CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 7300 mp, teren curți construcții, C.F. 58448, Str. Ardeal nr. F.N., teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 26.01.2023,

Analizând Referatul de aprobare nr. 8841 din data de 18.01.2023, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Pasăre Andrei, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 7300 mp, teren curți construcții. C.F. 58448, Str. Ardeal nr.F.N teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (2), litera "c" și alin. (6) lit. "b", și art. 364 din Ordinanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ, art. 364 alin. (1)

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

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ.

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 7300 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 58448, str. Ardeal nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către domnului Mihai Iulian.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 7300 mp, C.F. 58448 str. Ardeal nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de 320.790,00 lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator S.C. EVALON SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul terenului se va achita de cumpărător astfel:

(3) va achita **100.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferența restului de preț, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 12 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contactului, ce se va menține pe toată perioada derulării contractului.

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

Art. 3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Domnului Mihai Iulian

Președinte de ședință,
Consilier,
Loredana Mihaela Gherman

Contrasemnează,
Secretar General UAT,
jr. Ciprian Dohotariu

NR. 10 din 26.01.2023

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

ROMÂNIA

CONSILIUL LOCAL DOROHOI
INTRARE Nr. 10
Ziua 30 luna 01 2023

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 7300 mp, teren curți construcții, C.F. 58448, Str. Ardeal nr. F.N., teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 26.01.2023,

Analizând Referatul de aprobare nr. 8841 din data de 18.01.2023, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Pasăre Andrei, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 7300 mp, teren curți construcții. C.F. 58448, Str. Ardeal nr.F.N teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Având în vedere prevederile art. 129 alin. (2), litera "c" și alin. (6) lit. "b", și art. 364 din Ordinanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ, art. 364 alin. (1)

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

În temeiul art. 139 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ.

hotărăște :

Art. 1. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 7300 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 58448, str. Ardeal nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către domnului Mihai Iulian.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 7300 mp, C.F. 58448 str. Ardeal nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de 320.790,00 lei (valoarea nu conține TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), întocmit de expert evaluator S.C. EVALON SRL, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Prețul terenului se va achita de cumpărător astfel:

(3) va achita **100.000,00** lei cu titlu de avans, anterior perfectării contractului de vânzare cumpărare;

(4) Diferența restului de preț, se va achita de cumpărător în rate egale pe o perioadă de 12 de luni la care se va adăuga dobânda de referință a BNR, stabilită la data de 30 a lunii anterioare semnării contactului, ce se va menține pe toată perioada derulării contractului.

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

Art. 3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Doamnei Ursachi Dogariu Gabriela Mimi.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR
jr. Ciprian Dohotariu

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

Nr. 8841 /18.01.2023

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Ţinând cont de prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 ce prevede:

Art. 364 *Excepţii de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*
(1) "Prin excepţie de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judeţean, după caz."

(2) Proprietarii construcţiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepţii de la procedura licitaţiei publice.

întrucât prin vânzarea acestui teren se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la suma de **320.790,00** lei,

în aceste condiţii, propun Consiliului Local să analizeze şi să aprobe vânzarea terenului în suprafaţă de 7300 mp, teren curţi construcţii, C.F. 58448, situat în municipiul Dorohoi, str.Ardeal nr.F.N., la preţul de **320.790,00** lei, în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalon S.R.L. către domnul Mihai Iulian.

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

Direcţia Patrimoniu,
ing.Pasăre Andrei Lucian

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 8841/18.01.2023

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 7300 mp, teren curți construcții, C.F. 58448, Str. Ardeal nr. F.N, teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către ing. Pasăre Andrei Lucian din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 7300,00 mp.,teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58448 situat în str. Ardeal nr.F.N, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi,

b) în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, ale art.364 alin(1) din OUG 57/2019,privind Codul Administrativ,

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, **inițiez proiectul de hotărâre** privind aprobarea raportului de evaluare nr. 30 din 18.11.2022 ce stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 7300,00 mp., amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 58448 situat în str. Ardeal nr.F.N., municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

Anexa 1a
HCL nr. 19/2023

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

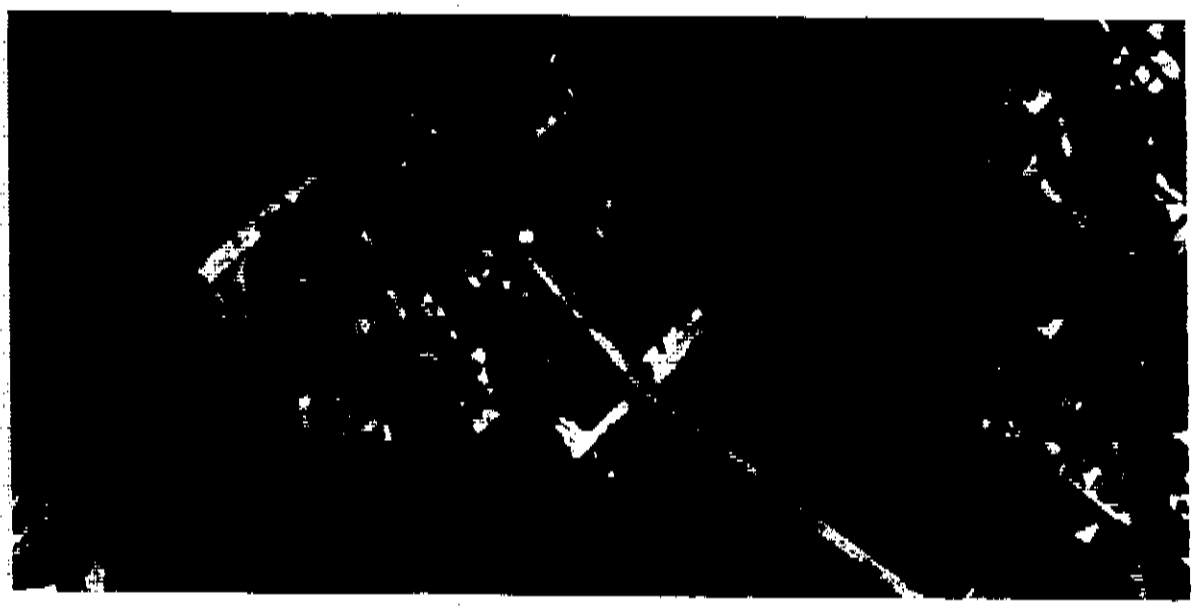
Banca: Transilvania
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX02246[illegible]
Email: evalonproiect@gmail.c[illegible]
Tel: 0748 925 628

ROMÂNIA * BOTOȘANI * MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI CONSILIUL LOCAL

20/18.11.2022

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu suprafața de 7300 mp., categoria de folosință curti constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Ardeal, lot 1, p.c. 87, județul Botoșani



PROPRIETAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI
BENEFICIAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI
SOLICITANT: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI
DESTINATAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Datele, informatiile şi continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris şi prealabil al **evaluatorului Lazar Dorin** şi al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

Noiembrie 2022

Catre: U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului intravilan cu suprafața de 7300 mp., categoria de folosinţă curti constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Ardeal, p[redacted] judeţul Botoşani, proprietate pe care am inspectat-o şi am evaluat-o în urma contractului de prestare servicii încheiat cu dumneavoastră.

Nota: Pe terenul evaluat se afla mai multe cladiri, care nu fac obiectul evaluarii.

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea vanzarii; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piaţă.

Proprietatea a fost inspectată în data de 17.11.2022 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeaşi perioadă s-a cercetat şi piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 18.11.2022.

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI,** care este şi solicitantul şi destinatarul evaluării.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoţită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 18.11.2022, în formă scrisă.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piaţă** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

TREI SUTE DOUAZECI DE MII SAPTE SUTE NOUAZECI DE LEI
320.790 LEI
(Echivalent a 65.198 EURO)

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

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9202 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 **noiembrie 2022**;
- 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

Cuprins

1 INTRODUCERE 5

1.1 CERTIFICARE 5

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 6
2.4 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 6
2.5 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 6
2.6 TIPUL VALORII 7
2.7 DATA EVALUARII 7
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
2.10 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE 7
2.10.1 Ipoteze 7
2.10.2 Condiţii limitative 8
2.10.3 Ipoteze speciale 9
2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 9
2.13 FORMA RAPORTULUI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 11
3.2 TIPUL PROPRIETĂŢII ŞI DEFINIREA PIEŢEI 11
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 11
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 11
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
3.5.1 Fapte curente 12
Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 12
3.5.2 Analiza cererii solvabile 12
3.5.3 Oferta competitivă 12

4 EVALUAREA TERENULUI 17

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE 17
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 17
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 17
4.3 TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 17

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 21

6 ANEXE 22

6.1 FOTOGRAFII 22
6.2 ACTE PROPRIETATE 26

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **17.11.2022.**
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la"ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A.

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

ROMÂNIA MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI CONSILIUL LOCAL

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin
Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175
Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi
Cod postal: 700011
Telefon: 0748 / 925 628
E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

Scopul evaluării: estimarea valorii de piata in vederea reconstituirii unui drept de proprietate; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022** 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)

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

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață obiectivului; valoarea de piață este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

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

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenului intravilan cu suprafața de 7300 mp., categoria de folosință curti constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Ardeal, p.c. 87, județul Botoșani.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**

Conform solicitării clientului, imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

2.6 Tipul valorii

Tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține la un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru constituirea unui drept de proprietate,** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, care este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

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

2.7 Data evaluarii

Data evaluării este 18.11.2022.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 17.11.2022 de catre evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre UAT Dorohoi si a identificat activul in prezenta d-lui. Ing. Pasare Andrei, angajat in cadrul UAT-ului.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii noiembrie 2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este

expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile si 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.

2.10.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele și datele de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport, scurt timp de valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Dreptul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
- Inspecția si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta unui reprezentant la UAT Dorohoi;
- Pe terenul evaluat se afla mai multe cladiri, care nu fac obiectul evaluarii!
- Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului si evaluarea lui.

2.11 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.12 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

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

2.13 Forma raportului

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

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza:

Capitolul 1 – Introducere; Capitolul 2 – Termenii de referinta ai evaluarii;

Capitolul 3 – Prezentarea datelor; Capitolul 4 – Evaluare;

Capitolul 5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii selectate;

Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenului intravilan cu suprafaţa de 7300 mp., categoria de folosinţă curti constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Ardeal, p.c. 87, judeţul Botoşani.

Dreptul de proprietate asupra proprietăţii evaluate aparţine **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.** Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea imobiliara evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan.*

Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă locală***, specifică subpieţei terenurilor intravilane construibile.

3.3 Date despre zona, oras, vecinatăţi şi amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător

Judeţul Botoşani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei şi Podişul Sucevei şi este străbătut de drumurile naţionale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoşani şi DN 29 Iaşi - Săveni - Manoleasa precum şi DN 29D Botoşani – Ştefăneşti, fiind unul din judeţele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a judeţului şi concentrează cea mai mare parte a forţei de muncă. 80% din suprafaţa totală a judeţului o reprezintă suprafaţa agricolă, cu 63% din populaţie trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de intreprinderi de confecţii si textile, aparate electrice de joasă si medie tensiune, filaturi, societăţi de fabricare a mobilei, societăţi de prelucrare a produselor din carne şi societăţi de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puţinul turism existent în judeţ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o reţea turistică spre locurile de baştină ale unor mari personalităţi ale culturii româneşti.

Comerţul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populaţiei. Deşi judeţul Botoşani are frontiera cu Moldova si Ukraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluţia viitoare a dezvoltării economice va influenţa şi comerţul din judeţ.

Municipiul Dorohoi este cel de-al doilea municipiu al judeţului Botoşani, alături de municipiul reşedinţă de judeţ. Municipiul Dorohoi are o populaţie de circa 25.000 locuitori, fiind amplasat pe malurile râului Jijia, la circa 35 de km de municipiul Botoşani.

Municipiul Dorohoi este aşezat în partea de nord-vest a judeţului, fiind unul dintre municipiile slab dezvoltate ale României, având o activitate economică extrem de slabă.

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

Societăţile comerciale din municipiul Dorohoi îşi desfăşoară activitatea în domeniul confecţiilor şi textilelor, a producerii materialelor de construcţie, în agricultură, construcţii, comerţ şi în servicii.

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

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă periferica a municipiului Dorohoi, preponderent industriala.

În imediata vecinătate a proprietăţii subiect se află cladiri industriale, terenuri libere şi case unifamiliale. Nu există tendinţe de schimbare a specificului zonei.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul evaluat, având suprafaţa de 7300 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosinţă curti constructii, forma neregulata, neîmprejmuit, cu acces din strada Ardeal, strada pietruita.

3.5 Analiza pietei imobiliare

3.5.1 Fapte curente

Piaţa este mediul în care bunurile şi serviciile se comercializează între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă si la alţi factori de stabilire a preţului, ca şi la propria lor înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.

Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piaţa imobiliară analizată va fi cea a terenurilor intravilane construibile.

Aria pieţei este zona periferica a municipiului Dorohoi.

3.5.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorului.

Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

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

Factori ce influenţează cererea sunt:

- Populaţia din aria pieţii: vârsta medie a populaţiei este 50-60 de ani, şi majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- Venitul populaţiei care se orientează către această zonă este mediu;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor şi condiţiilor de împrumut – în ultima perioadă condiţiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este necesar ca persoanele ce doresc să achiziţioneze o proprietate să aibă venituri peste medie sau pot apela la un credit.

3.5.3 Oferta competitivă

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăţilor imobiliare se poate face în funcţie de amplasarea acestora faţă de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: accesul la transportul auto public, suprafaţa terenului, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare la acest fel de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Exemple oferte de terenuri:

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/eh66656619fh7fhie96di2795f05g85d.html

Valabil din 19.09.2022 14:35:07

Vând teren

15 EUR

Botosani, Dorohoi

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3000 m²

DESCRIERE

Vând tren , Dorohoi zona Pascari , strada Cașin , 3000mp , 15/mp , acces auto , gaz , curent

074 4764676

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-constructii/90g846h0778h778dd7g0f6fed99d62i2.html

Valabil din 16.11.2022 11:47:48

Teren construcții

11 EUR negociabil

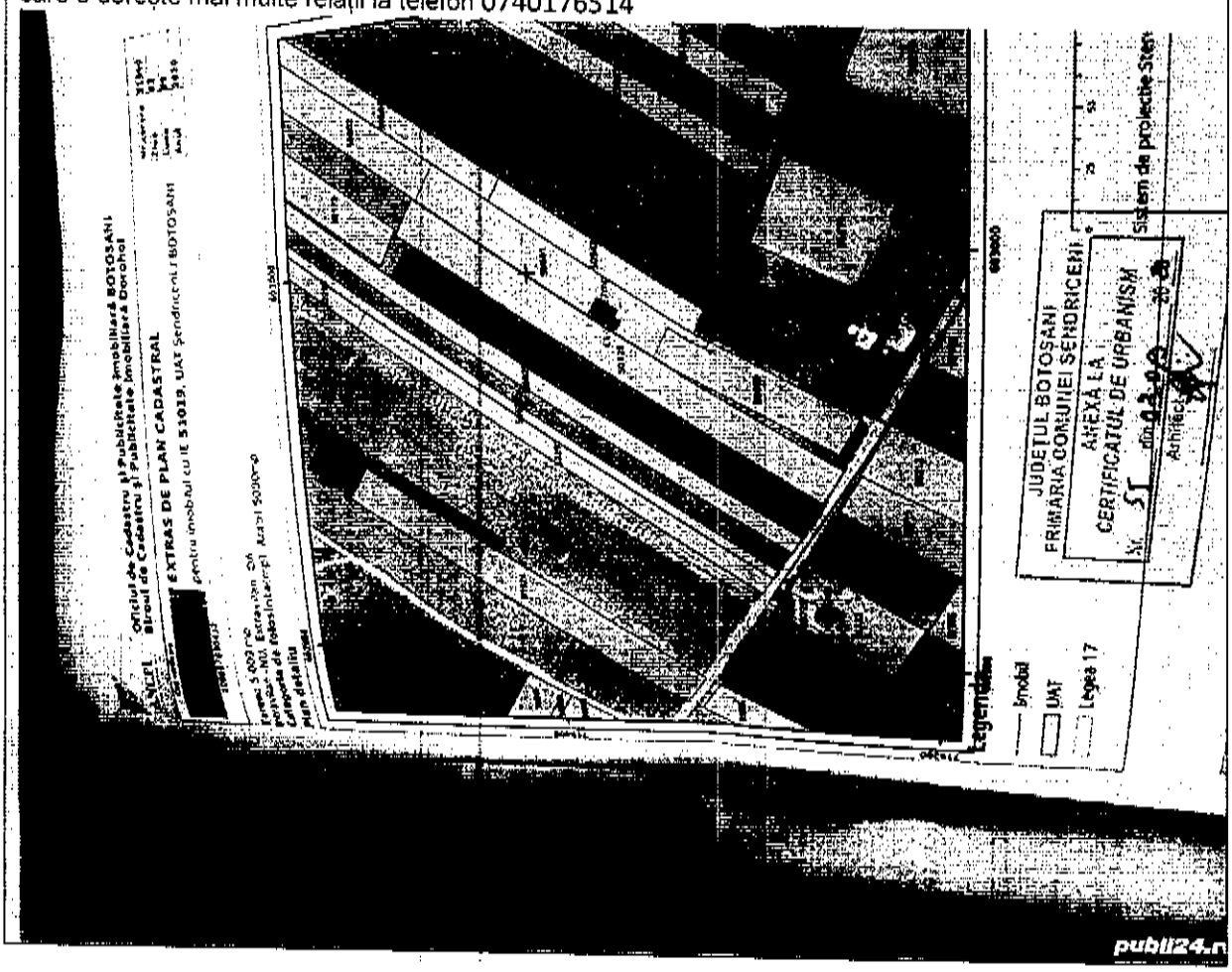
Botosani, Dorohoi

Persoana fizica

Suprafata utila: 3400 m²

DESCRIERE

Vand 3400mp teren în Dorohoi strada casin suprafata plană cu toate utilitățile gaz apă curent electric canalizare poate fi parcelata in suprafețe mai mici iar pretul este de la 11e pe mp in functie de poziția pe care o dorește mai multe relații la telefon 0740176514



ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vanzare-intravilan-in-dorohoi/e7f987h7835h7gg0e444e1gd0eied0ig.html

Vanzare intravilan in dorohoi
16 EUR negociabil
Botosani, Dorohoi Central

Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 2000 m²

DESCRIERE
In Dorohoi este de vanzare un teren,,intravilan,2000 mp,situat pe str.Dumbrava Rosie,,linga liceul endriceni.Terenul are acces la toate utilitatile;,intrarea la teren,se face pe o strada paralela cu locuintele sociale din zona.Pretul cerut este 16 euro/mp,este negociabil.Doritorii pot primi,la cerere,schita aferenta pe WhatsApp.Relatii ;

https://www.imoradar24.ro/anunturi/5903-mp-teren-vanzare-dorohoi-5313664

Teren construcţii de vânzare
Dorohoi - Vezi hartă
76.739 €
Descriere
Vand teren cu suprafata de 5903 m2, intr-o zona linistita din municipiul Dorohoi cu pretul de 13/m2. Terenul are o priveliste spectaculoasa a orasului si beneficiaza de o deschidere la strada Nicolae Titulescu de 40 ml. Locatie excelenta pentru afacerea sau locuinta dumnavoastra. Aceasta oferta este facuta direct de proprietarul terenului, fara comisioane de intermediere. Relatii suplimentare la numarul de telefon. 0745332491

https://www.imoradar24.ro/anunturi/4900-mp-teren-vanzare-dorohoi-3264080

Teren de vânzare in Dorohoi la 25.000 €

Descriere

Vand teren intravilan, aproximativ jumatate ha. in Dorohoi, Trestiana, Judetul Botosani, strada Calcantraur. Deschidere la sosea 11 m. Pret in euro 25000.
0744865645

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.

Proprietățile de acest tip sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc., terenurile comparabile fiind oferite în jurul valorilor de 5.10 – **16,00 euro/mp.** în zona analizată.

4 EVALUAREA TERENULUI

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

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

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

1.*Posibilă fizic*– au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).

2.*Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

3.*Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4.Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

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

Având în vedere vadul comercial, amplasamentul, caracteristicile, dimensiunile și vecinătățile terenului evaluat, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a sa este cea industriala.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

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

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

4.3 Tehnica comparatiei directe

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

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

Metoda de aplicare: sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile [illegible] și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

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

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

Criteriul de comparație - **euro/mp**.

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

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

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
0	ADRESA	Dorohoi, str. Ardeal	Dorohoi, str. Casin, zona Pascari	Dorohoi, str. Casin	Dorohoi, str. Dumbrava Rosie	Dorohoi, str. Nicolae Titulescu	Dorohoi, str. Calcantraur - Trestiana
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	18.11.2022	18.11.2022	18.11.2022	18.11.2022	18.11.2022	18.11.2022
		7300	3000	3400	2000	5903	4900
2	PREȚ VÂNZARE	€	€ 45,000.00	€ 37,400.00	€ 32,000.00	€ 76,739.00	€ 25,000.00
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	15.00	11.00	16.00	13.00	5.10
4	OFERTA/TRANZACTIE		Oferta	Oferta	oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare %		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
	Ajustare absolut		-1.50	-1.10	-1.60	-1.30	-0.51
	Pret ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
6	CONDIȚII DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0

	Preț ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
8	**CONDITII DE FINANTARE**	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
9	**CONDIȚII DE PIAȚĂ**	18-Nov	18-Nov	18-Nov	18-Nov	18-Nov	18-Nov
	Ajustare %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
	Ajustare absolut		0	0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		13.50	9.90	14.40	11.70	4.59
10	**LOCALIZARE**		mai buna	similara	mai buna	mai buna	mai slaba
	Ajustare %		-15.38%	0.00%	-15.38%	-15.38%	15.38%
	Ajustare absolut		-2.0763	0	-2.21472	-1.79946	0.70622449
	Preț ajustat (euro/mp)		11.42	9.90	12.19	9.90	5.30
11	**Amplasarea**	str. Ardeal	mai buna	similara	mult mai buna	similara	mai slaba
	Ajustare %		-13.30%	0.00%	-26.60%	0.00%	13.30%
	Ajustare absolut		-1.52	0.00	-3.24	0.00	0.70
	Preț ajustat (euro/mp)		9.90	9.90	8.94	9.90	6.00
12	**CARACTERISTICI FIZICE**		similare	similare	similare	similare	**mai slaba**
	Ajustare %		0%	0.00%	0.00%	0.00%	39.39%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00	0.00	2.36
	Preț ajustat (euro/mp)		9.90	9.90	8.94	9.90	8.37
13	**UTILITĂȚI DISPONIBILE**	gaz, apa, canal, curent	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**	**gaz, apa, canal, curent**
	Ajustare %		0%	0%	0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0	0.00	0.00	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		9.90	9.90	8.94	9.90	8.37
14	**UTILIZAREA**	industriala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala / industriala	rezidentiala	rezidentiala
	Ajustare %		-10%	-10%	0%	-10%	-10%
	Ajustare absolut		-0.969635659	-0.96921	0	-0.969262866	-0.819145769
	Preț ajustat (euro/mp)		8.93	8.93	8.94	8.93	7.55
	Ajustarea netă	absolut	-6.07	-2.07	-7.06	-4.07	2.45
	Ajustarea netă	procentual	-40.44%	-18.81%	-44.10%	-31.30%	47.94%
	Ajustarea brută	absolut	6.07	2.07	7.06	4.07	5.10
	Ajustarea brută	procentual	**40.44%**	18.81%	44.10%	31.30%	100.05%
	Valoare unitară	**8.93**	**8.93**	8.93	8.94	8.93	7.55
	Valoare teren	**€ 65,198**	**320,789 lei**				

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

Ajustarea privind dreptul de proprietate: având în vedere că în toate cazurile sunt transmise drepturile integrale de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de finantare: având în vedere că proprietatile in general sunt tranzactionate din surse propriii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de vanzare: având în vedere că toate proprietatile se tranzactioneaza in condiii normnale, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind cheltuielile imediat după cumpărare: având în vedere că în niciunul dintre cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de piata: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte

recente, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind tranzacție/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte, prețurile comparabile au fost ajustate cu -10% reprezentând marja de negociere estimata conform informațiilor de piață;

Ajustarea privind localizarea: având în vedere că comparabila nr. 2 este amplasata similar cu proprietatea subiect, iar comparabilele 1,3 si 4 sunt amplasate mai bine, iar comparabila 5 mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 2 și 4, a fost calculată o ajustare de 15,38%: (11.70-9.90)/11.70;

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 2 si 4 sunt amplasate similar cu proprietatea subiect, iar comparabila1 este amplasata mai bine, comparabila 3 este amplasata mult mai bine iar comparabila 5 este amplasata mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 13,30%: (11.42-9.90)/11.30;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 5 sunt mai slabe, iar pentru restul comparabilelor sunt similare cu cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 4 și 5, a fost calculată o ajustare de 39,39%, (9.9-6.0)/9.9;

Ajustarea privind utilitățile: având în vedere că utilitățile comparabilelor 1, 2, 3, 4 și 5 sunt similare cu ale proprietății subiect, nu a fost calculată o ajustare pentru utilitati;

Ajustarea privind utilizarea: având în vedere că comparabila 1, 2, 4, si 5 sunt proprietati cu utilizare rezidentiala iar comparabila 3 este cu utilizare rezidentiala / industriala, similara cu utilizarea proprietății subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 3, a fost calculată o ajustare de 10,00%: (9.9-8.94)/9.90;

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

Valoarea de piață a terenului = 8,93 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafata de 7300 mp este de: 65.198 EURO (echivalent 320.790 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

320.790 Lei, echivalent cu 65.198 Euro

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

Abordarea prin piață (pentru evaluarea terenului): Cantitatea și calitatea mare de informații despre oferte consideră această abordare ca fiind **adecvată,** există un număr mare de proprietăți comparabile, astfel rezultând o **precizie bună,** cantitatea de informații a fost **suficientă.**

Opinia evaluatorului

Ca rezultat al investigațiilor în scopul vanzarii, evaluatorul propune ca valoare de piață, pentru proprietatea formata din terenul de 7300 mp., categoria de folosință curti constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Ardeal, p.c. 87, județul Botoșani, valoarea estimată, **la data de 18.11.2022 si anume**:

TREI SUTE DOUAZECI DE MII SAPTE SUTE NOUAZECI DE LEI
320.790 LEI
(Echivalent a 65.198 EURO)

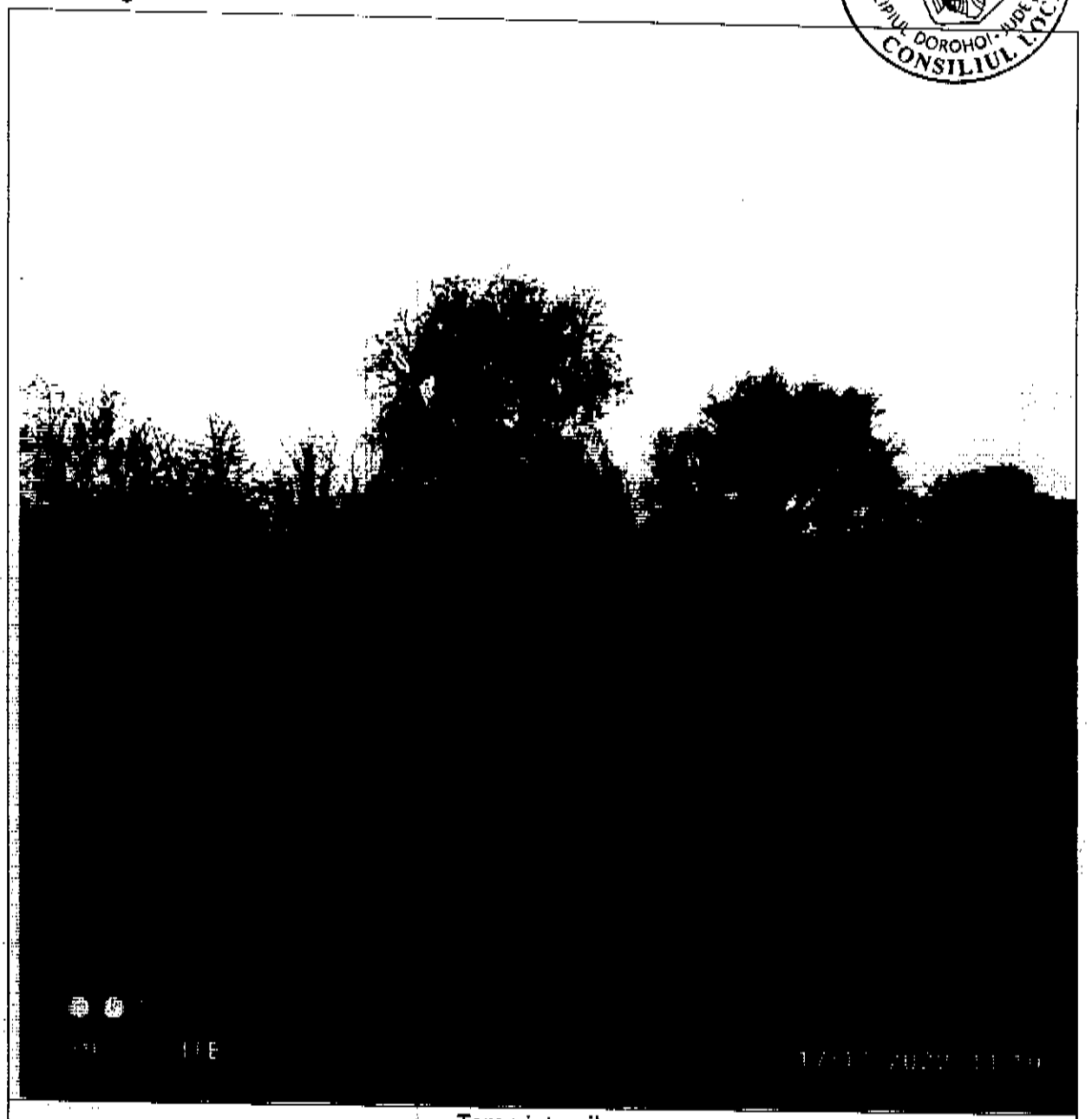
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9202 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 noiembrie **2022**;
- 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.

Ing. Dorin Lazar,
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

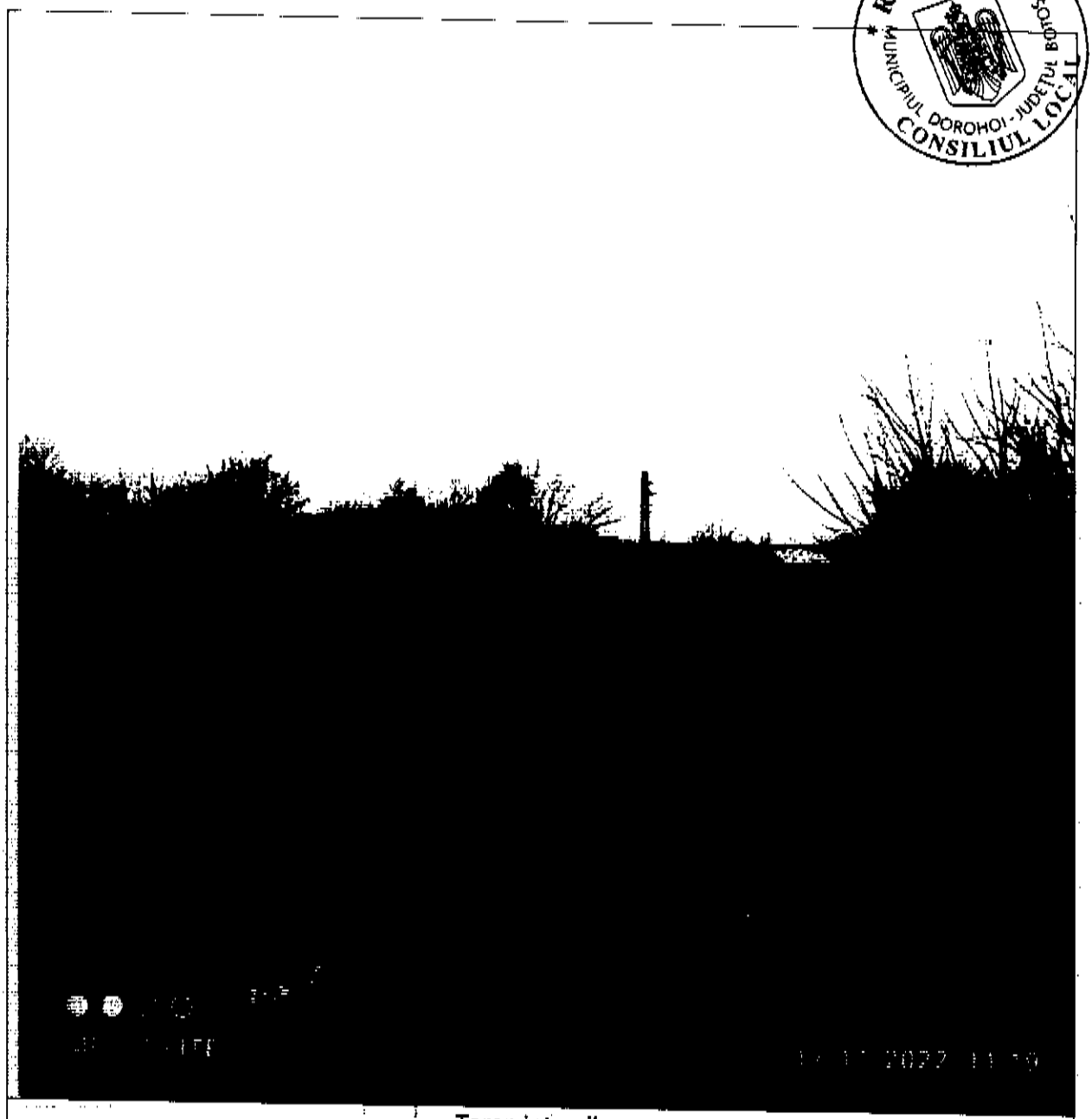
6 ANEXE

6.1 Fotografii



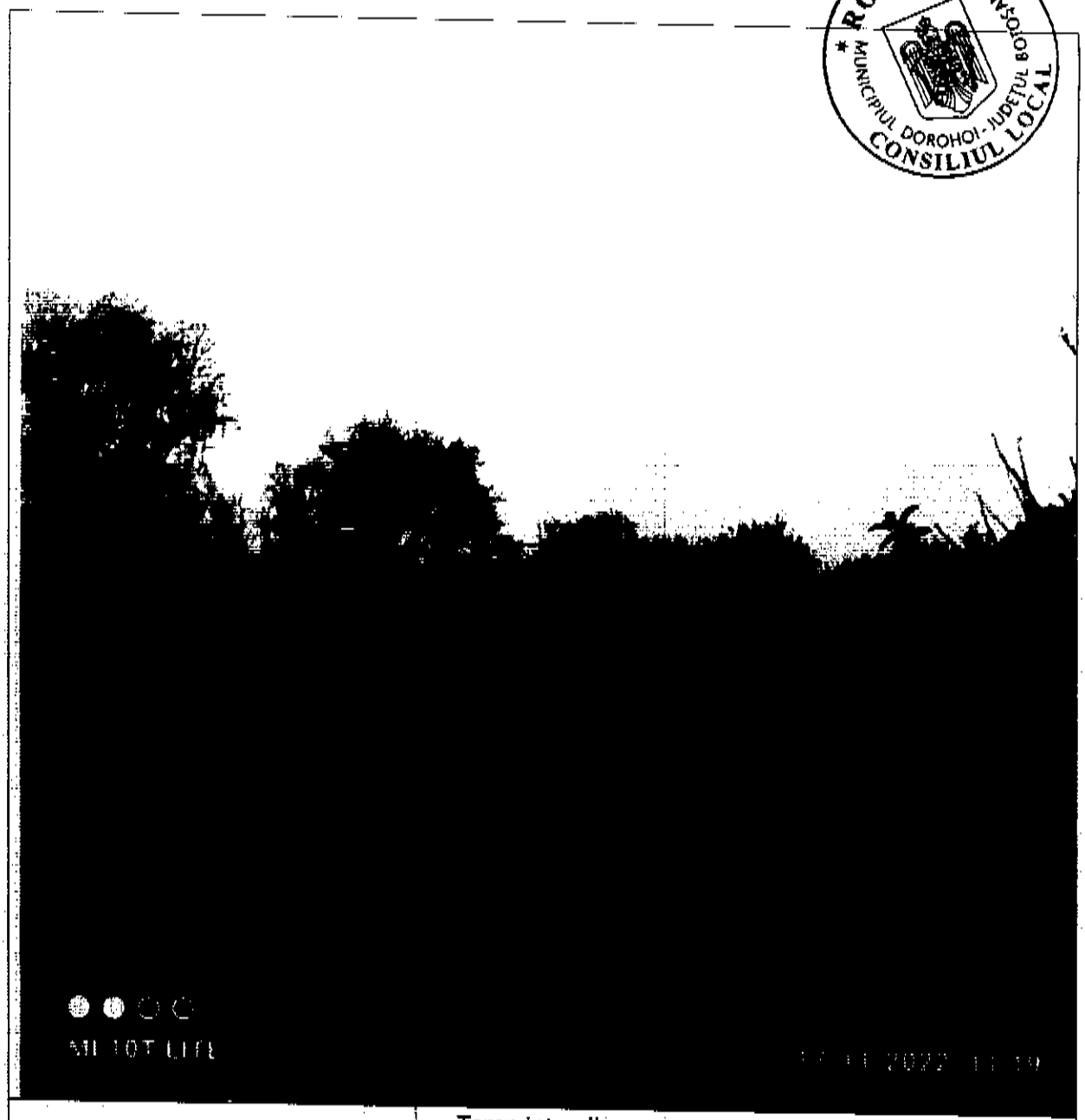
Teren intravilan

ROMÂNIA JUDEȚUL BOTOȘANI MUNICIPIUL DOROHOI CONSILIUL LOCAL

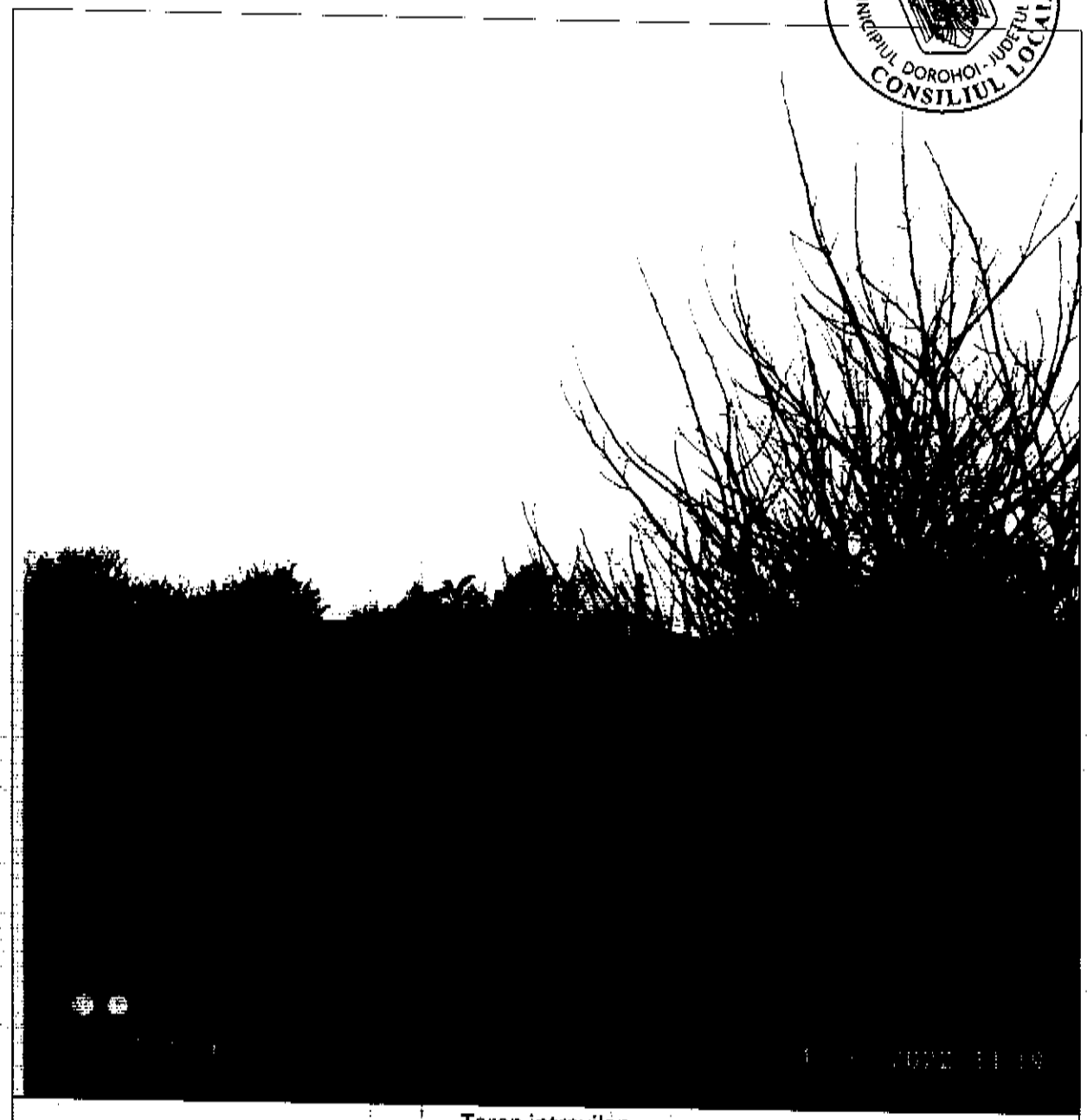


Teren intravilan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL



Teren intravilan



Teren intravilan

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

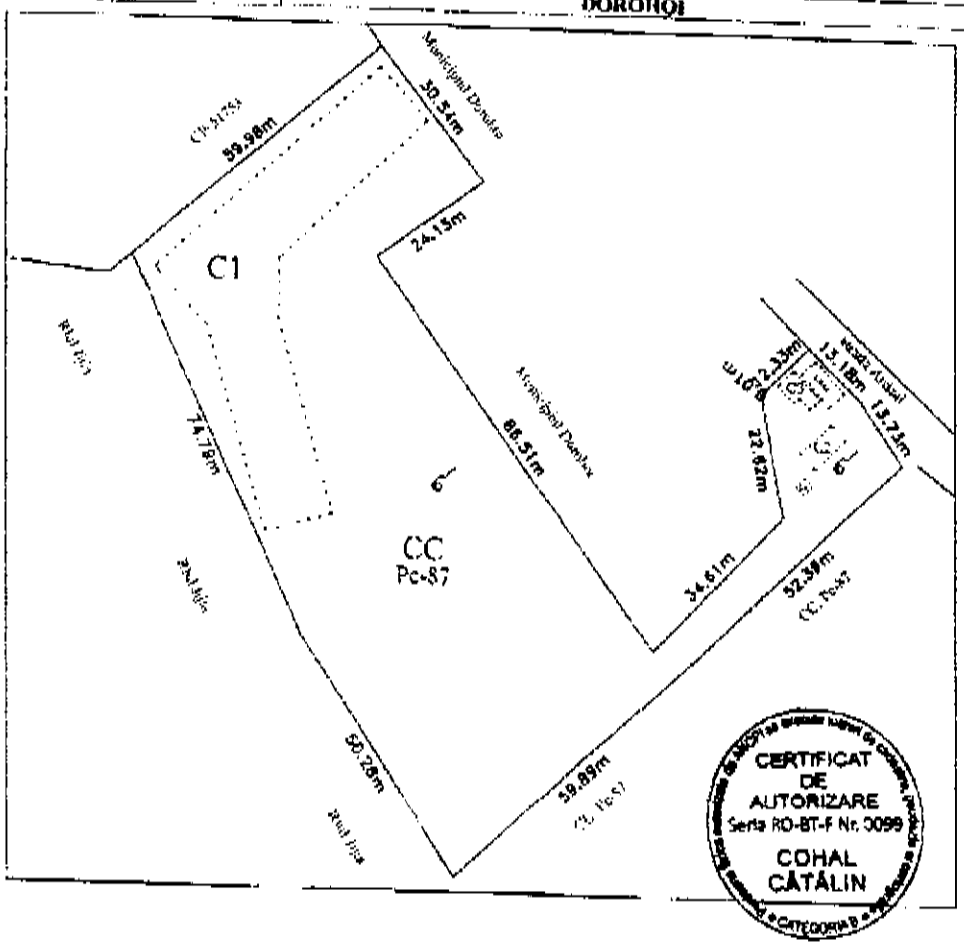
ROMÂNIA MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1.35 la regulamentul

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	7300	**strada Ardeal nr. F.N., municipiul Dorohoi, județul Botoșani**
Nr. Carte Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) **DOROHOI**



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

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
87	CC	7300	Teren fără împrejmuire.
Total		7300	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1,C2, C3, C4	CTE		Construcții existente.
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 7300 mp

Executant: SC GEOTOP CAD COHAL SRL

Ing. Cohal Cătălin

Prezentul plan Nu Tine Loc de act de Proprietate.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dorohoi

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 58448
COPIE

Carte Funciară Nr. 58448 Dorohoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Ardeal, Nr. FN, Jud. Botosani, LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	58448	7.300	Teren neimprejmuit; Imobil fără împrejmuire.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
38709 / 14/11/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr. 258, din 27/10/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI, insotită de Anexa nr. 1;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **MUNICIPIUL DOROHOI**, CIF:4112945, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neautentificat pentru circuitul civil

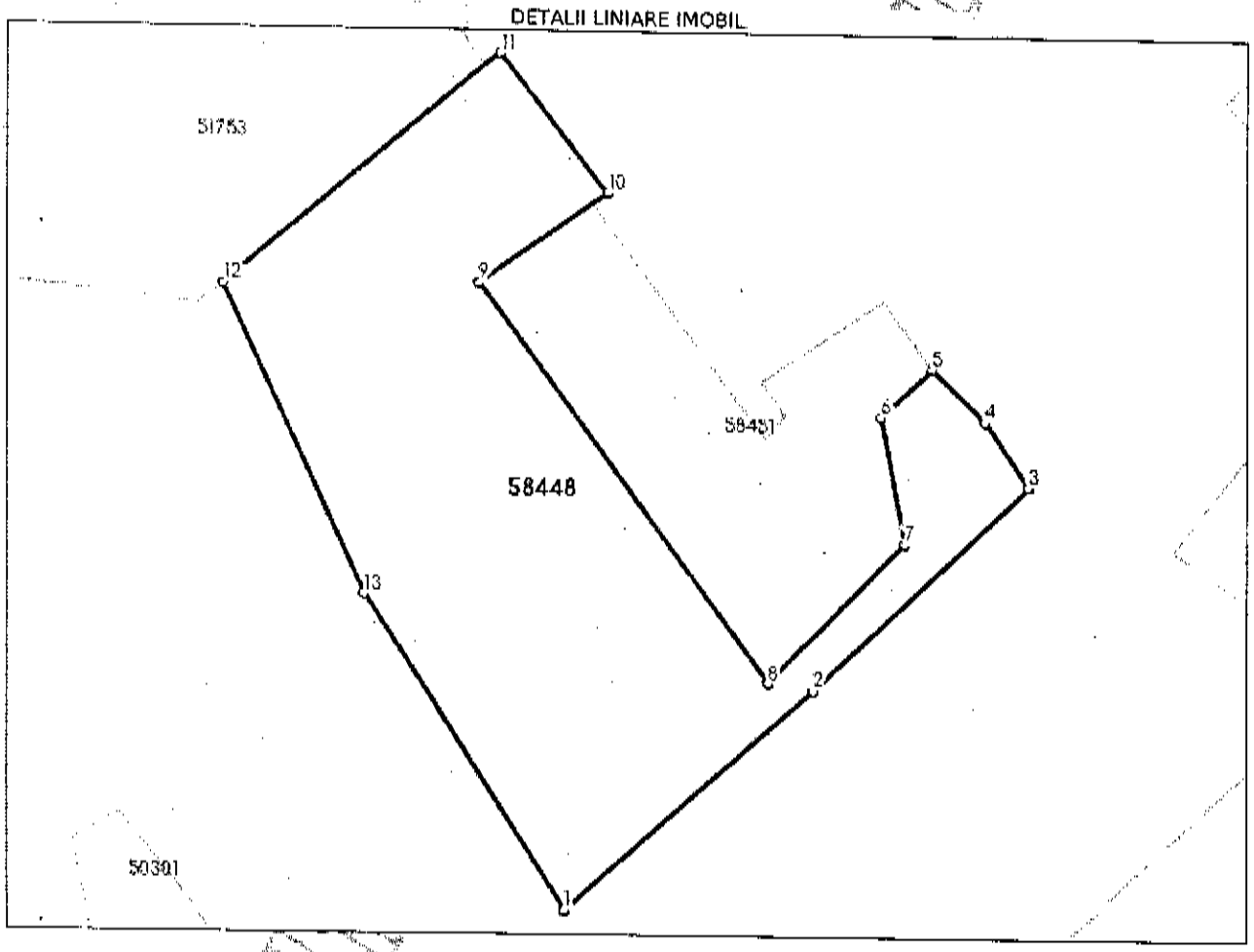
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
58448	7.300	Imobil fără împrejmuire.

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curţi construcţii	DA	7.300	-	87	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	58.426
2	3	52.394
3	4	13.732
4	5	13.182
5	6	12.338
6	7	22.62

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	34.607
8	9	86.513
9	10	27.634
10	11	30.836
11	12	63.518
12	13	59.53
13	1	65.163

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neautentizabil în circuitul civil

Extrase pentru informare obţinute la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOŞANI – ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

COMISIA PENTRU ACTIVITĂŢI ECONOMICE, BUGET, FINANŢE ŞI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ŞI PRIVAT AL MUNICIPIULUI DOROHOI

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre privind „ aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 7300 m.p., teren curţi construcţii, CF 58448, str. Ardeal f.n., teren ocupat de construcţia domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de către expert evaluator autorizat"

Comisia întrunită în şedinţă în data de 26.01.2023 a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 8841 din 18.01.2023, precum şi
- Raportul de specialitate nr. 8841 din 18.01.2023,precum şi documentaţia ce îl însoţeşte,

Prin care se propune aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 7300 m.p. teren curţi construcţii, CF 58448, str. Ardeal f.n., teren ocupat de construcţia domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de către expert evaluator autorizat.

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

Nu au fost formulate amendamente.

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

Nacu Sergiu- Preşedinte Sergiu Nacu Digitally signed by Sergiu Nacu Date: 2023.01.26 09:09:04 +02'00' **Zegrea Maria-Secretar**

Dogaru Cristian- Membru **Gavriluţă Paula-Membru**

Bursuc Constantin-Membru

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotarare cu privire la aprobarea vânzării terenului de 7300 mp, CF 58448 str. Aeroport FN, teren ocupat de construcția domnului Ghiai Iulian, în baza raportului de evaluare.

Comisia administratie publica locala, juridica, apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenilor,

analizand referatul de specialitate nr. 8841 din 18.01.2023 intocmit de Andrei Pozăre si proiectul de hotarare initiat de Primarul Municipiului Dorohoi.

Avand in vedere ca cele propuse (nu) se incadreaza in prevederile legale, comisia considera ca proiectul de hotarare prezentat poate fi aprobat cu urmatoarele amendamente (daca va fi cazul) :

Amendamentele formulate de noi, le motivam astfel :

Avand in vedere cele de mai sus, membrii comisiei administratie publica locala, juridica, apararea ordinii publice, respectarea drepturilor si libertatilor cetatenilor,

avizeaza favorabil proiectul de hotarare si propune Consiliului Local aprobarea acestuia in forma prezentata de initiator (in cazul in care comisia nu avizeaza favorabil proiectul de hotarare, va mentiona cauzele si va face propuneri in consecinta.)

AVIZ FAVORABIL

PRESEDINTE COMISIE,
Ioan Sorin Danila

SECRETAR,
Vasile Mandache

MEMBRI :
Vlad Andrei Ivanescu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOSANI – ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

COMISIA PENTRU ORGANIZAREA ȘI DEZVOLTAREA URBANISTICĂ, LUCRĂRI PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, TURISM, MONUMENTE ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ AL MUNICIPIULUI DOROHOI

RAPORT DE AVIZARE

a proiectului de hotarare privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 7300mp, teren curți construcții, C.F. 58448, Str. Ardeal nr. F.N., teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Comisia întrunită în ședință în data de 25.01.2023, a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 8841 din 18.01.2023, precum și
- Raportul de specialitate întocmit de ANDREI PASARE, cu nr. 8841 din 18.01.2023

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 7300mp, teren curți construcții, C.F. 58448, Str. Ardeal nr. F.N., teren ocupat de construcția domnului Mihai Iulian, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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.

Bolohan-Suhariuc Andrei	Președinte		**Gherman Loredana Mihaela**	Secretar	
Butnariu Vergil	Membru		**Topalaga Lucian-Stelian**	Membru	
Parascan Petru - Fulger	Membru				