



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



PROIECT

HOTARARE

privind aprobarea vânzării terenului aferent proprietății d-nei Danalache Liliana, situat în strada Plopiilor nr. 3B, PC 1248, în suprafața de 545 mp, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară în data de 28.03.2019,

analizând expunerea de motive nr. 8324/22.03.2019, referatul de specialitate înregistrat la nr. 8324/22.03.2019, întocmit de Direcția Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 545 mp, aferent proprietății solicitantului, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat,

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

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

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

hotărăște:

Art. 1 Se aprobă vânzarea suprafeței de 545 m.p. teren, situat în strada Plopiilor nr. 3B, PC 1248, la solicitarea d-nei Danalache Liliana.

Art. 2 (1) Prețul vânzării este de 15700 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE-anexa nr.1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, care se va achita în 24 rate lunare egale la care se adaugă rata dobânzii de politică monetară a BNR.

(2) Rata lunară este de 654,16 lei, la care se adaugă rata dobânzii de politică monetară a BNR.

(3) Raportul de evaluare și taxele notariale vor fi suportate de către cumpărător la încheierea contractului de vânzare cumpărare.

Art. 3 La data adoptării prezentei hotărâri se revocă HCL nr. 184/28.08.2014

Art. 4 Primarul Municipiului Dorohoi prin Direcția Patrimoniu și Direcția Economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.5. Prezenta hotărare se va comunica:

- **Instituției Prefectului Județul Botoșani;**
- **Primarului Municipiului Dorohoi;**
- **Direcției Patrimoniu și Direcției Economice;**
- **D-nei Danalache Liliana, Navodari, județul Constanta**
- **mass-mediei locale.**

Initiator,

Primar,

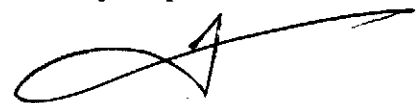
ing. Dorin Alexandrescu



Avizat de legalitate

Secretar,

jr. Ciprian Dohotariu



Nr. _____ din 27.04.2017



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



Direcția Patrimoniu
Nr. 8324 din 22.03.2019

Se aproba,
PRIMAR,
ing. **Dorin Alexandrescu**

REFERAT

Analizand cererea nr. 8324/2019 a d-nei Danalache Liliana din Navodari, judetul Constanta, care solicita cumpararea terenului aferent imobilului proprietate personală, situat in Dorohoi, str. Plopilor nr. 3B, PC 1248, in suprafata de 545 mp, conform planului de amplasament, teren aparținand domeniului privat al municipiului Dorohoi,

propun Consiliului Local sa ia in dezbatere și să aprobe vanzarea terenului în suprafată de 545 mp situat în municipiului Dorohoi, str. Plopilor nr. 3 B, catre Danalache Liliana, la un pret de 15700 lei, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat – ing. Lazar Dorin, in 24 rate lunare egale de 654,16 lei la care se adauga rata de politica monetara a BNR.

Pretul raportului de evaluare va fi achitat de solicitant la data incheierii contractului.

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

Direcția Patrimoniu,
Director,
ing. **Corolea-Ungureanu Sava-Daniel**



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. 8324 din 22.03.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizand cererea nr. 8324/2019 a d-nei Danalache Liliana din Navodari, judetul Constanta, care solicita cumpararea terenului aferent imobilului proprietate personală, situat in Dorohoi, str. Plopilor nr. 3B, PC 1248, in suprafata de 545 mp, conform planului de amplasament, teren aparținand domeniului privat al municipiului Dorohoi,

propun Consiliului Local sa ia in dezbatere și să aprobe vanzarea terenului în suprafată de 545 mp situat în municipiului Dorohoi, str. Plopilor nr. 3 B, catre Danalache Liliana, la un pret de 15700 lei, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat – ing. Lazar Dorin, in 24 rate lunare egale de 654,16 lei la care se adauga rata de politica monetara a BNR.

Pretul raportului de evaluare va fi achitat de solicitant la data incheierii contractului.

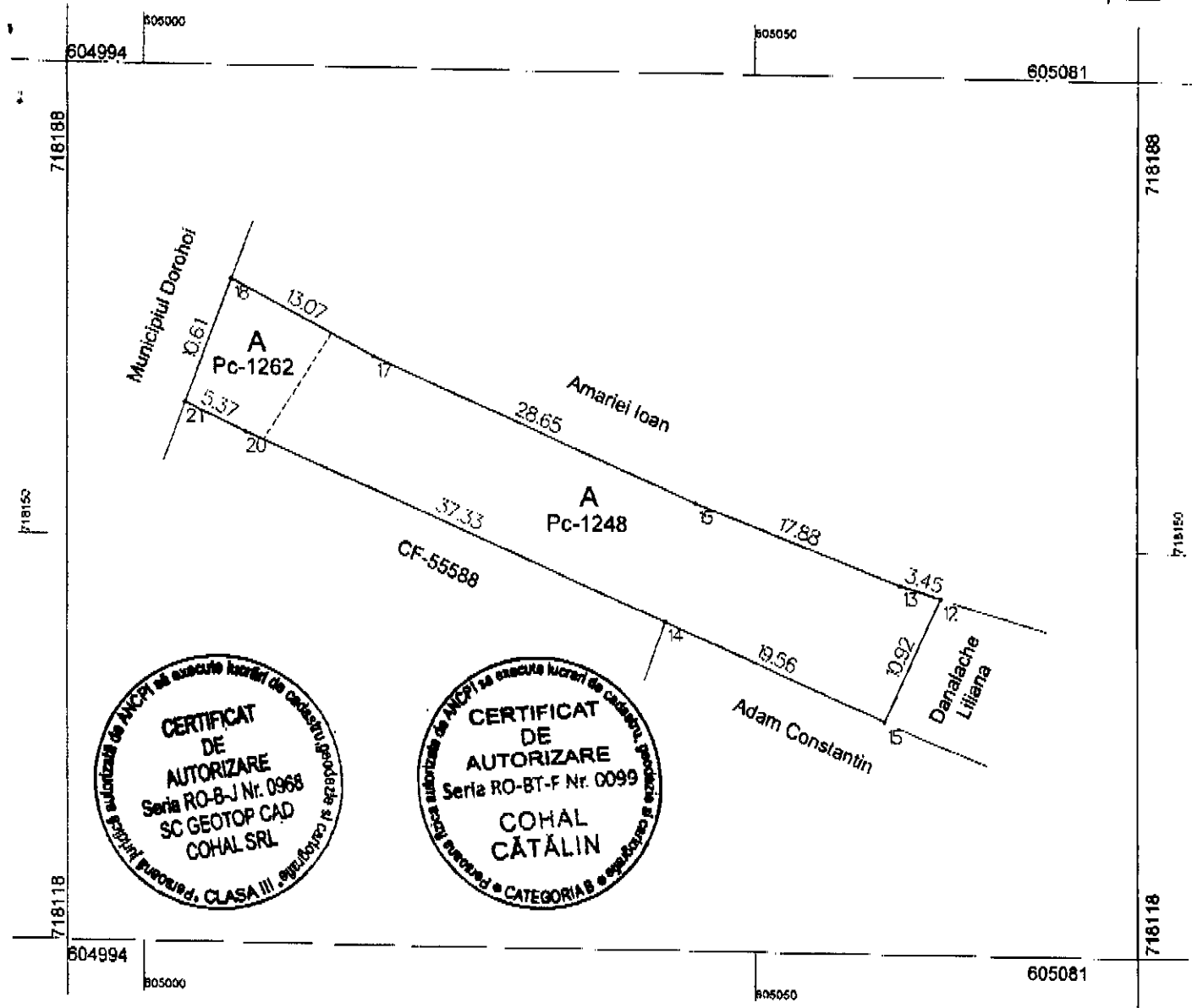
Taxele notariale, cu ocazia vanzarii terenului vor fi suportate de catre cumparator.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

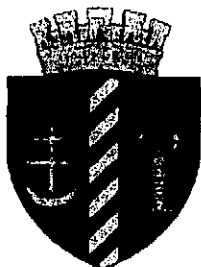
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
----	628	strada Plopiilor nr. 3B, 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
1248	A	545	Imobil total împrejmuit.
1262	A	83	
Total		628	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol(mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 628 mp			
Executant, SC GEOTOP CAD COHAL SRL Ing. Cohal Cătălin			Prezentul Plan de Amplasament NU TINE loc de act de Proprietate
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnătura și ștampila Data: 29.11.2018			



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



HOTARARE

privind aprobarea vanzarii terenului aferent locuintei d-nei Danalache Liliana, situat in strada Plopilor nr. 3B, PC 1248, in suprafata de 298 mp, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, judetul Botosani, intrunit in sedinta ordinara din data de 28.08.2014,

analizand expunerea de motive nr. 8324/21.07.2014, cererea d-nei Danalache Liliana nr. 8324/2014, referatul de specialitate, inregistrat la nr. 8324/21.08.2014, intocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vanzarea terenului in suprafata de 298 mp, aferent constructiei proprietatea solicitantei, in 24 de rate lunare, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat,

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

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

in temeiul art. 45(3) din Legea nr.215/2001, Legea administratiei publice locale, republicata hotaraste:

Art. 1 Se aproba vanzarea suprafetei de 298 m.p. teren, situat in strada Plopilor nr. 3B, PC 1248, la solicitarea d-nei Danalache Liliana.

Art. 2 (1) Pretul vanzarii este de 7980 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE- anexa nr.1, intocmit de expert evaluator ANEVAR, care se va achita in 24 rate lunare egale, la care se va adauga rata dobanzii de politica monetara a BNR.

(2) Rata lunara este de 332,5 lei, la care se va adauga rata dobanzii de politica monetara a BNR.

(3) Anexa nr. 1 face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3.(1) Primarul Municipiului Dorohoi, prin Directia Economica, Serviciul Urbanism si administrarea domeniului public si privat, precum si Compartimentul registru agricol si cadastru, va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

(2) Raportul de evaluare, planul de amplasament si taxele notariale vor fi suportate de catre cumparator la incheierea contractului de vanzare cumparare.

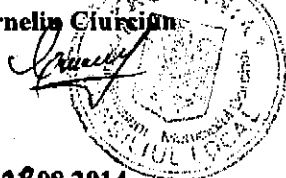
Art.4. Prezenta hotarare se va comunica:

- Prefecturii Judetului Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Directiei Tehnice, Directiei Economice, Compartimentului cadastru;
- D-nei Danalache Liliana, Dorohoi, str. Plopilor nr. 3B;
- mass-mediei locale.

Presedinte de sedinta,

Consilier,

Cornelia Ciurciu



Contrasemneaza,

Secretar,

jr. Monica Ursuliac

Nr. 184 din 28.08.2014

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

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

Nr. 241/21.03.2019

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan arabil, cu o suprafața de
545 mp, amplasată în intravilan Mun. Dorohoi, Str. Plopilor, Nr. 3B,
Pc. 1248, Jud. Botosani



PROPRIETAR: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

BENEFICIAR: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

SOLICITANT: MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al S.C. EVALON S.R.L. și al MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI

MARTIE 2019

Catre: **MUN. DORHOI, JUD. BOTOSANI**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare, teren de tip intravilan, categorie de folosință arabil, în suprafața totală de 545 mp, amplasată în intravilan Mun. Dorohoi, Strada Plopilor, Nr. 3B, Pc. 1248, Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

<i>Teren intravilan</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Nr. Parcela</i>	<i>Suprafata mp</i>
Arabil	-	-	1,248	545.00 mp

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

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 21.03.2019 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 21.03.2019.

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

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

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

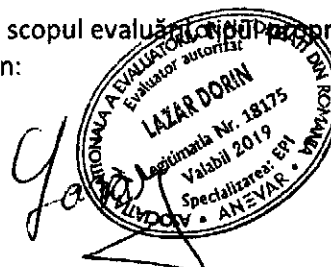
Adresa de înaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 21.03.2019, în formă scrisă.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

CINCISPREZECE MII SI SAPTE SUTE LEI
15.700 LEI
(Echivalent a 3.300 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,7558 LEI.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

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



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

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

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

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

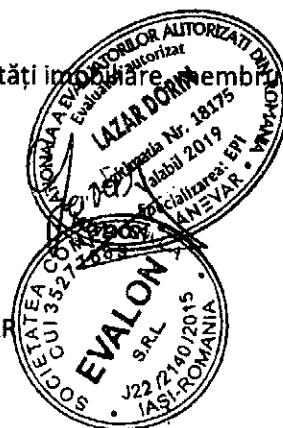
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

Legitimatia Anevar: 18175

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

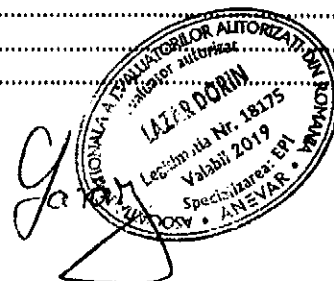
Membru Corporativ ANEVAR

Autorizatia Anevar: 0554



Cuprins

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	CERTIFICARE.....	5
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI.....	6
2.4	SCOPUL EVALUĂRII.....	6
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	6
2.6	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	7
2.7	TIPUL VALORII.....	8
2.8	DATA EVALUARII.....	8
2.9	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	8
2.10	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	8
2.11	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	9
2.11.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.11.2	<i>Condiții limitative</i>	10
2.11.3	<i>Ipoteze speciale</i>	10
2.12	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	11
2.13	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	11
2.14	FORMA RAPORTULUI.....	11
3	PREZENTAREA DATELOR.....	12
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	12
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEII.....	12
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	12
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	12
3.4	DATE DESPRE LOCALITATE.....	13
3.5	DESCRIEREA ZONEI.....	13
3.6	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	14
3.7	ANALIZA PIETEII IMOBILIARE.....	14
3.7.1	<i>Fapte curente</i>	14
3.7.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	15
3.7.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	15
3.7.4	<i>Oferta competitivă</i>	16
4	EVALUARE.....	18
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	18
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	18
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	18
4.2.1	<i>Metoda comparatiei vanzarilor</i>	18
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
6	ANEXE.....	22
6.1	LOCALIZARE.....	23
6.2	OFERTE.....	24
6.3	ACTE PROPRIETATE.....	27



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 **21.03.2019**.
- 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..

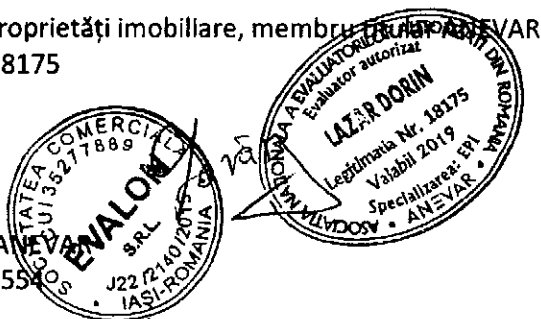
Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru ANEVAR

Legitimția Anevar: 18175

S.C. EVALON S.R.L.,
Membru Corporativ ANEVAR
Autorizatia Anevar: 05540
Tel: 0748.925.628



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L.

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscală: CUI 35277889

Registrul Comertului : nr. J22/2410/2015

Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda , ap. 3, Judet Iasi

Cod postal 700011

Telefon: 0748/925628

E-mail: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **MUN. DORHOI , JUD. BOTOSANI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.4 Scopul evaluării

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

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

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

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară, teren de tip intravilan, categorie de folosință arabil, în suprafața totală de 545 mp, amplasată în intravilan Mun. Dorohoi, Strada Plopiilor, Nr. 3B, Pc. 1248, Jud. Botosani, identificată astfel:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata mp
Arabil	-	-	1,248	545.00 mp

- ✓ Terenul are ca utilități: curent electric, apa curentă, canalizare

