





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



Nr. 4252 /22.03.2018


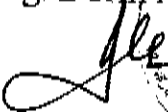
PROCES VERBAL DE INSPECTIE încheiat astazi 22.03.2018

Ca urmare a cererii nr.4252/21.03.2018, înregistrata la sediul Primăriei municipiului Dorohoi, prin care se solicită eliberarea unui proces verbal de inspectie cu privire la suprafața construită a locuinței situat în str. Dumitru Furtuna nr.10, și a spațiului comercial situat în str. Zadurovici nr.1,, mun. Dorohoi, conform Contract de vânzare cumpărare nr.20/27.05.2002,

aratam ca în urma verificărilor efectuate la fața locului ca locuința are suprafața construită la sol de 57,90 mp, iar spațiu comercial are suprafața construită la sol de 85,20 mp.

Se eliberează prezentul act la cerere.

PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu



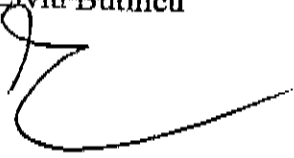
Arhitect Șef,
ing. Catalin Ilasi



SECRETAR,
jr. Ciprian Dohotariu



Biroul Urbanism,
cons. Liviu Butincu



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

191/24.07.2018

RAPORT DE EVALUARE
proprietate imobiliară de tip teren intravilan amplasată în Mun.
Dorohoi, strada Zadurovici nr. 1, PC 2297 (14 mp) , PC 2298 (71 mp) , PC
2299 (83 mp), jud. Botoșani



PROPRIETAR: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI
BENEFICIAR: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI
SOLICITANT: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

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

IULIE 2018

Catre: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare, teren de tip intravilan, categorie de folosinta curti-constructii, in suprafata totala de 168 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, Parcela nr. 2297 in suprafata de 14 mp, Parcela Nr. 2298 in suprafata de 71 mp, Parcela nr. 2299 in suprafata de 83 mp, Jud. Botosani, , pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Nr. Parcela</i>	<i>Suprafata mp</i>
CC	-	-	2297	14.00 mp
CC	-	-	2298	71.00 mp
CC	-	-	2299	83.00 mp
Total				168.00 mp

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

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 17.01.2017 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 24.07.2018.

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

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

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru Informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 24.07.2018, 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:

SAISPREZECE MII SASE SUTE TREIZECI SI DOI LEI

16.632 LEI

(Echivalent a 3.575 EURO)



- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,6512 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 2018

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	5
1.1	CERTIFICARE	5
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT	6
2.4	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	6
2.6	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.7	TIPUL VALORII	8
2.8	DATA EVALUARII	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	8
2.10	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.11.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.11.2	<i>Condiții limitative</i>	10
2.11.3	<i>Ipoteze speciale</i>	10
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.13	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
2.14	FORMA RAPORTULUI	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	12
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	12
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	12
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	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	<i>Fapte curente</i>	15
3.7.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	15
3.7.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	16
3.7.4	<i>Oferta competitivă</i>	16
4	EVALUARE	18
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	18
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	18
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR	18
4.2.1	<i>Tehnica comparatiei directe</i>	18
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
6	ANEXE	24
6.1	OFERTE	24
6.2	FOTOGRAFII	27
6.3	ACTE PROPRIETATE	29



1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **24.07.2018**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență 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 întocmit 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



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L.

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscală: CUI 35277889

Registrul Comertului : nr. J22/2410/2015

Sediul 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. DORHOI , JUD. BOTOSANI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **MUN. DORHOI , JUD. BOTOSANI.**

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **vanzarea** proprietatii imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR** formate 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 2018

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 de tip intravilan, categorie de folosinta curti-constructii, in suprafata totala de 168 mp, amplasat in Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, Jud. Botosani, identificată astfel:



<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Nr. Parcela</i>	<i>Suprafata mp</i>
CC	-	-	2297	14.00 mp
CC	-	-	2298	71.00 mp
CC	-	-	2299	83.00 mp
Total				168.00 mp

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare actualizat. 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 Județean 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 publică 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 în asa încaseze venituri iar scopul concesionarului este de se folosi de



domeniul public în interesul sau particular și exclusiv. Concesionarea bunurilor din domeniul public se poate face prin licitație publică.

Statul și unitățile administrativ-teritoriale pot da imobile din patrimoniul lor în folosință gratuită, pe termen limitat, persoanelor juridice fără scop lucrativ (fundatii sau asociații), care desfășoară activități de binefacere sau de utilitate publică ori serviciilor publice.

Pentru prejudiciile cauzate ca urmare a nedeplinirii acestei obligații, titularul dreptului de administrare va răspunde potrivit legii, fiind posibilă și revocarea dreptului sau de administrare.

Bunurile din domeniul public sunt insesizabile, respectiv nu pot fi supuse executării silite și asupra lor nu pot fi instituite garanții reale.

Bunurile din domeniul public sunt imprescriptibile adică nu pot fi dobândite de alte persoane prin uzucapiune sau prin efectul posesiei de bună-credință asupra bunurilor mobile.

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat - public al UAT Municipiul Dorohoi, Județul Botosani. Bunurile care fac parte din domeniul public – privat al unităților administrativ-teritoriale alcătuiesc proprietatea publică –privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

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

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru Informare. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Documentație cadastrală: plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

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 vânzare**, 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 evaluării

Data evaluării este 24.07.2018.

2.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 17.01.2017 de către evaluator Dorin Lazar, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. în prezența reprezentantului proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul împreună cu reprezentantul proprietarului.

La data inspectiei, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).



La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **IULIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- **MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI.**- pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, <http://geoportal.ancpi.ro>;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

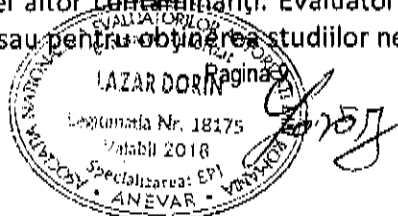
2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.11.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI.** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;



- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- 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 niciun 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 făcut 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 așa 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 distribuie a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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 neschimbate 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 și tranzactionabil;
- Respectivul amplasament este ocupat, pe suprafața sa aflându-se următoarele construcții: C1- spațiu comercial P+M, Garaj, Magazie, imobile care nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

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 către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.13 Declararea conformității evaluării 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 confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează: Cap.1- Introducere; Cap.2 - Termenii de referință ai evaluării; Cap.3 - Prezentarea datelor; Cap.4 - Evaluare; Cap.5 - Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii selectate; ~~Anexele raportului.~~



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara teren de tip intravilan, categorie de folosinta curti-constructii, in suprafata totala de 168 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, Parcela nr. 2297 in suprafata de 14 mp, Parcela Nr. 2298 in suprafata de 71 mp, Parcela nr. 2299 in suprafata de 83 mp, Jud. Botosani,, identificată astfel:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata mp
CC	-	-	2297	14.00 mp
CC	-	-	2298	71.00 mp
CC	-	-	2299	83.00 mp
Total				168.00 mp

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

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

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

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 corpului de proprietate.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară evaluată, este compusă din teren de tip intravilan, categorie curti constructii in suprafata totala de 168 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, Jud. Botosani, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*, categorie de folosinta curti constructii.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță locală*, specifică subpieței terenurilor potențial construibile de tip rezidentiale/comerciale, localizată în zona centrala a Mun. Dorohoi, Jud. Botosani.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani – Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și ocupă cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.



Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

3.4 Date despre localitate

Municipiul Dorohoi este a doua cea mai mare localitate din județ, după municipiul reședință de județ și are o populație de circa 25.000 locuitori. Majoritatea populației (circa 90%) este de români, cu o minoritate de romi (de circa 1,5%), pentru diferența de 8,5% apartenența etnică nefiind cunoscută.

Localitatea se află pe malul râului Jijia, la 36 de km de municipiul Botoșani.

Municipiul Dorohoi este așezat în partea de nord-vest a județului, fiind unul dintre municipiile slab dezvoltate ale României, având o activitate economică medie spre slabă.

În contextul tranziției la economia de piață, municipiul Dorohoi s-a confruntat cu o scădere dramatică a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desființării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

Din statisticile oficiale, populația municipiului Dorohoi a înregistrat o ușoară scădere în ultimii 10 ani, spre exemplu la recesământul din 2002 numărul de locuitori era de 30.000, iar la recesământul realizat în anul 2011 s-a ajuns la un număr de 25.000 locuitori.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Dorohoi, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecții, sunt plătiți cu salariul minim pe economie.

Majoritatea locurilor de muncă sunt asigurate de unitățile de confecții - Conted, etc, societăți de construcții - Delta Con.

3.5 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află în zona centrală a Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, zonă cu o mobilare urbanistică de tip mixt, rezidențială cu blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime P+4E, cu spații comerciale la parter de bloc, case unifamiliale cu regim de înălțime P, P+M, imobile de tip comercial cu regim de înălțime P, având acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică.

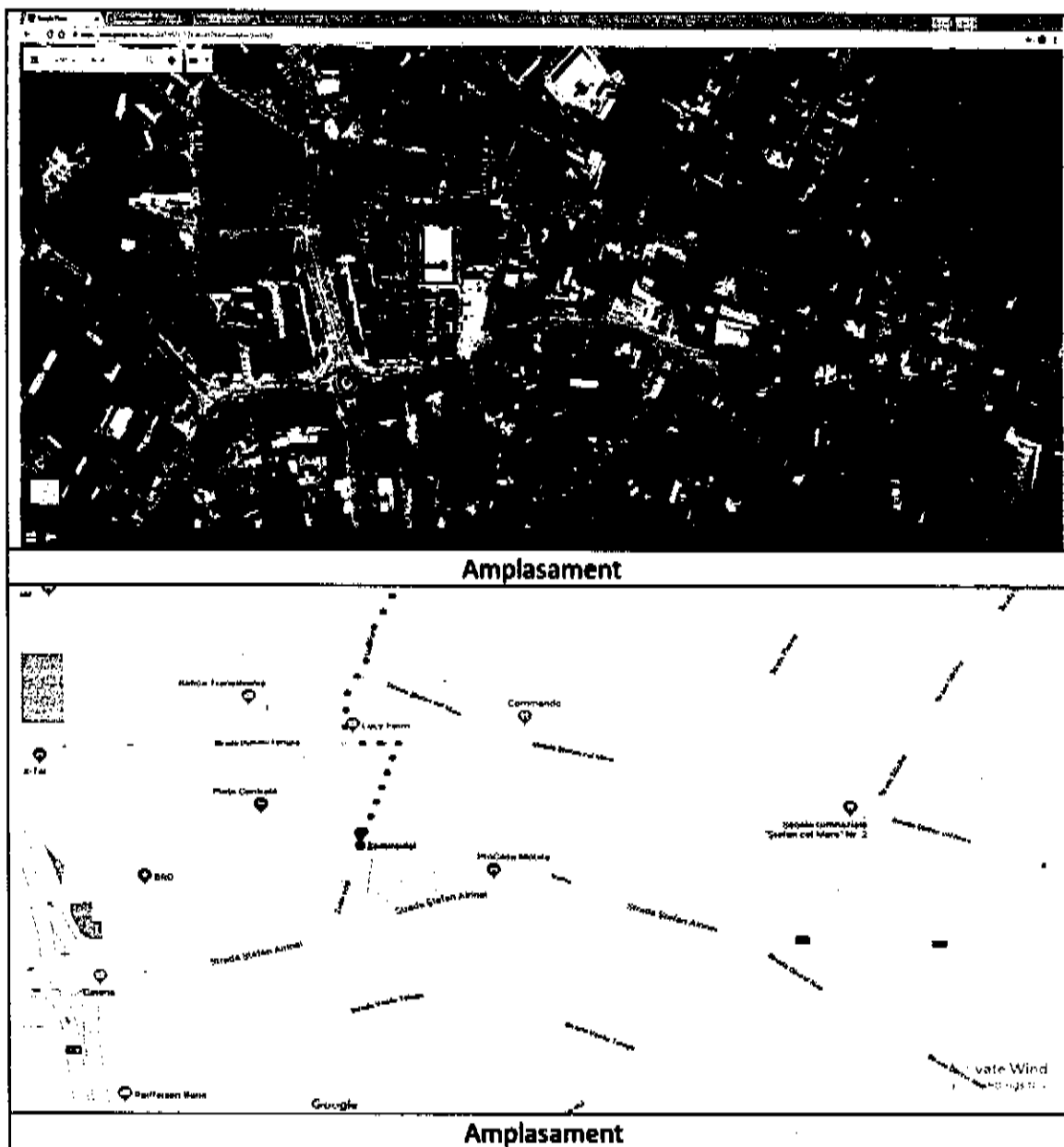
Accesul către proprietate se realizează din strada Zadurovici, strada asfaltată.

Zona dispune de următoarele utilități: energie electrică, gaz metan, apă curentă, canalizare.

În zona se găsesc ca puncte de interes: Piața Centrală, Restaurant Comando.



Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



3.6 Descrierea amplasamentului

Terenul ce face obiectul evaluării, este în suprafață totală de 168 mp, teren de tip intravilan, categoria de folosință curți construcții, plan, forma neuniformă, cu o deschidere la drumul de acces.

Respectivul amplasament este ocupat, pe suprafața sa aflându-se următoarele construcții: C1- spațiu comercial P+M, Garaj, Magazie, imobile care nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Utilitățile amplasamentului sunt: electricitate, gaz, apa curentă, canalizare.



3.7 Analiza pietei imobiliare

3.7.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a avut un start mult mai dinamic în acest an, în comparație cu anii precedenți. Situații speciale se înregistrează în activitatea de tranzacții cu terenuri și cu apartamente în imobile rezidențiale noi, arată o analiză Crosspoint Investment Banking & Real Estate.

Majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicită terenuri cu suprafețe cuprinse între 800 – 2.000 mp.

Dacă în perioada precedentă piața terenurilor a fost susținută de retaileri, acum se remarcă o activitate din ce în ce mai intensă din partea dezvoltatorilor rezidențiali. "Dacă acest trend se va menține, este posibil ca în perioada următoare să asistăm chiar la o apreciere a terenurilor, însă vorbim în special de terenuri foarte bine localizate și care beneficiază de planuri urbanistice zonale valabile", declară Mihai Dumitrescu, managing partner, Crosspoint Investment Banking & Real Estate.

Numărul tranzacțiilor cu terenuri pentru dezvoltare s-a intensificat în prima jumătate a anului 2018, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidențial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ținta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar și la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă aceste parcuri industriale.

Deși, în comparație cu perioada similară a anului trecut, prețurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), față de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel național prețul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

Un argument în favoarea scăderii continue a prețurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piața locuințelor, care a fost susținută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să mențină prețul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuințelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a prețurilor din ultimele șase luni (0.3%), slab simțită în piață, iar tendința viitoare este de stabilitate a pieței.

3.7.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea de tip *rezidențial/comercială, specifică tipului de teren intravilan*.

Aria pieței este zona centrală a Mun. Dorohoi, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **12 - 21 euro/mp**.



3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții: vârsta medie a populației este 40-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 3-4 membri.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este mediu;
- Raportul între proprietari și chiriași: proprietățile din zona analizată sunt locuite de proprietari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contacta un credit este necesar ca persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri peste medie sau pot apela la un credit.
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei: case P/P+E/P+M/ P+2E, cladiri cu regim de inaltime P, P+1E;
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unități de învățământ, farmacii;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

3.7.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut diminuări semnificative față de anul trecut

Oferte teren:

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	Inclinație	regim economic	Utilitati	Pret euro/mp
1	mai-18	Mun. Dorohoi , Calea Plevnei, Judet Botosani	1,288 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	pe teren	21.00 €/mp
2	aprilie-18	Mun. Dorohoi str. Spiru Haret, Judet Botosani	1,500 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential	pe teren	20.00 €/mp
3	aprilie-18	Mun. Dorohoi, str. George Enescu, Jud. Botosani	1,000 mp	direct, drum asfaltat	plan	rezidential		20.00 €/mp



Comparabila 1<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vinzare-ID9AJfZ.htm#4481264e80>

Teren de vânzare

Dorohoi, judet Botosani *Adaugat de pe telefon La 19:37, 1 mai 2018, Numar anunt: 141740803***21 €**

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	--------------------------	----------------------------	--------------------------

Suprafata utila **1 288 m²**

Vind teren intravilan in Dorohoi, str. Calea Plevnei, in suprafata de 1288 mp, utilitati: apa, canal sunt trase pe teren. Pret informativ: 21 €/mp (27000 €)
 Detalii suplimentare obtinute telefonic: toate utilitatile, drum de acces asfaltat., deschidere la strada 29

Comparabila 2<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-str-spiru-haret-ID9Sxvl.htm#4481264e80>

Teren de vanzare str. Spiru Haret

Dorohoi, judet Botosani *Adaugat La 19:08, 24 aprilie 2018, Numar anunt: 145985593***20 €**

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	--------------------------	-------------------------	--------------------------

Suprafata utila **1 500 m²**

Teren intravilan Dorohoi, pe strada Spiru Haret la intersectia cu Strada Postei si Strada Sublocotenent Sorin Dumitras. Toate utilitatile (curent, apa, canalizare, gaz).

Comparabila 3<https://www.olx.ro/oferta/teren-ID97lq7.htm#4481264e80>**Teren****Dorohoi, judet Botosani** *Adaugat de pe telefon La 03:00, 23 iulie 2018, Numar anunt: 134737043***12 €**

Vand teren, 12 euro mp, Dorohoi.

0742 676 467

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **12 - 21 euro/mp** în zona analizată.

Ce așteptăm să se întâmple este că vom ajunge într-un punct de echilibru în perioada următoare, în care prețurile nu vor mai continua să mai scadă și după aceea va fi o creștere, dar creșterea aceasta va fi ușoară, nu va fi o creștere spectaculoasă cu dublări de prețuri de la an la an ca până acum.



4 EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. *Posibilă fizic* – au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).
2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. *Maxim productivă* – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, locația în zona rezidențială și particularitățile constructive ale zonei, putem afirma că cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea analizată este cea de proprietate imobiliară de tip **rezidențial/comercial**.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: *comparația directă, tehnici alternative* (extracția, alocarea) și *tehnicile capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

4.2.1 Tehnica comparației directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnica omparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacțiile/ofetele comparabile.

Metoda de aplicare: sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofetele comparabile.



privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elemente de comparație - caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. **Criteriul de comparație - euro/mp.**

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.



Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Mun. Dorohoi, strada Zadurovici, nr. 1, Jud. Botosani	Mun. Dorohoi, Calea Plevnei, Judet Botosani	Mun. Dorohoi str. Spiru Haret, Judet Botosani	Mun. Dorohoi, str. George Enescu, Jud. Botosani
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	24.07.2018 168 mp	5/1/2018 1,288.00 mp	4/24/2018 1,500.00 mp	4/25/2018 1,000.00 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	27,048 €	30,000 €	12,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	21.00 €/mp	20.00 €/mp	12.00 €/mp
4	OFERTA/TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-7%	-7%	-7%
	Ajustare absolut		- 1.47 €	- 1.40 €	- 0.84 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
6	CONDIIȚI DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
7	CHELTUELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
	CONDIIȚI DE FINANTARE	de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
9	CONDIIȚI DE PIAȚĂ	24.07.2018	May:18	Apr:18	Apr:18
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	11.16 €/mp
10	LOCALIZARE	Mun. Dorohoi, strada Zadurovici, nr. 1, Jud. Botosani	Mun. Dorohoi, Calea Plevnei, Judet Botosani	Mun. Dorohoi str. Spiru Haret, Judet Botosani	Mun. Dorohoi, str. George Enescu, Jud. Botosani
	Ajustare %		0.0%	0.0%	40.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	4.5 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	15.62 €/mp
11	ACCES	asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	15.62 €/mp
12	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		19.53 €/mp	18.60 €/mp	15.62 €/mp
13	SUPRAFAȚA	168.00 mp	1,288.00 mp	1,500.00 mp	1,000.00 mp



	Ajustare %		20%	16%	20%
	Ajustare absolut		3.9 €	3.0 €	3.1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitatile	pe teren	pe teren	pe teren
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
16	REGIM JURIDIC	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
16	REGIM ECONOMIC (DESTINATIE)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
17	INDICATORI DE URBANISM				
	CUT				
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
	POT				
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0%	0%	0%
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
18	RESTRUCTIILE LEGALE/AVIZE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
19	ALTE AJUSTARI	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
	Preț ajustat (euro/mp)		23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
	Ajustarea netă	absolut	3.9 €	3.0 €	7.6 €
	Ajustarea netă	procentual	19%	15%	63%
	Ajustarea brută	absolut	3.91 €	2.98 €	7.59 €
	Ajustarea brută	procentual	19%	15%	63%
	Valoare unitară	21.28 €/mp	23.44 €/mp	21.28 €/mp	18.75 €/mp
	Valoare teren	3,575 €		16,632 lei	

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

Ajustarea privind marja de negociere: având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu - 7%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate;

Ajustarea privind dreptul de proprietate: având în vedere că toate comparabilele sunt deținute cu drepturi depline, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condiții de vânzare: având în vedere că toate proprietățile se tranzacționează în condiții normale, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condiții de finanțare: având în vedere că proprietățile în general sunt tranzacționate din surse proprii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;



Ajustarea privind conditii de piata: având în vedere că toate comparabilele sunt curente, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind localizarea: avand in vedere localizarea proprietatii subiect, comparabila 2 este situata intr- o zona similara fata de comparabila 3, comparabila care este situata intr-o zona inferioara. Avand în vedere ca celelalte caracteristici sunt extrem de apropiate, se poate aprecia, aşadar, că diferenţa de preţ se datorează acestui fapt, cuantificându-se această diferenţă astfel: $18.60-11.16/18.60= 0.40$ sau 40% dintre comparabila 2 si 3 pentru diferenta de localizare;

Ajustarea privind accesul: avand in vedere accesul asfaltat catre proprietatea subiect, comparabilele au drum de acces indentic cu cel al proprietatii subiect, astfel, nu se impune realizarea de ajustari;

Ajustarea privind topografia: avand in vedere topografia proprietatii subiect care este plana , comparabilele au o topografie indentica cu cea a proprietatii subiect, astfel nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind suprafata: avand in vedere suprafata, comparabila 3 are o suprafata de 1.000 mp, suprafata cea mai apropiata de cea a proprietatii subiect, comparabilele 2 si 3, au o suprafata mai mare in raport cu proprietatea subiect; avand in vedere ca celelalte caracteristici sunt extrem de apropiate, se poate aprecia, aşadar, că diferenţa de preţ se datorează acestui fapt, cuantificându-se această diferenţă astfel: $19.53-15.62/19.53= 0.20$ sau 20 % dintre comparabila 1 si 3; $19.53-18.60/19.53=0.16$ sau 16% dintre comparabila 1si 2 pentru diferenta de suprafata;

Ajustarea privind utilitatile: avand in vedere utilitatile puse la dispozitie de catre municipalitate proprietatii subiect, comparabilele au aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect;

Ajustarea privind regim juridic: avand in vedere ca toate comparabilele sunt de tip intravilan, ca si proprietatea subiect, astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind regim economic (destinatie) : avand in vedere destinatia proprietatii de tip rezidential, comparabilele au aceasi destinatie cu cea a proprietatii subiect, astfel, nu se impune realizarea de ajustari;

Ajustarea privind indicatorii urbanistici (POT si CUT): avand in vedere caracteristicile urbanistice a comparabilelor similare cu cele ale proprietatii subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind restrictii legale/avize: avand in vedere caracteristicile legale ale comparabilelor comparativ cu cele ale proprietatii subiect, astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;

Ajustarea privind alte ajustari: avand in vedere caracteristicile similarea ale comparabilelor cu cele ale proprietatii subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari.

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 are cea mai mică ajustare brută, se alege:

Valoarea unitară teren = 21.28 euro /mp

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei si Euro, este:

V_{teren} = 16.632 LEI, echivalent 3.575 EURO



5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietatea imobiliară teren intravilan a fost obținută valoarea:

16.632 Lei, echivalent cu 3.575 Euro

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Tehnica comparației directe: Cantitatea și calitatea mare de informații despre oferte consideră această tehnică ca fiind **adecvată**, există un număr mare de proprietăți comparabile, astfel rezultând o **precizie bună**, cantitatea de informații a fost **suficientă**.

Opinia evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară, teren de tip intravilan, categorie curți construcții, în suprafața de 168 mp, amplasată în Mun. Dorohoi, str. Zadurovici, nr. 1, Jud. Botosani, aflată în proprietatea **MUN. DOROHOI, JUD. BOTOSANI** ca rezultat al investigațiilor în scopul vânzării, evaluatorul propune ca valoare de piață, valoarea estimată în baza **tehnicii comparației directe**, la data de **24.07.2018**:

SAISPREZECE MII SASE SUTE TREIZECI SI DOI LEI

16.632 LEI

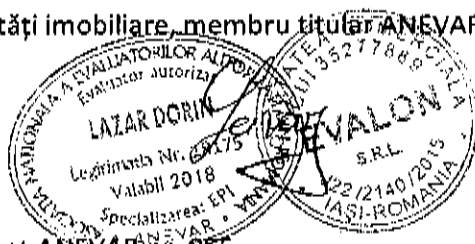
(Echivalent a 3.575 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globală, **fara TVA**;
- o cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,6512 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **IULIE 2018**;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



S.C. EVALON S.R.L.,

Membru Corporativ Autorizat ANEVAR nr. 055

6 ANEXE

6.1 Oferte

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vnzare-ID9AJfZ.html#4481264e80>

Teren de vnzare

Dorohoi, judet Botosani Adaugat de pe telefon La 19:37, 1 mai 2018, Numar anunt: 141740803

21 €

ProprietarExtravilan /
intravilanIntravilanSuprafata utila 1 288 m²

Vind teren intravilan in Dorohoi, str. Calea Plevnei, in suprafata de 1288 mp, utilitati: apa, canal sunt trase pe teren. Pret informativ: 21€mp(27000 €)

Detalii suplimentare obtinute telefonic: toate utilitatile, drum de acces asfaltat., deschidere la strada 29 ml.



Teren de vnzare

Dorohoi, judet Botosani Adaugat de pe telefon La 19:37, 1 mai 2018, Numar anunt: 141740803

Iu plac Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 288 m²

PEPSI

Inscrie codul si poti castiga premii cool!

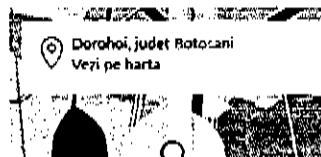
Vind teren intravilan in Dorohoi, str. Calea Plevnei, in suprafata de 1288 mp, utilitati: apa, canal sunt trase pe teren. Pret informativ: 21€mp(27000 €)

21 €



Trimite mesaj

0741 673 425



Cotofrei

Pe site din oct 2017

Anunturile utilizatorului

Raporteaza



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-str-spiru-haret-ID9SxvI.html#4481264e80>

Teren de vanzare str. Spiru Haret

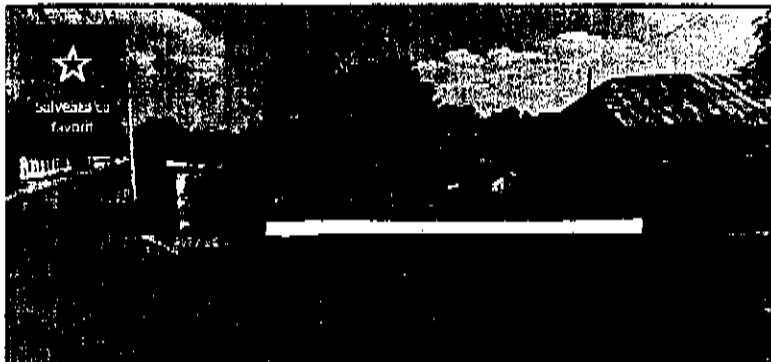
Dorohoi, judet Botosani Adaugat La 19:08, 24 aprilie 2018, Numar anunt: 145985593

20 €

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	-------------------	-------------------------	-------------------

Suprafata utila **1 500 m²**

Teren intravilan Dorohoi, pe strada Spiru Haret la intersectia cu Strada Poștei și Strada Sublocotenent Sorin Dumitraș. Toate utilitățile (curent, apa, canalizare, gaz).



20 €

ia-ți Casa Ta și ai cadou:
7 ani de dobândă fixă!

Trmite mesaj

0754 663 036

Dorohoi, judet Botosani
Vezi pe harta



Claudiu

Pe site din nov 2014

Anunturile utilizatorului

Raportleaza

Tipareste



Teren de vanzare str. Spiru Haret

Dorohoi, judet Botosani Adaugat La 19:08, 24 aprilie 2018, Numar anunt: 145985593

imi place 2 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1 500 m²

PEPSI Inscribe codul si poti castiga premii cool!

Teren intravilan Dorohoi, pe strada Spiru Haret la intersectia cu Strada Poștei și Strada Sublocotenent Sorin Dumitraș. Toate utilitățile (curent, apa, canalizare, gaz)



Comparabila 3

<https://www.olx.ro/oferta/teren-ID97lg7.html#4481264e80>

Teren

Dorohoi, judet Botosani *Adaugat de pe telefon La 03:00, 23 iulie 2018, Numar anunt: 134737043*

12 €

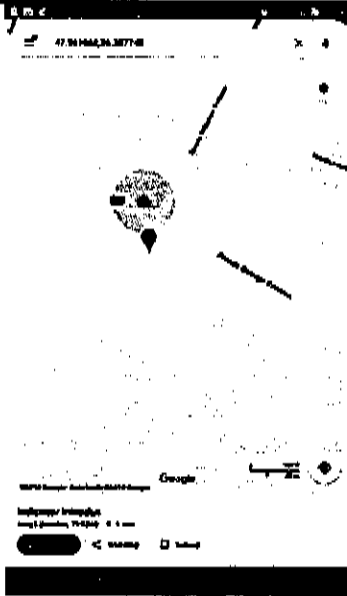
Oferit de

Proprietar

Extravilan /
intravilan

Intravilan

Vand teren,12 euro mp,Dorohoi,



12 €

Merita sa ti renovezi locuinta. Suna la Provident si ia un imprumut de pana la 15.000 de lei!

Trimitete mesaj

0742 676 467

Dorohoi, judet Botosani
Vezi pe harta



Valeria

Pe site din mar 2015

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

EMAG
Marketplace

Teren

Dorohoi, judet Botosani

Adaugat de pe telefon La 03:00, 23 iulie 2018, Numar anunt: 134737043

Salveaza ca favorit Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Telekom

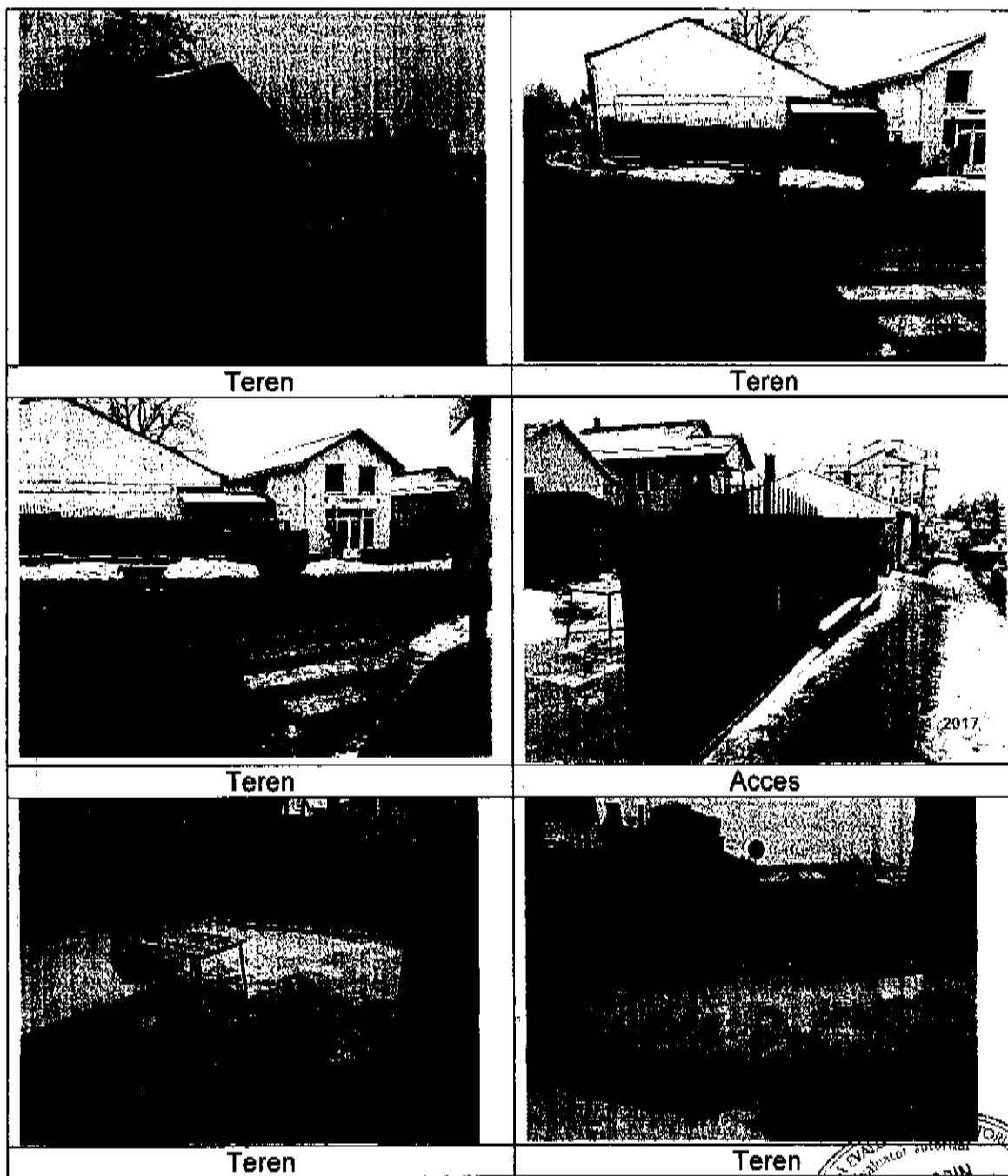
N-ai cazare la Untold?

Vand teren,12 euro mp,Dorohoi,

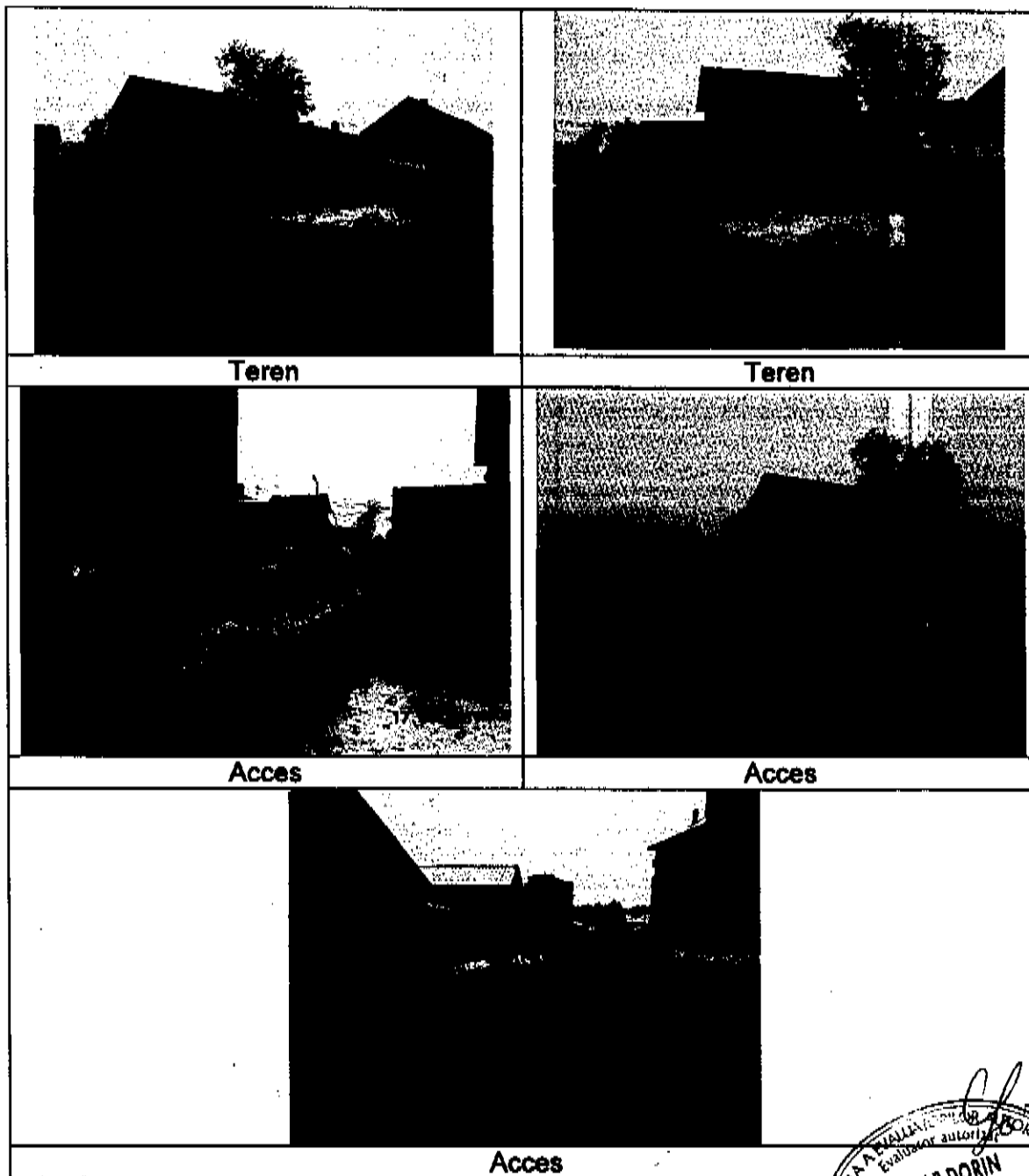
Detalii suplimentare obtinute telefonic: suprafata 1.000 mp, localizare pe str. George Enescu.



6.2 Fotografii



STAMP: EVALON S.R.L. - evaluator autorizat
NAZAR DORNI
Nr. 18175
Anulabil 2018
Specializarea: EPI
ANEVAR - ANEVAR



[Handwritten Signature]
ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR
EVALUATOR AUTORIZAT
LAZAR DORIN
Lezitimaris Nr. 18175
Valabil 2018
Specializarea: EPT
ANEVAR • ROMANIA

6.3 Acte proprietate