



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

Fax: +40(231)811310
Tel.: +40(231)810133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, str. CD Gherea fn, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL,

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară la data de 31.01.2019,

analizând expunerea de motive a Primarului municipiului Dorohoi precum și referatul de specialitate nr.1228/25.01.2019, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune, aprobarea vânzării, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1774 mp, situat în strada CD Gherea fn, proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, la un pret de 617200 lei, conform raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL,

având în vedere prevederile art. 36(5) lit.b coroborate cu ale art.123(1) și (3) din Legea 215/2001- Legea administrației publice locale, republicată și modificată,

motivată de avizul favorabil al comisiilor de specialitate (economics și juridica) din cadrul Consiliului Local al Municipiului Dorohoi,

în temeiul art.45(3) din Legea 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, hotărăște:

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, în suprafața de mp, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, str. CD Gherea fn, la prețul de pornire la licitație de 617200 lei.

Art.2 Se aprobă CAIETUL DE SARCINI – ANEXA nr. 2 și RAPORTUL DE EVALUARE – ANEXA nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul terenului se va achita de către câștigătorul licitației prin ordin de plată la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

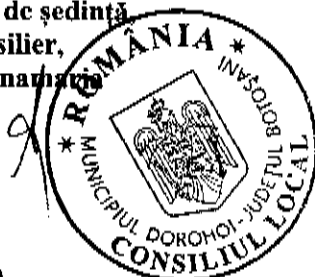
Art.4 Taxele notariale cu ocazia vânzării se vor suporta de către câștigătorul licitației.

Art.5 Primarul Municipiului Dorohoi, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6 Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Botoșani
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Economice, Direcției Patrimoniu;
- Lidl Discount SRL;
- mass-mediei locale.

Președinte de ședință
Consilier,
Pînzariu Anamaria



Contrasemnează,
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu

Nr. 29 din 31.01.2019

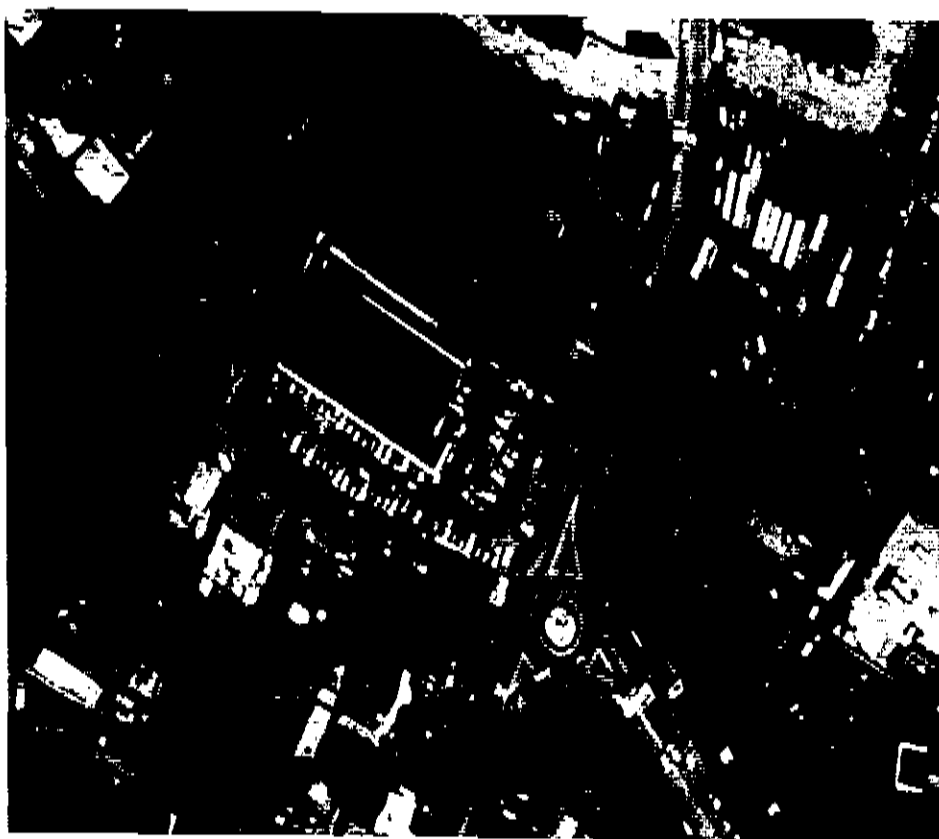


S.C. EVALON S.R.L.
Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,
mansarda, ap. 3, Jud. Iasi, Cod Postal 700011
CUI: 35277889
Nr.Reg.Comert: J22/2140/2015
Banca: ING BANK

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



Raport de evaluare proprietate imobiliara
teren intravilan curti constructii cu o suprafata totala de 1774 mp, situat
in intravilanul municipiului Dorohoi, jud. Botosani



PROPRIETAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
BENEFICIAR: PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI
SOLICITANT PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al S.C. EVALON S.R.L. si al destinatarului PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

IANUARIE 2019

**Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare de tip "Teren intravilan curți construcții" situată în Intravilanul Mun. Dorohoi, Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan curți construcții în suprafața totală de 1.774 mp, format din:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>
Curți construcții	-	-	1,392.00 mp
Curți construcții	-	-	279.00 mp
Curți construcții	-	-	103.00 mp
Total			1,774.00 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrică, canalizare, apă și gaz.

Scopul evaluării este pentru determinarea valorii de piață pentru vânzarea proprietatii subiect; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 22.01.2019 de către evaluator autorizat și fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 22.01.2019.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRIMARIEI MUNICIPIULUI DOROHOI**, (identificată cu CUI 4112945, cu sediul în Mun. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 34, Jud Botosani) asupra amplasamentului.

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini conform informatiilor oferite de catre proprietar*. Lipsa Extras CF pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

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 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2017

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate: teren intravilan curti constructii cu o suprafata de 1774 mp, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:



SASE SUTE SAPTESPREZECE MII DOUA SUTE LEI

617.200 LEI

(Echivalent a 131.100 EURO)

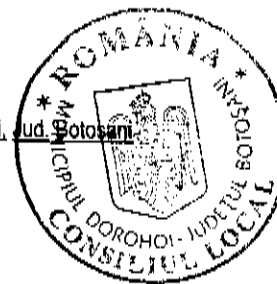
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,7081 LEI.
- ✓ Valoarea include TVA

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L.- membru corporativ ANEVAR



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 22.01.2019.
- 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. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L. – membru corporativ ANEVAR



CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE.....	4
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII	7
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	7
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	7
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI.....	7
2.4	SCOPUL EVALUĂRII	7
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	7
2.6	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	8
2.7	TIPUL VALORII	8
2.8	DATA EVALUARII.....	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
2.10	RISCU DE GARANȚIE	9
2.11	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	10
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	10
2.12.1	<i>Ipoteze</i>	10
2.12.2	<i>Condiții limitative</i>	11
2.12.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	12
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
2.14	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	12
2.15	FORMA RAPORTULUI.....	12
3	PREZENTAREA DATELOR	13
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	13
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI.....	13
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	13
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	13
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	14
3.4	DESCRIEREA ZONEI	14
3.5	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	15
3.5.1	<i>Descrierea terenului</i>	15
3.6	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	16
3.6.1	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	16
3.6.2	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	17
3.6.3	<i>Analiza ofertei competitive</i>	17
3.6.4	<i>Echilibrul pieței</i>	18
4	EVALUARE	19
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	19
4.2	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI LIBER	19
4.3	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	19
4.3.1	<i>Abordarea prin piață</i>	19
4.3.2	<i>Abordarea prin venit</i>	23
4.3.3	Generalități	23
4.3.4	Metoda Capitalizării rentei funciare	23
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI.....	24

S.C. EVALON S.R.L

Proprietate imobiliară, teren intravilan Mun. Dorohoi, Jud. Botosani



6 ANEXE	26
6.1 LOCALIZARE.....	26
6.2 OFERTE.....	27



2 TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L

Date de identificare:

Cod de înregistrare fiscală 35277889

Registrul Comerțului sub nr. J22/2140/2015

Nr. autorizație membru corporativ ANEVAR 0554

Sediul social: Mun. Iași, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, județ Iași

Cod poștal 700011

Telefon: 071.774.925.628

E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului și a oricărui alt utilizator desemnat

Raportul de evaluare a fost solicitat de **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarii prezentului raport de evaluare este **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI.**

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru vânzarea proprietății subiect.

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 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2017

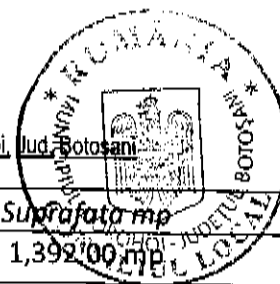
Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară formată din:

- ✓ Teren intravilan curți construcții în suprafața totală de 1.774 mp, format din:



Teren intravilan	Nr cad	CF	Suprafata mp
Curti constructii	-	-	1,392.00 mp
Curti constructii	-	-	279.00 mp
Curti constructii	-	-	103.00 mp
Total			1,774.00 mp

✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, canalizare, apa si gaz.

2.6 Drepturi de proprietate evaluate

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRIMARIEI MUNICIPIULUI DOROHAI**, (identificata cu CUI 4112945, cu sediul in Mun. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 34, Jud Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispozitie și următoarele acte:

- Schita teren

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini conform informatiilor oferite de catre proprietar*. Lipsa Extras CF pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

2.7 Tipul valorii

Tipul de valoare, în relație cu scopul, este baza evaluării.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, pentru obtinerea unei refinantari, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru 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 rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este 22.01.2019.

2.9 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 22.01.2019 de catre evaluator Lazar Dorin, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre utilizator, si a identificat activul cu ajutorul adresei din documentele avute la dispozitie.

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 **IANUARIE 2019**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.



Exprimarea opiniei finale «in valuta» o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica, etc.).

2.10 Riscul De Garanție

Proprietatea evaluată este de natura unei proprietăți imobiliare de tip „*teren intravilan curti constructii*”. Din punct de vedere al pretabilității ca și garanție bancară, proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat (garanție bancară).

Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardul de Aplicație în Evaluare SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietăților imobiliare pentru garantarea împrumuturilor :

- Referitor la „**activitatea curentă și tendințele pieței relevante**”:
 - piata imobiliara din Romania continua sa creasca rapid pe fondul cresterii economice si al concentrării guvernului asupra recastigării încrederii publice;
 - o dovadă a impactului major al factorului finanțare asupra tranzacțiilor cu locuințe este dată chiar de sușurile și coborășurile consemnate în 2018 la acest capitol. Au fost câteva luni de blocare a creditării, de către legea dării în plată, atunci când avansurile au depășit economiile potențialilor cumpărători, însă, în momentul în care băncile au revenit la condiții mai flexibile de creditare, la avansuri de 15-20%, tranzacțiile s-au reluat. Și evoluția programului Prima Casă indică aceeași sensibilitate la condițiile de creditare impuse de către bănci, programul având o funcționare foarte accelerată în prima parte a anului 2018, pe fondul discuțiilor privind majorarea avansurilor la celelalte tipuri de credite ipotecare și chiar stoparea programului guvernamental;
 - acum însă, lucrurile par să fi revenit la normal. La acest fapt au contribuit doi factori majori: continuarea programului Prima Casă (chiar dacă suplimentarea fondurilor se face „cu picătura”), pe de o parte, și decizia unora dintre cele mai mari bănci din piață de a reduce avansurile minime solicitate pentru creditele ipotecare;
- Referitor la „**cererea anterioară, cea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității**”:
 - Piața imobiliară din Romania continua sa creasca rapid pe fondul cresterii economice si al concentrării guvernului asupra recastigării încrederii publice;
 - Anul 2018 a fost unul atipic pentru piața rezidențială autohtonă. Pe fondul discuțiilor și apoi aprobării legii dării în plată, aceasta a trecut de la un nivel record al cererii (dar și al volumului de tranzacții) în primele patru luni ale anului la o stare de expectativă pe care unii jucători din piață au resimțit-o ca un veritabil blocaj pe timp de vară;
 - Creșterea ofertei și ușor a cererii nu înseamnă automat și o creștere a prețurilor (de tranzacționare, n.red.) – din acest punct de vedere, tendința pieței în momentul de față este, mai degrabă una de stabilizare. Asta pentru că prețurile rămân strâns corelate cu puterea de cumpărare a românilor, pe de o parte, și de posibilitățile de creditare, pe de altă parte;
- Referitor la „**cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative**”, datorită tipului proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive nu există posibile utilizări alternative, în consecință nu există nici cerere pentru o altă utilizare a proprietății;
- Referitor la „**vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia**” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este în piață, datorită zonării, funcționabilității. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitor;



- Referitor la „*orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției*”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Referitor la „*abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață*” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza *Abordării prin piață*, informațiile utilizate privind proprietățile imobiliare comparabile fiind preluate din oferte cu proprietăți similare la data evaluării.

2.11 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric – precizate prin Contract de vânzare cumpărare și Extras de Carte Funciară pentru informare prezentate), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- 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.multecase.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro/, www.wegohere.com.

2.12 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia evaluatorului fiind în concordanță cu acestea.

2.12.1 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 de evaluare 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 **PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile 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 inginerești puse de proprietar 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 ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților



neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată 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 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.

2.12.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluatorul și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, 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 proprietar, 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 de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor 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.

2.12.3 Ipoteze și 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;

2.13 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 (client), atrage sancțiuni.

2.14 Declararea conformității evaluării cu Standaardele de evaluare ANEVAR

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

2.15 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 intravilan" curti constructii cu o suprafata de 1774 mp" situata in Intravilanul Mun. Dorohoi, Jud. Botosani.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan curti constructii in suprafata totala de 1.774 mp:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Suprafata mp
Curti constructii	-	-	1,392.00 mp
Curti constructii	-	-	279.00 mp
Curti constructii	-	-	103.00 mp
Total			1,774.00 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica, canalizare, apa si gaz.

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate al **PRIMARIEI MUNICIPIULUI DOROHOI**, (identificata cu CUI 4112945, cu sediul in Mun. Dorohoi, Str. Grigore Ghica, Nr. 34, Jud Botosani) asupra amplasamentului.

Evaluatorul a mai avut la dispozitie și urmatoarele acte:

- Schita teren

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini conform informatiilor oferite de catre proprietar*. Lipsa Extras CF pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă din 3 parcele teren intravilan cu categoria curti constructii în suprafață totală de 1.774 mp (1392 mp+279 mp+103 mp)conform documentelor si masuratorilor, este o proprietate imobiliara de tip teren liber intravilan , din Mun. Dorohoi, Jud. Botosani, zona centrala a mun. Dorohoi.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță zonală de tip terenuri libere intravilane**, localizată in zonele centrale ale mun. Dorohoi.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

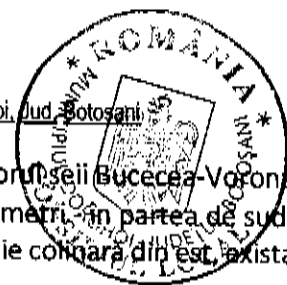
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

Botoșani este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România.

Este așezat în partea de sud-vest a județului Botoșani, pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafon, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

Orașul Botoșani este situat în nord-estul României, în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către



est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul Dealii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri, în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

Teritoriul orașului propriu-zis are o suprafață de 4132 ha, și un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedeșășind decât excepțional 200 metri, în partea vestică. Caracteristic acestei regiuni este relieful de dealuri joase sau câmpii deluroase, dezvoltate pe depozite monoclinale (ușor înclinate spre sud-est), cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii ca niște platouri și cu energie de relief redusă, în medie 30-40 metri.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori.[1] Din aceștia, 54.978 sunt de sex feminin și 51.869 de sex masculin.[18] Compoziția etnică a populației este următoarea: 97.589 de români (91,3%), 14 maghiari, 1.245 de romi, 21 de ucraineni, 16 de germani, 10 turci, 400 de lipoveni, 12 greci, 11 italieni, 37 de evrei, 21 de armeni, 31 de persoane de altă etnie și 7434 de persoane cu etnie nedeclarată.[19] Din populația totală recenziată și-au declarat ca limba maternă: limba română 98.338, limba maghiară 14, limba romani 817, limba ucraineană 12, limba germană 10, Limba turcă 8, limba rusă 156, limba italiană 12, limba greacă 14, limba armeană 3, idiș 11, 26 de persoane de altă limbă maternă și 7422 de persoane cu limba maternă nedeclarată.

3.3.2 Date despre localitate

Dorohoi este un municipiu în județul Botoșani, Moldova, România, format din localitățile componente Dealu Mare, Dorohoi (reședința), Loturi Enescu și Progresul.

Acesta se află pe malul râului Jijia la 36 de km de municipiul Botoșani, care este reședința județului cu același nume. La recensământul din anul 2011 avea o populație de 24.309 locuitori.[2]

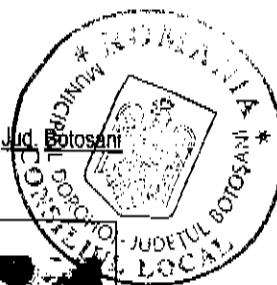
Municipiul Dorohoi, reședința fostului județ cu același nume, se află așezat în partea de nord-vest a Câmpia Moldovei de Sus, în Județul Botoșani, la contactul Câmpiei Jijiei Superioare cu Dealurile Bour, la confluența râului Jijia cu râul Buhai, la 200 m altitudine pe malul drept al râului Jijia. Din punct de vedere geografic, orașul este așezat în partea de nord est a României, în zona de contact dintre regiunea de dealuri înalte Bourul-Ibănești de pe stânga văii Siretului și Câmpia Moldovei pe cursul superior al râului Jijia. Dealurile de la nord, nord-vest și vest de oraș sunt Măgura Ibănești (385m), Pietriș-Dersca (472m), Hapăi (472m). Spre vest, la 15 km, este valea Siretului iar spre nord-est, la 35–40 km este valea Prutului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Dorohoi se ridică la 24.309 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 30.949 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (89,93%), cu o minoritate de romi (1,54%). Pentru 8,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,21%), dar există și minorități de penticostali (2,04%) și creștini după evanghelie (1,66%). Pentru 8,1.774% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

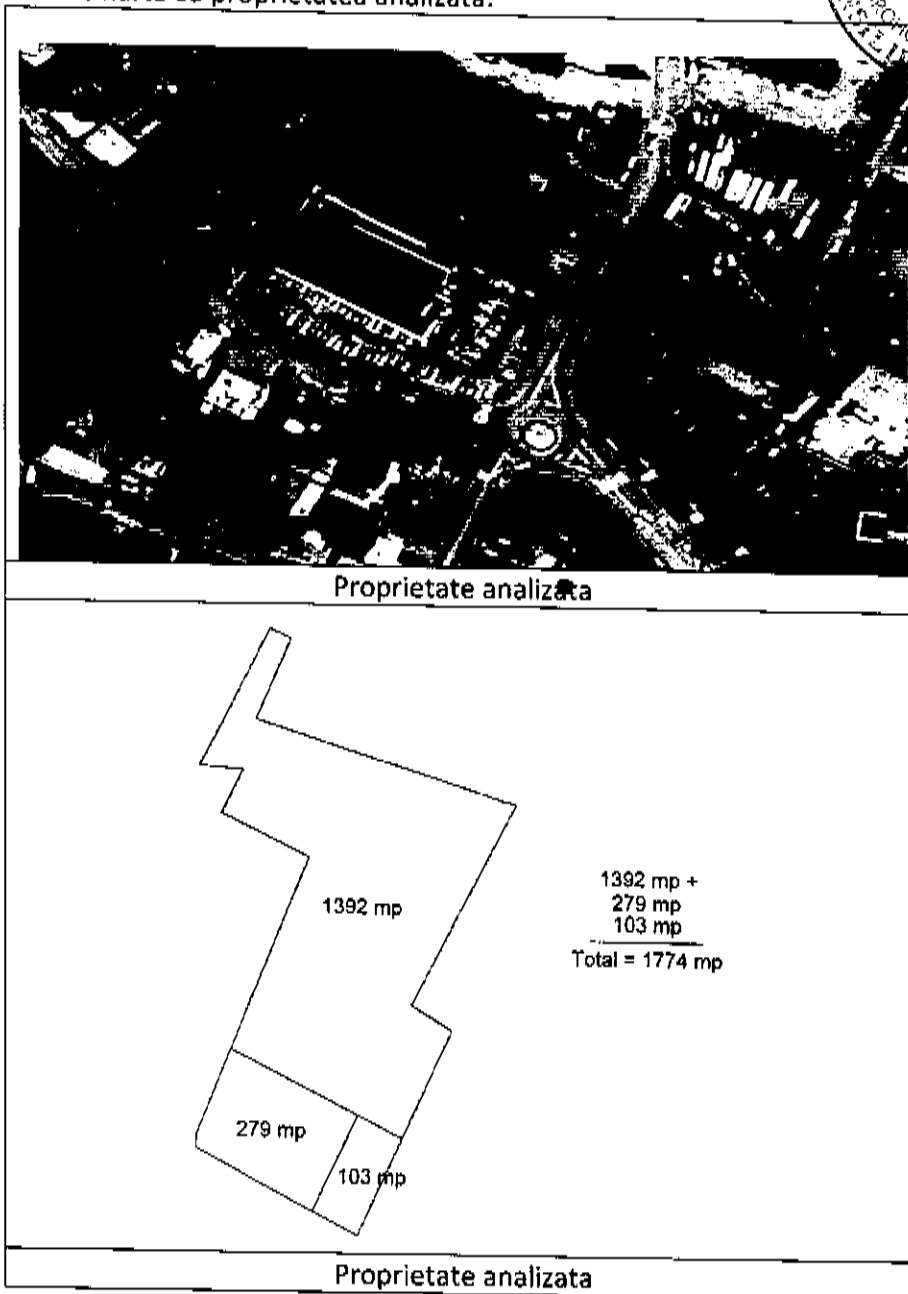
3.4 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află în intravilanul mun. Dorohoi, zona centrală, o zonă preponderent comercial-rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P/P+1E, clădiri industriale cu regim de înălțime P și terenuri libere construibile, având acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică.

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



Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



3.5 Descrierea amplasamentului

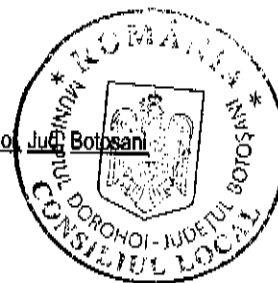
3.5.1 Descrierea terenului

Teren în suprafață totală de 1.774, compusă din 3 parcele de teren cu suprafețe de 1392 mp, 279 mp și 103 mp, cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, situat în zona metropolitană a municipiului Dorohoi, zona mediană cu caracter comercial-rezidențial în apropierea autogării.

Suprafața totală amplasamentului este de 1.774 mp conform actelor și măsurătorilor, forma este regulată, dreptunghiulară cu deschiderea la strada principală asfaltată cu o singură bandă pe sens, relație proporțională bună, terenul fiind liber fără construcții.

Utilitățile amplasamentului sunt cele oferite de municipalitate și sunt servicii oferite de regiile sau societățile pentru distribuirea de electricitate, canalizare, apă și gaz.

Amplasamentul dispune de cale de acces asfaltată cu o singură bandă pe sens și nu este împrejmuit.



3.6 Analiza pieței imobiliare

3.6.1 Starea pieței. Fapte curente

Prețul terenurilor arabile va mai continuă să crească și în acest an, mai ales că sunt semne clare că interesul a rămas foarte mare pentru această piață, a explicat Robert Rekkers, directorul general al Agricover Credit IFN, instituție care de la începutul anului a primi deja solicitări pentru creditele de achiziție de pământ. În opinia lui Rekkers, pentru fermierii români, terenurile rămân o investiție importantă, dar și rentabilă. "Anul trecut Robert, când am prezentat potențialul de investiții pentru fermieri, am discutat despre terenuri – este o piață de peste 300 de milioane de euro pe an, prețurile sunt în continuare în creștere. Deja în primele 30 de zile, ianuarie am văzut multe cereri de credit pentru investiție în teren arabil. Fermierii cumpără în continuare teren, ceea ce va duce mai departe la creșteri de preț de cel puțin 5-8% în acest an. Așteptați-vă mai departe la creșteri de prețuri pentru terenuri, investiți. Accesul la teren și la apă sunt esențiale pentru producție", a declarat Robert Rekkers în cadrul Conferinței Anuale Agricover "Tendințe și inovație în agricultură".

La acest moment, Rekkers apreciază că fermierii mari și-au dotat fermele cu echipamente și utilaje performante, iar pe acest segment, următorul val de investiții va fi cel în sistemele de irigații unde se așteaptă o dublare a pieței și unde Agricover Credit IFN a introdus Creditul Irigații la care garanția este reprezentată de sistemul achiziționat (DETALII). Acest nou credit se adaugă ofertei deja existente pentru fermierii care vor finanțare avantajoasă pentru investiții și cheltuieli în ferme, între care amintim creditul pentru achiziția de terenuri, pentru terenuri neintabulate, chiar, sau sistemul de creditare care permite fermierilor să primească motorină când au nevoie și să achite cantitățile consumate la recoltă.

Prețul terenului arabil din România a crescut, iar această majorare este în strânsă legătură cu veniturile din agricultură, dar și cu cuantumurilor subvențiilor plătite fermierilor de către APIA în decursul ultimului an, a lăsat să se înțeleagă ministrul agriculturii Achim Irimescu. Într-un interviu acordat agenției Agerpres, șeful de la MADR a arătat că la acest moment, la final de an 2016, nu mai se găsește hectar de teren arabil care să coste sub 2.000 de euro.

Despre prețurile medii, dar și prețul minim al terenurilor arabile din România, ministrul agriculturii Achim Irimescu a declarat: "De la 2.000 de euro până la 9.000 – 10.000 de euro pe hectar. Depinde, însă, de zonă. Având în vedere că se câștigă bine din agricultură, din subvenții, eu nu am mai auzit în România să se vândă sub 2.000 de euro hectarul de teren. E clar că terenul se capitalizează și valoarea crește. În vestul țării, domnul Muscă (fermier – n. r.) de la Curtici a cumpărat teren cu 9.500 euro/ha". Ministrul Achim Irimescu a vorbit și despre situația suprafetelor cumpărate de cetățeni străini, dar și de o lege nouă care stopeze fenomenul.

"Sunt evaluări care spun până în 30%. Dacă avem 9 milioane de hectare de teren arabil, cred că în jur de 2 milioane și ceva de hectare sigur au fost vândute străinilor", a spus ministrul, iar despre actul normativ în lucru, a precizat: "Pe ultima variantă ne-am orientat la niște restricții introduse de alte state membre, respectiv limitarea la 150 de hectare pentru persoanele fizice și 500 de hectare pentru persoanele juridice. Nici aceasta nu i-a mulțumit pe toți producătorii. Liga Asociațiilor Producătorilor Arabili din România (LAPAR) ar dori o limită de 2.000 de hectare pentru societăți, dar eu zic că nu-i oprește nimeni să-și facă mai multe societăți, dacă 500 de hectare sunt pe o societate. Deocamdată, această variantă nu a ieșit încă din minister. E clar că nu se mai poate adopta acum. Rămâne pentru viitor".



Aria pieții – aria pieții imobiliare specifică terenurilor intravilane curți construcții analizată se limitează la zona mediana a mun Dorohoi, județul Botosani.

3.6.2 Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. 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.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază dezvoltarea economică a județului Botosani.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unui proprietăți tip teren liber intravilan cu destinație curți construcții.

Factorii ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieții, zona periferică a mun. Iasi este locuită atât de familii în vârstă precum și de familii tinere care doresc să plece de la bloc și să-și construiască o locuință;
- Venitul populației care se orientează către această zonă sunt medii și peste medie, cheltuielile pentru achizițioana acestui tip de proprietate fiind mari;
- Raportul între proprietari și chiriași: clădirile în zona analizată sunt locuite de către proprietari, însă există și un număr relativ mic de case închiriate.;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile de acordare a creditelor s-au înăspriț. Pentru a contracta un credit este necesar ca familia sau persoanele ce doresc să achiziționeze o casă să aibă venituri cu mult peste medie. Cumpărătorii sunt interesați să cumpere, însă nici puterea de cumpărare a populației nu mai este aceeași ca în anii precedenți;
- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei - planul urbanistic permite construirea de locuințe în regim de înaltă P, P+E, P+E+M, P+2E+M, P+5E.
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor comunale: în cartier se găsesc magazine de cartier, și unități de învățământ: grădinite, școli.
- Grad de poluare: nivel redus al poluării.

3.6.3 Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă 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.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

- stocului de produs finalizat, adică a proprietăților care există fizic și au ajuns la maturitate (au atins gradul de ocupare și nivelul chiriilor din piața specifică);
- proprietăți similare în curs de dezvoltare (stadiul incipient al dezvoltării construcției, finalizarea lor implicând un timp relativ scăzut);
- proprietăți similare planificate în aria de piață (în stadiul de proiect și care au șanse de finalizare).

La ofertele de vânzare se observă o creștere a prețurilor indiferent de locație, datorită creșterii prețurilor terenurilor, materialelor și manoperei.



3.6.4 Echilibrul pieței

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. În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

În aceste condiții, stocurile de locuințe noi vor deveni și mai inaccesibile, mai ales la prețurile actuale, iar perspectiva unor noi dezvoltări va fi practic nulă.

Din analiza pieței, în zona centrală a mun. Dorohoi, terenurile sunt tranzacționate la preturi diferite în funcție de destinație (arabile, arabile, curți construcții), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **45 - 77 euro/mp**.



4 EVALUARE

4.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. **Permisă legal** – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
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.

4.2 Cea mai buna 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 **teren liber cu destinație rezidențială**.

4.3 Abordari, alegerea metodelor

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare a fost utilizată o abordare:

2. Abordarea prin piața: pentru estimarea valorii terenului s-a folosit metoda comparației vânzărilor pentru că există date comparabile; au fost luate în calcul elemente de comparație: amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate.

4.3.1 Abordarea prin piața

Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Elemente de comparație: caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietățile imobiliare. *Proprietățile comparabile diferă de cea evaluată prin condițiile de piață, localizare, dimensiuni, caracteristicile fizice – vârstă, finisaje.*



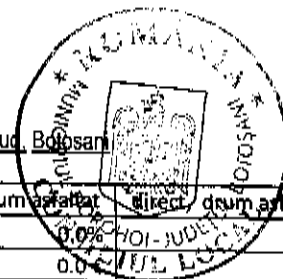
Criteriul de comparație: pentru casa de locuit unifamilială criteriul de comparație ales îl constituie prețul total (valoare oferta/tranzacție a proprietății comparabile).

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp.)	Acces	inclinatie	regim economic	Utilitati	Pret euro/mp
1	ianuarie-19	Similara - Str. T. Razboieni	707 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	toate utilitatile	77.79 €/mp
2	ianuarie-19	Similara - Str. G. Enescu	1,830 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	toate utilitatile	70.00 €/mp
3	ianuarie-19	Inferioara - Str. Prieteniei	560 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	toate utilitatile	44.64 €/mp

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	Intravilan Mun. Dorohoi, Jud. Botosani	Similara - Str. T. Razboieni	Similara - Str. G. Enescu	Inferioara - Str. Prieteniei
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	22/01/2019 1,774.00 mp	22/01/2019 707 mp	22/01/2019 1,830 mp	22/01/2019 560 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	55,000 €	128,100 €	25,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	77.79 €/mp	70.00 €/mp	44.64 €/mp
4	OFERTA/TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-5%	-5%	-5%
	Ajustare absolut		3.89 €	3.50 €	2.23 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
6	CONDIIȚII DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
8	CONDIIȚII DE FINANȚARE	de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
9	CONDIIȚII DE PIAȚĂ	22/01/2019	22/01/2019	22/01/2019	22/01/2019
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	42.41 €/mp
10	LOCALIZARE	Intravilan Mun. Dorohoi, Jud. Botosani	Similara - Str. T. Razboieni	Similara - Str. G. Enescu	Inferioara - Str. Prieteniei
	Ajustare %		0.0%	0.0%	42.6%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	18.1 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp



11	ACCES	direct, drum 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 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
12	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
13	SUPRAFAȚA	1,774 mp	707 mp	1,830 mp	560 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/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)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
17	REGIM ECONOMIC (DESTINATIE)	Curti constructii	similar	similar	similar
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
19	RESTRICTII LEGALE/AVIZE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Preț ajustat (euro/mp)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
20	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)		73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
	Ajustarea netă	absolut	0.0 €	0.0 €	18.1 €
	Ajustarea netă	procentual	0%	0%	40%
	Ajustarea brută	absolut	0.00 €	0.00 €	18.07 €
	Ajustarea brută	procentual	0%	0%	40%
	Valoare unitară	73.90 €/mp	73.90 €/mp	66.50 €/mp	60.48 €/mp
	Valoare teren	131,100 €	617,200 lei		

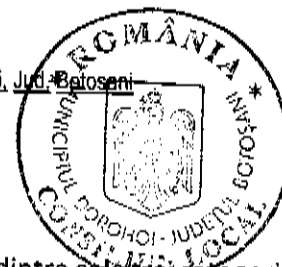
Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate sunt următoarele:

- **Ajustările pentru negociere:** Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -10% a fost stabilit în baza datelor furnizate de vânzătorii din zonă care sunt dispuși să negocieze între 4,5 – 7,7 euro/mp în funcție de suprafața terenului;
- **Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de proprietatea subiect;
- **Ajustările pentru condiții de vânzare:** sunt 0% deoarece se presupune că condițiile de vânzare sunt cele normale;
- **Ajustările pentru cheltuieli necesare imediat după achiziționare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustările pentru condiții de finanțare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
- **Ajustarea pentru condițiile de piață :** este 0% deoarece ofertele sunt recente;



- **Ajustarea aplicată pentru localizare** : in vederea obtinerii ajustarii pentru localizare s-a utilizat metoda perechilor de date. Au fost selectate comparabilele 1 si 3 a carei diferenta consta in localizarea diferita: $(77.79-44.64)/77.79 = 42,6\%$. Comparabila 3 a fost ajustata cu +42,6% deoarece se afla intr-o zona mai slab plasata decat zona proprietatii subiect.
 - **Ajustarea pentru acces**: nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat.
 - **Ajustarea pentru topografie**: va fi 0% deoarece toate comparabilele sunt plane, indentice cu cea a proprietatii subiect;
 - **Ajustarea pentru suprafata**: va fi 0% deoarece toate comparabilele au suprafete asemanatoare cu ce aa proprietatii subiect.
 - **Ajustarea pentru utilitati** : nu au fost aplicate ajustari deoarece toate comparabilele au posibilitatea de racordare la electricitate similar proprietatii subiect.
 - **Ajustarea pentru regim juridic**: sunt 0% deoarece toate comparabilele au acelasi regim juridic ca si proprietatea subiect.
 - **Ajustarea pentru regim economic (destinatie)** : este 0% deoarece toate comparabilele au aceasi regim economic ca si proprietatea subiect.
 - **Ajustarea pentru indicatori de urbanism** : avand in vedere caracteristicile urbanistice a comparabilelor similare cu cele ale proprietatii subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustari;
 - **Ajustarea pentru restrictii legale/avize**: va fi 0% deoarece nu sunt restrictii legale/avize care sa necesite ajustari;
- Ajustarea pentru alte ajustari**: avand in vedere caracteristicile similare a 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 1 are cea mai mică ajustare brută, se alege:

- ✓ Valoarea unitara teren intravilan = **73,9 €/mp**,
- ✓ $V_{\text{Teren } 1.774 \text{ mp}} = \mathbf{131.100 \text{ EURO}}$.



4.3.2 Abordarea prin venit

4.3.3 Generalitati

Abordarea pe baza de venit (Metodele de randament) reprezinta una dintre cele trei categorii mari de abordari ale evaluarii proprietatilor imobiliare, aplicarea sa presupunand analiza datelor privind veniturile și cheltuielile aferente unei proprietati.

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin Metoda capitalizarii rentei funciare.

Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. (in cazul studiat aceasta satisfactie se reflecta prin caștigurile viitoare realizabile din inchirierea proprietatii).

Metodele se bazeaza pe premisa ca: "un cumparator informat nu va plati mai mult pe o proprietate decat costul de a obtine o fructificare similara la același nivel de risc".

4.3.4 Metoda Capitalizarii rentei funciare

Aceasta metoda (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren. Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație arabilă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

Nota: Deoarece în zona proprietatii subiect nu au fost gasite chirii pentru terenuri, metoda capitalizarii rentei funciare nu a fost aplicata.



5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele și metodele aplicate, au condus la rezultate concludente.

În evaluare s-a utilizat o abordare, abordarea prin comparația vânzării.

Abordarea prin piață a fost aplicată având în vedere cantitatea de informații existentă precum și precizia acestora.

Abordarea prin venit: nu a fost aplicată deoarece în zona proprietății subiect nu au fost identificate chirii pentru terenuri.

Abordarea prin cost: nu a fost aplicată deoarece terenul este liber.

Valorile obținute prin aplicarea metodei comparației vânzării sunt :

Metoda comparației vânzării:

Parcela teren intravilan cu o suprafață de 1.774 mp:

131.100 EURO echivalent 617.200 Lei

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: După o analiză amănunțită, se consideră că toate abordările, respectiv metodele selectate, sunt considerate adecvate, abordarea prin piață este cea mai adecvată metodă, corelată cu scopul evaluării, această metodă evidențiază cel mai bine valoarea de piață a proprietății.

Precizia: O precizie mai puțin bună este oferită de metoda prin comparația vânzării din cauza cantității de informații recente existente.

Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea abordării prin piață.



Opinia evaluatorului:

In urma reconcilierii valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata a proprietatii , amplasata la adresa mai sus mentionata, la data de **22.01.2019**, exclusiv in conditiile mentionate in raport, este valoarea estimata prin abordarea prin piata.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietatii imobiliare **“Teren intravilan curti constructii cu o suprafata de 1774 mp”** este de:

SASE SUTE SAPTESPREZECE MII DOUA SUTE LEI

617.200 LEI

(Echivalent a 131.100 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala si include TVA
- valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,7081 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **IANUARIE 2019**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Intocmit,

Ing. Bordeianu Alexandru

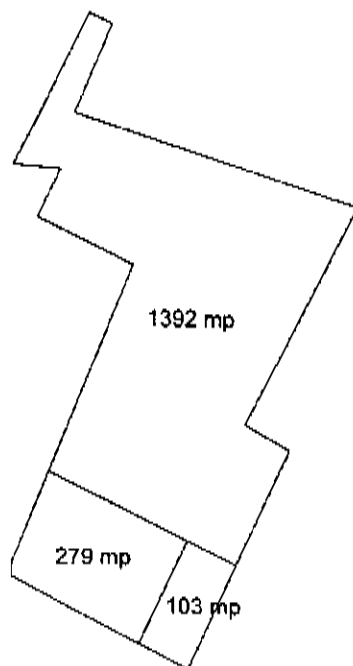
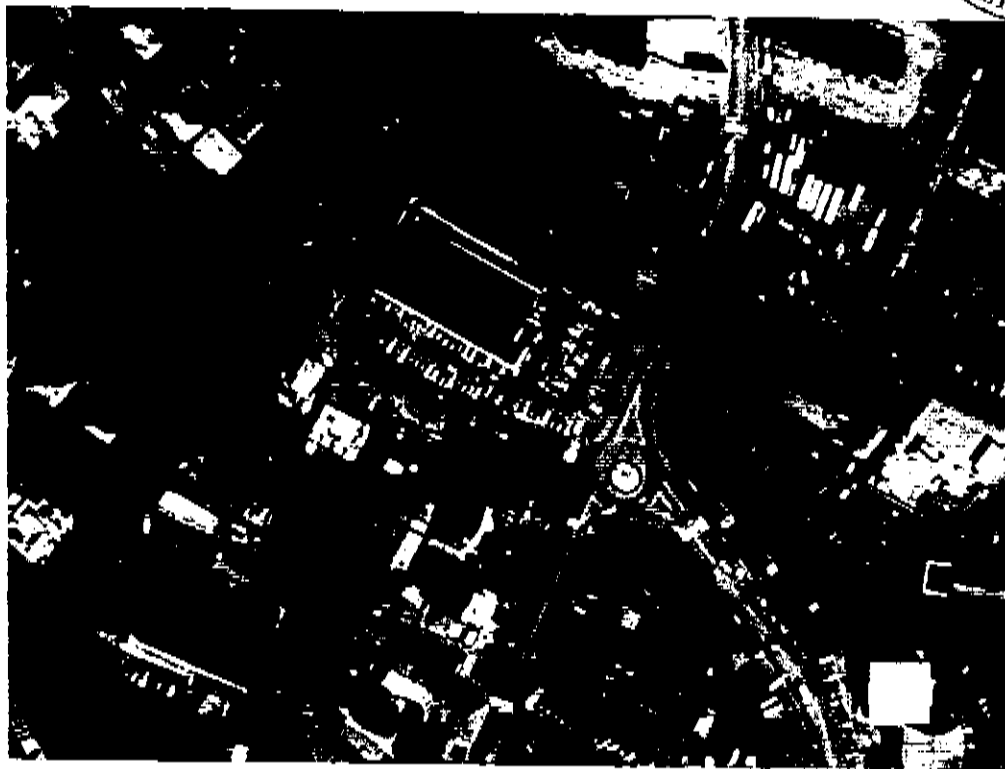
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

S.C. EVALON S.R.L – membru corporativ ANEVAR



6 ANEXE

6.1 Localizare



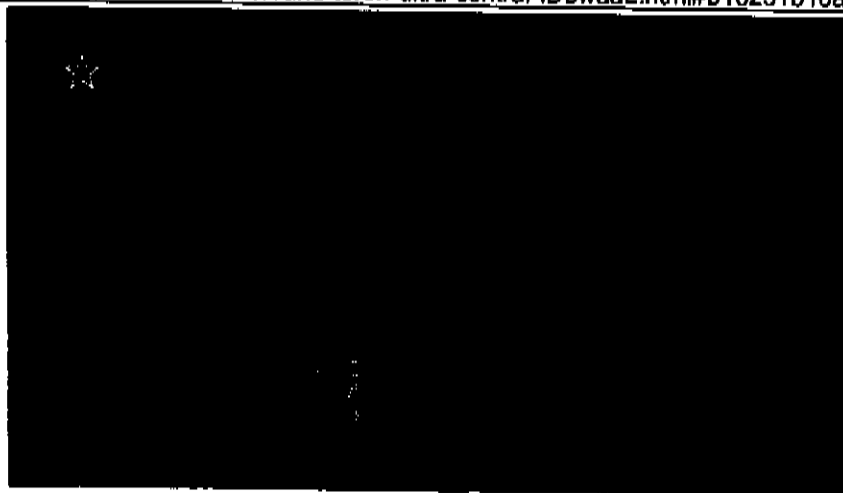
$$\begin{array}{r} 1392 \text{ mp} + \\ 279 \text{ mp} \\ 103 \text{ mp} \\ \hline \text{Total} = 1774 \text{ mp} \end{array}$$

6.2 Oferte

Oferte Teren

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ultra-central-IDbwaal.html#b18231b16a>



55 000 €

Negociabil

Trimite mesaj

0749 583 418



Catalin

Pe site din oct 2013

Anunturile utilizatorului

Vând teren Ultra-Central

Dorohoi, Judet Botosani Adaugat La 11:58, 30 august 2010, Numar anunt: 167766971

Intră pe OLX Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Ofertă de: Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 707 m²

Teren 707 mp.
strada Razboieni.
Intabulat.

Reporteaza

Tipa

SEARCHERS


NOU!




Comparabila 2

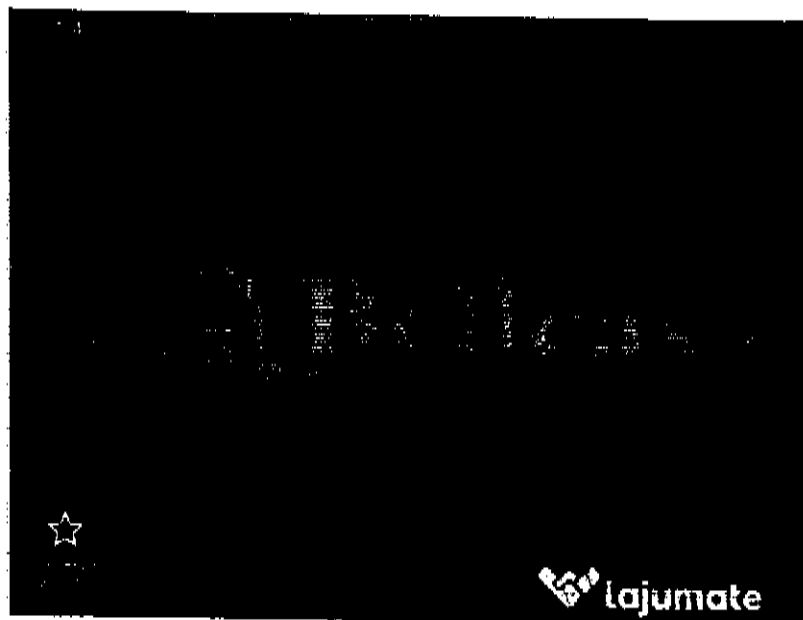
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-in-dorohoi-zona-centrala-1830-mp-2924695.html>

Teren intravilan in Dorohoi, zona centrala 1830 mp

 Dorohoi, Botosani

 Anunț nou

70 EUR



Bellcasa
COMPANIE

 0756896299

 TRIMITE MESAJ

 SALVEAZĂ ANUNȚUL



319.00 Lei



275.00 Lei

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1830

De vanzare teren intravilan, 1830 mp, 2 deschideri de 20 m și 18 m, în Dorohoi, zona centrala.

Terenul este intabulat, liber de sarcini, are toate utilitățile la limita proprietății. Pret 70 euro/mp negociabil.

Călătorește cu Fiat 500

Fiecare călătorie trebuie să fie comodă și plăcută. Cere oferta Fiat 500.



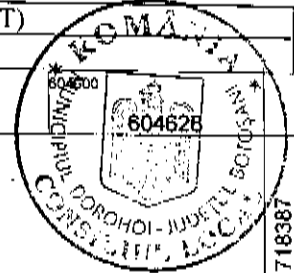
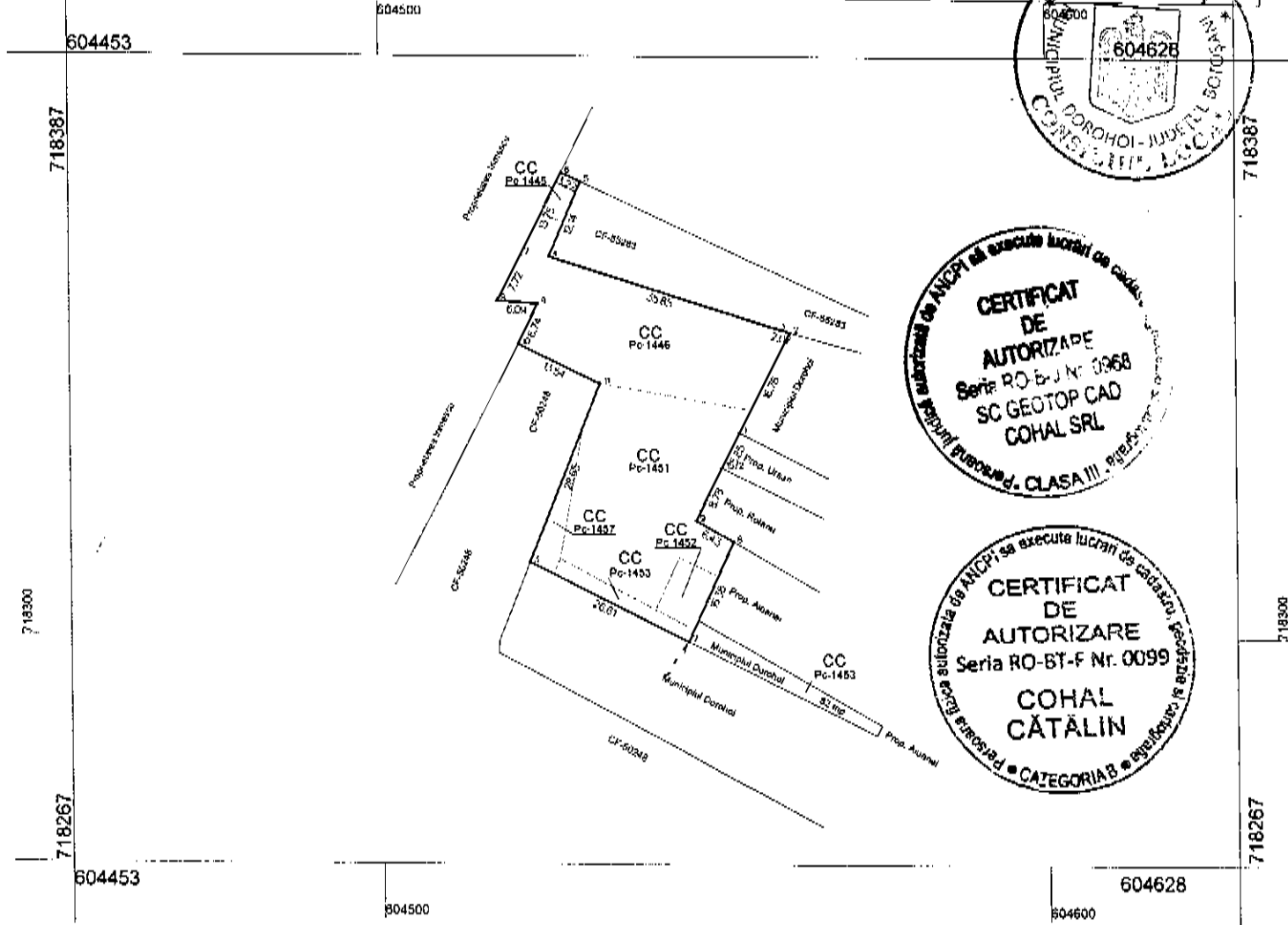
Suplimentar: str. G. Enescu

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
-----	1392	Intravilan Pc-1445, Pc-1446, Pc-1451, Pc-1452, Pc-1453, Pc-1457, municipiul Dorohoi, județul Botoșani

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
-----	DORHOI



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1445	CC	24	Imobil parțial împrejmuit.
1446	CC	590	
1451	CC	610	
1452	CC	42	
1453	CC	71	
1457	CC	55	
Total		1392	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol(mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1392 mp

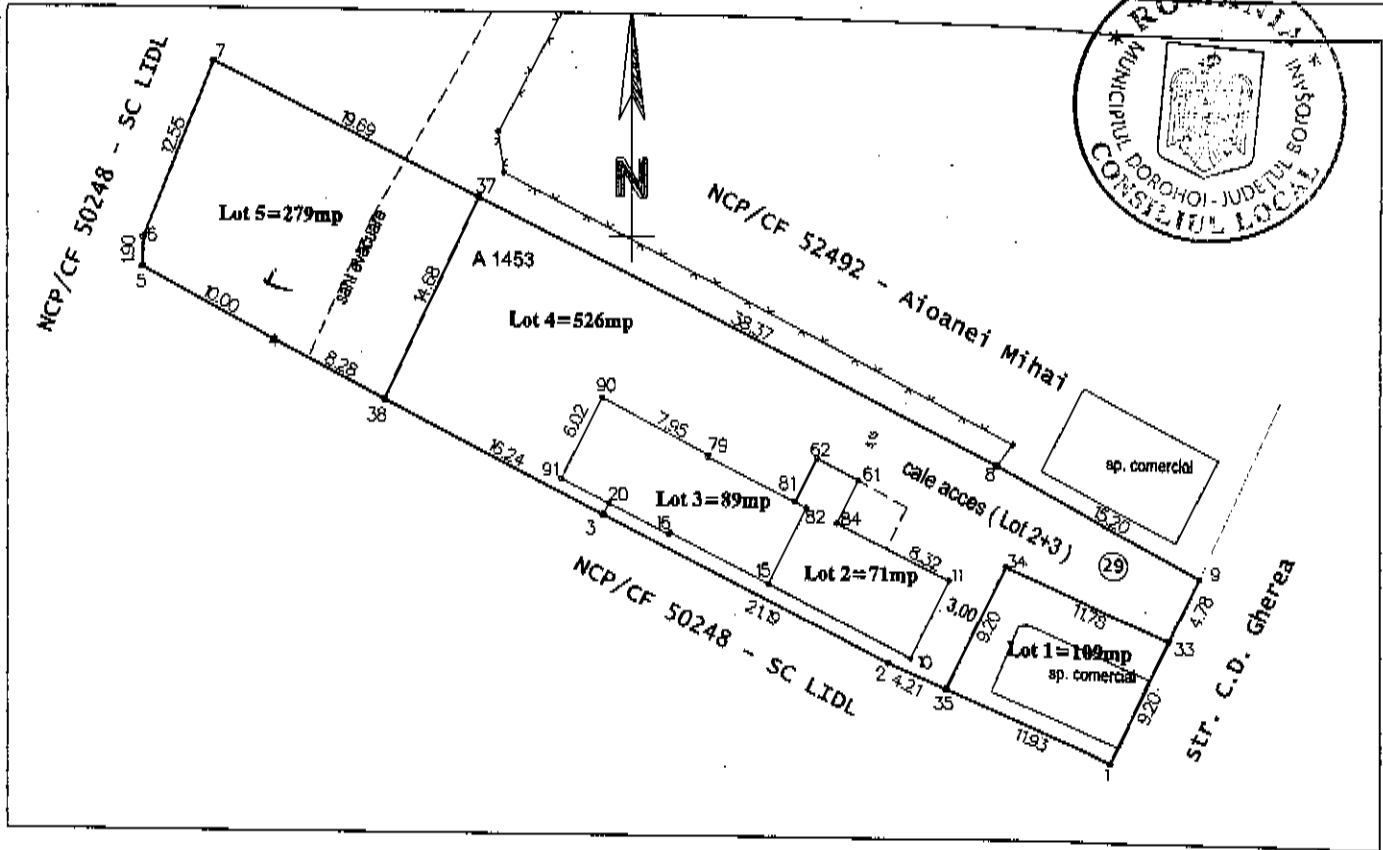
Executant, SC GEOTOP CAD COHAL SRL
Ing. Cohal Cătălin
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.
 Semnătura și ștampila
 Data: 25.01.2019

Prezentul plan nu Ține loc de act de Proprietate.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:500

Anexa 1.35 la regulament

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	279	Intravilan Dorohoi, UAT Dorohoi, STR C.D. Gherea, nr. 29, judet BOTOSANI
Nr. carte funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	FF332	Dorohoi



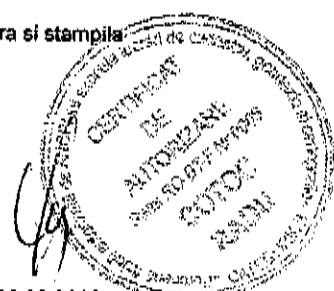

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1463	A	279	Lot nr. 6
TOTAL		279	Nota:

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
TOTAL			

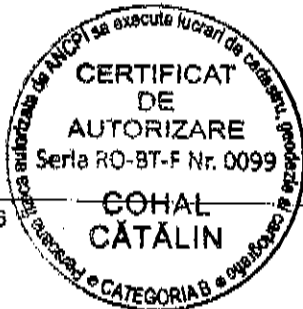
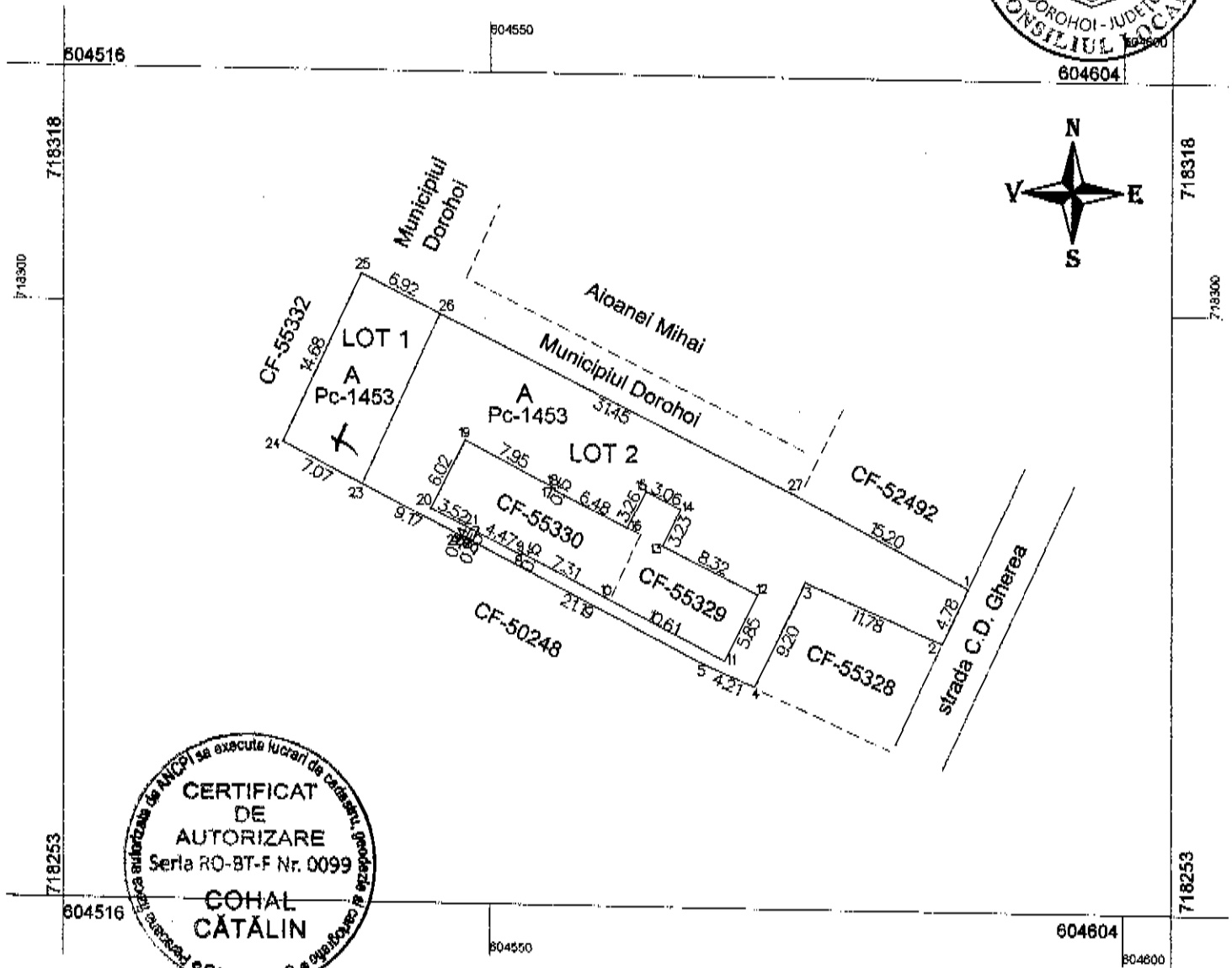
Suprafata totala masurata a imobilului = 279 mp
 Suprafata din act = 366 mp

<p>Executant Cotoc Radu (nume, prenume)</p> <p>Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnatura si stampila</p>  <p>Data: 06.02.2016</p>	<p align="center">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral.</p> <p>Semnatura si parafa</p>  <p>Data _____</p> <p align="center">Stampila BCPI Dorohoi</p>
---	--

Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire/alipire

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
55331	526	strada C.D.Gherea nr. 29, municipiul Dorohoi, județul Botosani
Nr. Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (JAF)
55331		DORHOI



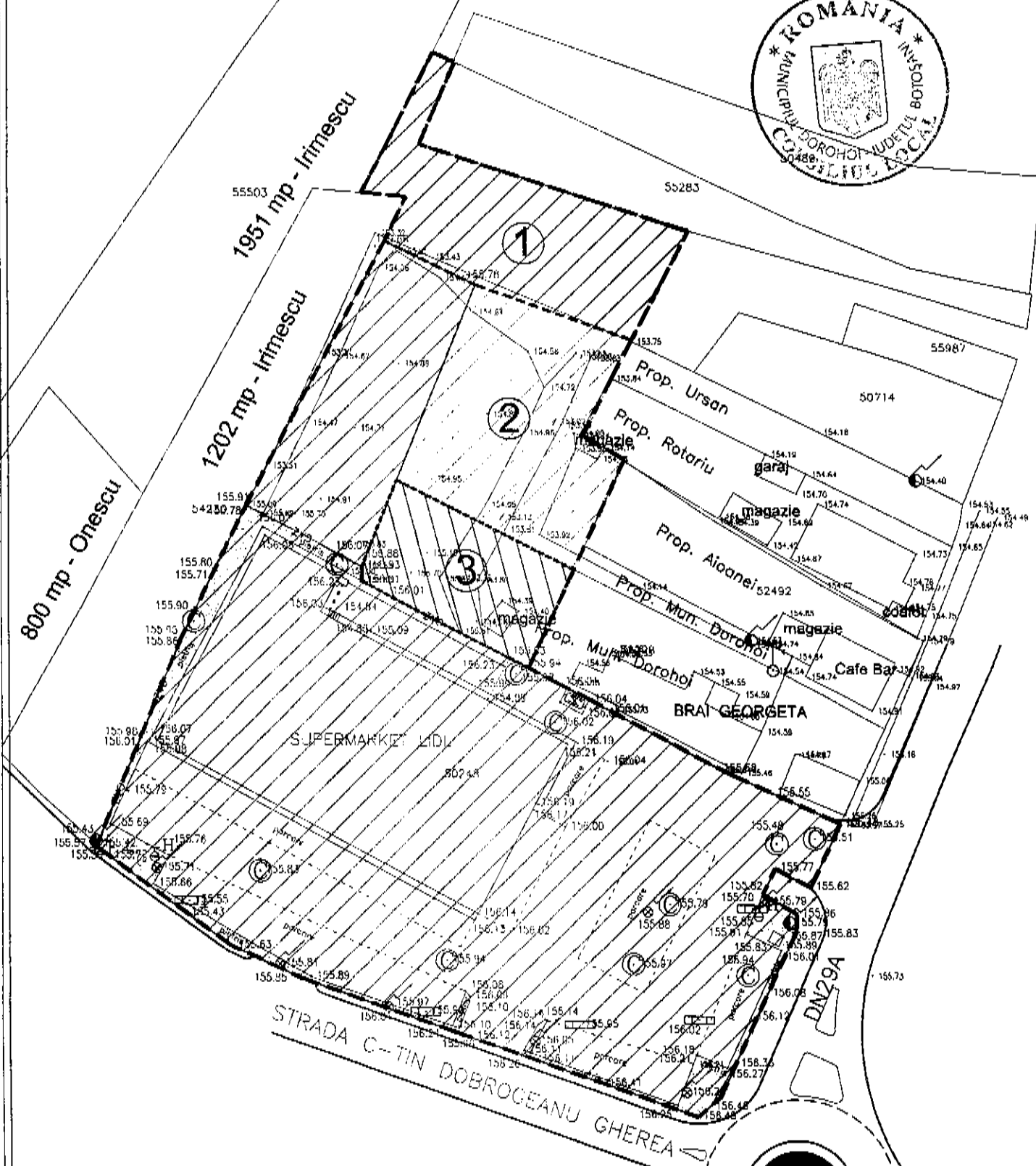
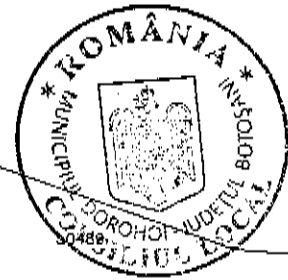
dezlipire/alipire imobil

Situția actuală (înainte de <u>dezlipire/alipire</u>)				Situția viitoare (după <u>dezlipire/alipire</u>)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Descrierea imobilului
55331	526	A	Intravilan Pc-1453 (691 mp din acte)		103	A	Lot 1, Pc-1453
					423		Lot 2, Pc-1453 (588 mp din acte)
Total	526	-	-	Total	526	-	-

Executant: SC GEOTOP CAD COHAL SRL,
Ing. Cohal Cătălin
 Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
 Semnătura și ștampila
 Data: 28.01.2019

Inspector,
 Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.
 Semnătura și parafa
 Data:
 Ștampila BCPI

SUPRAFETE NECESARE DE TEREN



St_{necesar} = 1773.90mp :
 Teren 1: S=656.20mp
 Teren 2: S=736.35mp
 Teren 3: S=381.35mp



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



ROMANIA

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 29 din 31.01.2019



CAIET DE SARCINI

I. OBIECTUL LICITATIEI

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului situat in municipiul Dorohoi, str. CD Gherca fn, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, suprafata 1774 mp teren.

Pretul de pornire la licitatie este cel stabilit de evaluatorul autorizat, in suma de **617200 lei**, conform art. 141 din Legea 573\2003 – Legea codului fiscal.

Pasul de licitatie va fi de 500 lei.

II. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

La licitatie se pot inscrie persoane fizice si juridice.

1. cerere de inscriere
2. certificat fiscal de evidenta fiscala eliberat din localitatea de unde isi desfasoara activitatea (toate punctele de lucru) si de unde au sediul social sa nu fie debitori la bugctul local (Primarie si SPL Dorohoi.) si bugetul de stat.
3. certificat atestare fiscala certificat imatriculare inregistrat la registrul comertului si statut societate
4. **Achitarea taxei de participare, in suma de 500 lei, din care 250 lei caietul de sarcini, la sediul Primariei municipiului Dorohoi.**
5. **Depunerea unei garantii reprezentand 10% din valoarea bunurilor in suma de 61720 lei.**
6. Licitatia se va tine in ziua si ora indicata in anuntul publicat in presa judeteana si pe site-ul Primariei Municipiului Dorohoi.
7. Durata limita de inscriere la licitatie este cu 3 (trei) zile inainte de ziua cand este stabilita licitatia.
8. Garantia se pierde in cazul in care, castigatorul licitatiei nu se prezinta in vederca perfectarii contractului de vanzare-cumparare, in termen de 15 zile de la data adjudecarii licitatiei.
9. In cazul cand nu sunt indeplinite conditiile de desfasurare a licitatiei (minim 2 ofertanti) sau nu este declarat nici un castigator, aceasta se repeta la interval de 7 zile calendaristice, o singura data. La al doilea termen al licitatiei, daca se prezinta un singur ofertant, acesta va adjudeca la pretul de pornire, minim primul pas. In caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitatie.



III. ORGANIZAREA LICITĂȚIEI

- se prezintă caietul de sarcini (condițiile de participare)
 - se face prezenta prin legitimare și luare de semnătură, sau delegație originală semnată și stampilată
 - se întreabă dacă sunt obiecțiuni asupra caietului de sarcini
 - se aduce la cunoștință prețul de pornire și pasul de strigare
1. Licitația este publică, deschisă, cu strigare.
 2. Adjudeca obiectul licitației persoana juridică sau fizică care prezintă oferta cea mai ridicată.
 3. Prezenta celor înscrși la licitație este obligatorie. Cei care nu se prezintă în ziua, ora și locul stabilit pentru licitație vor pierde garanția depusă.
 4. Participanții la licitație pot depune contestație în termen de 5 zile, de la adjudecarea licitației respective.

IV. OBLIGAȚIILE ORGANIZATORULUI LICITAȚIEI

1. Punerea la dispoziție a documentației de evaluare a bunurilor, în baza căreia s-a stabilit prețul de pornire la licitație.
2. Sa predea bunurile la data semnării contractului de vânzare-cumpărare pe baza de proces-verbal.

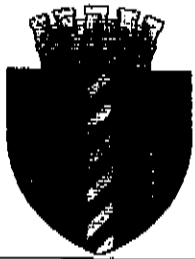
V. OBLIGAȚIILE CĂȘTIGĂTORULUI LICITAȚIEI

1. Sa se prezinte în termen de 15 zile de la adjudecare, la sediul Primăriei municipiului Dorohoi în vederea încheierii contractului.
2. În caz de neprezentare a câștigătorului licitației, în termenul stabilit pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, contractul se va atribui următorului ofertant în ordinea cum au licitat, în caz ca și aceștia vor refuza, se va organiza o nouă licitație.
3. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne în contul în care a fost depusă, constituindu-se ca o completare până la valoarea de cumpărare a bunurilor imobile.
4. Prețul de vânzare adjudecat în urma licitației se va achita integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform procesului verbal de adjudecare.
5. ceilalți participanți la licitație își pot retrage garanția, după 16 zile de la data tinerii licitației

VI. CLAUZE SPECIALE

1. Adjudecatorul licitației are următoarele obligații:
 - sa respecte prevederile Legii 50/2001, privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, Legii 350/2001 și H.C.L. nr. 65/2007 - privind aprobarea P.U.G. - Dorohoi.

**Direcția Patrimoniu
ing. Daniel Corolea**



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

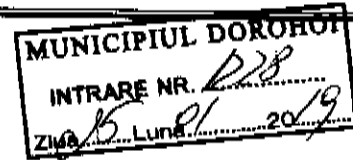
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



ROMÂNIA

PROIECT



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, str. CD Gherea fn, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL,

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară la data de 31.01.2019,

analizând expunerea de motive a Primarului municipiului Dorohoi precum și referatul de specialitate nr.1228/25.01.2019, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune, aprobarea vânzării, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1774 mp, situat în strada CD Gherea fn, proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, la un pret de 617200 lei, conform raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL,

având în vedere prevederile art. 36(5) lit.b coroborate cu ale art.123(1) și (3) din Legea 215/2001- Legea administrației publice locale, republicată și modificată,

motivată de avizul favorabil al comisiilor de specialitate (economică și juridică) din cadrul Consiliului Local al Municipiului Dorohoi,

în temeiul art.45(3) din Legea 215/2001-Legea administrației publice locale, republicată, hotărăște:

Art.1 (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, în suprafața de mp, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, str. CD Gherea fn, la prețul de pornire la licitație de 617200 lei.

Art.2 Se aproba CAIETUL DE SARCINI – ANEXA nr. 2 și RAPORTUL DE EVALUARE – ANEXA nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul terenului se va achita de către câștigătorul licitației prin ordin de plată la data semnării contractului de vânzare cumpărare.

Art.4 Taxele notariale cu ocazia vânzării se vor suporta de către câștigătorul licitației.

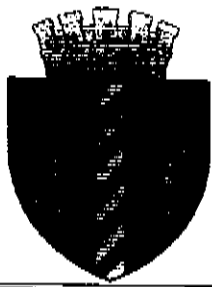
Art.5 Primarul Municipiului Dorohoi, prin serviciile de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.6 Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Botoșani
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Economice, Direcției Patrimoniu;
- Lidl Discount SRL;
- mass-mediei locale.

Inițiator,
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



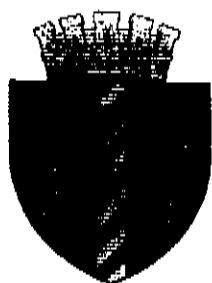
Nr. 1228 din 28.01.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere numeroasele discuții avute cu reprezentanții Lidl Discount SRL, care intenționează să demoleze actualul magazin pentru a putea construi unul nou cu circa 400 mp mai mare față de cel actual, ținând cont că în zona, Municipiul Dorohoi are unele suprafețe de teren care în prezent nu au o utilitate respectiv suprafața de 1774 mp teren conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor întocmite de ing. Cohal Catalin respectiv: PC 1445 - 24 mp, PC 1446 - 590 mp, PC 1451 - 610 mp, PC 1452 - 42 mp, PC 1453 - 71 mp, PC 1457 - 55 mp, PC 1453 - 279 mp, PC 1453 - 103 mp, care împreună cu suprafața detinută în prezent de societatea susmenționată se pretează la noul magazin,

Propun spre analiză prezentul proiect de hotărâre, privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, str. CD Gherea fn , în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL, respectiv la prețul de pornire la licitație de 617200 lei.

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



Nr. 1228 din 28.01.2019

Se aprobă
PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind vanzarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 1774 mp, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în baza Raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL

Având în vedere numeroasele discuții avute cu reprezentanții Lidl Discount SRL, care intenționează să demoleze actualul magazin pentru a putea construi unul nou cu circa 400 mp mai mare față de cel actual,

Ținând cont că în zona, Municipiul Dorohoi are unele suprafețe de teren care în prezent nu au o utilitate respectiv suprafața de 1774 mp teren conform planurilor de amplasament și delimitare a imobilelor întocmite de ing. Cohal Catalin respectiv: PC 1445 - 24 mp, PC 1446 - 590 mp, PC 1451 - 610 mp, PC 1452 - 42 mp, PC 1453 - 71mp, PC 1457 - 55 mp, PC 1453 - 279 mp, PC 1453 - 103 mp, care împreună cu suprafața detinută în prezent de societatea susmentionată se pretează la noul magazin,

Propun spre analiză prezentul proiect de hotărâre, privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, str. CD Gherca fn , în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL, respectiv la prețul de pornire la licitație de 617200 lei.

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



ROMÂNIA

ANEXA nr. 2 la HCL nr. ____ din 31.01.2019

CAIET DE SARCINI

I. OBIECTUL LICITATIEI

Vanzarea prin licitatie publica deschisa a terenului situat in municipiul Dorohoi, str. CD Gherea fn, PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457, suprafata 1774 mp teren.

Pretul de pornire la licitatie este cel stabilit de evaluatorul autorizat, in suma de 617200 lei, conform art. 141 din Legea 573\2003 – Legea codului fiscal.

Pasul de licitatie va fi de 500 lei.

II. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

La licitatie se pot inscrie persoane fizice si juridice.

1. cerere de inscriere
2. certificat fiscal de evidenta fiscala eliberat din localitatea de unde isi desfasoara activitatea (toate punctele de lucru) si de unde au sediul social sa nu fie debitori la bugetul local (Primarie si SPL Dorohoi.) si bugetul de stat.
3. certificat atestare fiscala certificat imatriculare inregistrat la registrul comertului si statut societate
4. **Achitarea taxei de participare, in suma de 500 lei, din care 250 lei caietul de sarcini, la sediul Primariei municipiului Dorohoi .**
5. **Depunerea unei garantii reprezentand 10% din valoarea bunurilor in suma de 61720 lei.**
6. Licitatia se va tine in ziua si ora indicata in anuntul publicat in presa județeană si pe site-ul Primariei Municipiului Dorohoi.
7. Durata limita de inscriere la licitatie este cu 3 (trei) zile inainte de ziua cand este stabilita licitatia.
8. Garantia se pierde in cazul in care, castigatorul licitatiei nu se prezinta in vederea perfectarii contractului de vanzare-cumparare, in termen de 15 zile de la data adjudecarii licitatiei.
9. In cazul cand nu sunt indeplinite conditiile de desfasurare a licitatiei (minim 2 ofertanti) sau nu este declarat nici un castigator, aceasta se repeta la interval de 7 zile calendaristice, o singura data. La al doilea termen al licitatiei, daca se prezinta un singur ofertant, acesta va adjudeca la pretul de pornire, minim primul pas. In caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitatie.

III. ORGANIZAREA LICITATIEI

- se prezinta caietul de sarcini (conditiile de participare)
 - se face prezenta prin legitimare si luare de semnatura, sau delegatic in original semnata si stampilata
 - se intreaba daca sunt obiectiuni asupra caietului de sarcini
 - se aduce la cunostinta pretul de pornire si pasul de strigare
1. Licitatia este publica, deschisa, cu strigare.
 2. Adjudeca obiectul licitatiei persoana juridica sau fizica care prezinta oferta cea mai ridicata.
 3. Prezenta celor inscrisi la licitatie este obligatorie. Cei care nu se prezinta in ziua, ora si locul stabilit pentru licitatie vor pierde garantia depusa.
 4. Participantii la licitatie pot depune contestatie in termen de 5 zile, de la adjudecarea licitatiei respective.

IV. OBLIGATIILE ORGANIZATORULUI LICITATIEI

1. Punerea la dispozitie a documentatiei de evaluare a bunurilor, in baza careia s-a stabilit pretul de pornire la licitatie.
2. Sa predea bunurile la data semnarii contractului de vanzare-cumparare pe baza de proces-verbal.

V. OBLIGATIILE CASTIGATORULUI LICITATIEI

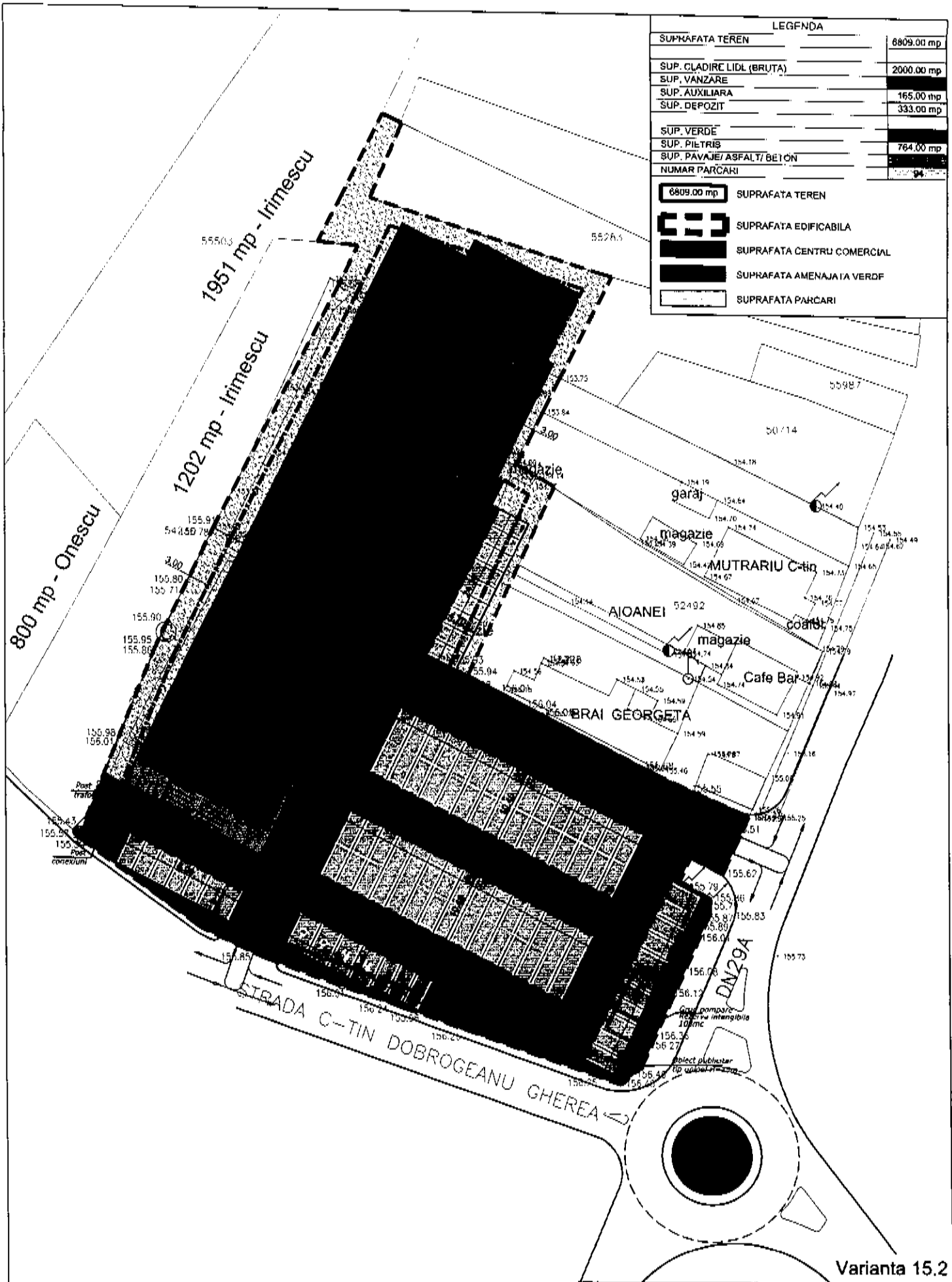
1. Sa se prezinte in termen de 15 zile de la adjudecare, la sediul Primariei municipiului Dorohoi in vederea incheierii contractului.
2. In caz de neprezentare a castigatorului licitatiei, in termenul stabilit pentru semnarea contractului de vanzare-cumparare, contractul se va atribui urmatorului ofertant in ordinea cum au licitat, in caz ca si acestia vor refuza, se va organiza o noua licitatie.
3. Garantia depusa de castigatorul licitatiei ramane in contul in care a fost depusa, constituindu-se ca o completare pana la valoarea de cumparare a bunurilor imobile.
4. Pretul de vanzare adjudecat in urma licitatiei se va achita integral la data semnarii contractului de vanzare cumparare, conform procesului verbal de adjudecare.
5. Ceilalti participanti la licitatie isi pot retrage garantia, dupa 16 zile de la data tinerii licitatiei

VI. CLAUZE SPECIALE

1. Adjudecatarul licitatiei are urmatoarele obligatii :
 - sa respecte prevederile Legii 50\2001, privind autorizarea lucrarilor de constructii ,cu modificarile si completarile ulterioare, Legii 350\2001 si H.C.L. nr. 65\2007 – privind aprobarea P.U.G. – Dorohoi.

Direcția Patrimoniu
ing. Daniel Corolea





LEGENDA

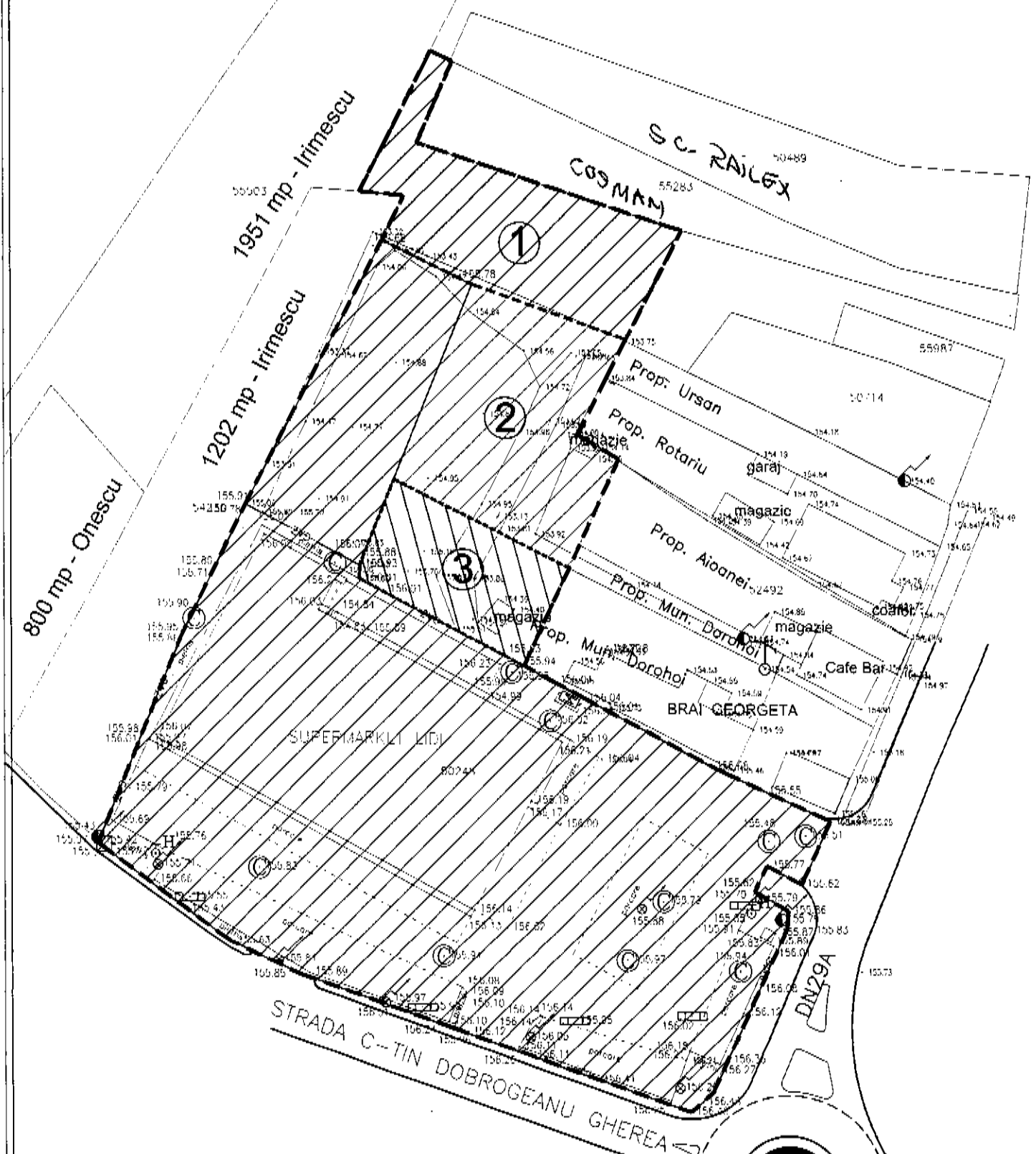
SUPRAFATA TEREN	8809.00 mp
SUP. CLADIRE LIDL (BRUTA)	2000.00 mp
SUP. VANZARE	
SUP. AUXILIARA	165.00 mp
SUP. DEPOZIT	333.00 mp
SUP. VERDE	
SUP. PIETRIS	764.00 mp
SUP. PAVAJE/ ASFALT/ BETON	
NUMAR PARCARI	94

	8809.00 mp SUPRAFATA TEREN
	SUPRAFATA EDIFICABILA
	SUPRAFATA CENTRU COMERCIAL
	SUPRAFATA AMENAJATA VERDE
	SUPRAFATA PARCARI

Varianta 15.2

ADRESA: Dorohoi Str. C.D. Ghera	PLAN DE SITUATIE	DATA: 19.09.2018 SCARA 1:500
BENEFICIAR:	LIDL ROMANIA SCS	

SUPRAFETE NECESARE DE TEREN



$S_{\text{necesar}} = 1773.90 \text{ mp} :$
 Teren 1: $S=656.20 \text{ mp}$
 Teren 2: $S=736.35 \text{ mp}$
 Teren 3: $S=381.35 \text{ mp}$



Handwritten notes: 23, 01, 19, and other scribbles.

PRIMARIA DOROHOI <primariadorohoi@primariadorohoi.ro>

Handwritten signature: dl. dir. Corolea

Re: Fwd: raport 1203 mp
1 mesaj

George.Padure@lidl.ro <George.Padure@lidl.ro>
Către: daniel.coroleaungureanu@primariadorohoi.ro
Cc: moruzpaula@gmail.com, primariadorohoi@primariadorohoi.ro

Handwritten notes: 1/ rog clarificati in... 23 ianuarie 2019, 09:18... 2/ de ce n-ai trimis? uzul...? Rog... in scris!

Buna ziua,

Revin prin acest mail la solicitarea existenta inca din luna septembrie 2018.

Dupa cum observati, conturul dat si terenul despre care se face referire nu a avut niciodata 1203 mp. * avand cele propuse atat in format pdf cat si in format dwg.

Totodata v-am rugat si saptamana trecuta sa imi transmiteti inca o data planul care era deja discutat cu ceea ce va urma sa depuneti la OCPI pentru a il putea valida.

Handwritten date: 7. 28. 01. 2019.

Rog frumos sa treceti din nou prin temele acestea pentru a le clarifica vineri, conform propunerii doamnei secretare Paula Moruz.

Handwritten signature

Multumesc,

Contur imobil Lidl Dorohoi, C.D. Gherea
George Padure

to: primariadorohoi

25.09.2018 11:44

Cc: _RO_EXP_IASI

From: George Padure/HQRO001/RO/LIDL

To: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

Cc: _RO_EXP_IASI/LIDLRO@LIDLRO

In atentia domnului Primar, dl. Dorin Alexandrescu,
In atentia directiei de urbanism si patrimoniu, Director patrimoniu, dl. Corolea Ungureanu Sava Daniel,

Buna ziua,

Va trimitem spre identificare si verificare cu reprezentantii dvs, planul in format pdf si dwg al conturului terenului necesar pentru implementarea noului standard de magazin Lidl din Dorohoi.

Propunerea suprafetelor apare ca urmare a inventarierii terenului transmis de dvs. și a propunerii primite de la arhitectul nostru cu privire la amplasament. Amplasamentul a fost transmis de catre dl. topometrist agreat de Primaria Dorohoi.

In acest sens am rugamintea sa verificati cele transmise de noi și să facem demersurile necesare pentru a putea discuta pretul terenului cât și etapele și condițiile de tranzacționare viitoare.

Printre acestea fac referirie, fara a ma limita, la clarificarea unor informatii precum:

- * suprafata finala ce urmeaza a fi achizitionata de către Lidl
- *pretul de vânzare respectiv evaluarea terenului.

From: **lazar dorin** <dorin_lazar85@yahoo.com>

Date: mar., 22 ian. 2019 la 15:43

Subject: raport 1203 mp

To: COROLEA UNGUREANU SAVA DANTEL <daniel.coroleaungureanu@primariadorohoi.ro>

Buna ziua,

Am atasat raportul de evaluare pentru suprafata de 1203 mp

Cu stima,

ing. Dorin Lazar

Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR

Auditor energetic grad I, atestat MDRAP, SSA 02354

Tel: 0748 925 628

E-mail: dorin_lazar85@yahoo.com

evalon.office@gmail.com

[attachmont "SCOPIEUR-AM19012215480.pdf" deleted by George Padure/HQRO001/RO/LIDL]

Cu stimă / Mit freundlichen Grüßen

George Padure

Tel.: +40 374819384

Lidl Discount S.R.L

CUI: RO 22891860

Niciman 2

700521 Iasi

Romania



Pentru a afla mai multe despre protecția datelor în colaborarea cu Lidl poți accesa pagina <http://www.lidl.ro/ro/protectia-datelor.htm>

■ Salvăm păduri atunci când nu printăm e-mailuri. Apasă CTRL+S în loc de CTRL+P.

(See attached file: [contur_dorohoi_25.09.2018.pdf](#))

Cu stimă / Mit freundlichen Grüßen

George Padure

Tel.: +40 374819384

Lidl Discount S.R.L

CUI: RO 22891860

Niciman 2

700521 Iasi

Romania



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a municipiului Dorohoi PC 1445/1446/1451/1452/1453/1457 în suprafață totală de 1774mp str. CD Gherca în

Comisia de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor întrunită în 31.01.2019 analizând referatul de specialitate nr. 1228 din 28.01.2019 întocmit de ing. Corolea Daniel și proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Dorohoi prin care propune aprobarea proiectului;

având în vedere că cele propuse (nu) se încadrează în prevederile legale, comisia consideră că proiectul de hotărâre prezentat poate fi aprobat cu următoarele amendamente (dacă va fi cazul):

Amendamentele formulate de noi, le motivăm astfel:

având în vedere cele de mai sus, membrii comisiei de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor avizează favorabil proiectul de hotărâre și propune Consiliului Local să-l aprobe în forma prezentată de inițiator, (în cazul în care comisia nu este de acord, va menționa cauzele și va face propuneri în consecință):

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Consilier, Pinzariu Anamaria

SECRETAR,
Consilier, Adrian Șylic

MEMBRU:
Consilier, Nicolo Valentin Borcea



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DORHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DORHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



COMISIA PENTRU STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DORHOI

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Dorohoi, Pc. 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, strada C.D. Gherea f.n., în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EVALON S.R.L.

Comisia întrunită în ședință în data de 31.01.2019, a analizat:

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 1228 din 28.01.2019, precum și
- Referatul de specialitate întocmit de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Dorohoi, cu nr. 1228 din 28.01.2019, prin Director ing. Daniel Corolea,

prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului proprietate privată a Municipiului Dorohoi, Pc. 1445/1446/1451/1452/1453/1457, în suprafață totală de 1774 mp, strada C.D. Gherea f.n., în baza Raportului de evaluare întocmit de S.C. EVALON S.R.L.

La nivelul comisiei s-au analizat oportunitatea, circumstanțele și împrejurările adoptării prezentului proiect de hotărâre.

Nu au fost formulate amendamente.

Comisia **AVIZEAZĂ FAVORABIL** proiectul de hotărâre și îl propune spre adoptare Consiliului Local.

Nacu Sergiu
Președinte

Toma George-Alin
Membru

Vasiliu Vlad
Membru

Mandache Vasile
Secretar

Popa Manuel
Membru