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 653 mp, teren curți construcții, C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr. F.N., teren ocupat de construcția doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 29.08.2024,

Analizând Referatul de aprobare nr. 10273 din data de 23.08.2024, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 653 mp, teren curți construcții. C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr.F.N. teren ocupat de construcția doamnei Grosu Adina, 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,

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 653 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 56148, str. B.dul Victoriei nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Grosu Adina.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 653 mp, C.F. 56148 str. B.dul Victoriei nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de **244.485,00** 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 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. La data semnării contractului de vânzare cumpărare, contractul de concesiune nr. 15 din 19.02.2019 î-și încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Grosu Adina.

Președinte de ședință,
Consilier,
dr. Nistor Anamaria

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează,
Secretar General UAT,
jr. Ciprian Dohotariu

NR. 183 din 29.08.2024

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. 184
Ziua 23 luna 08 2024

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 653 mp, teren curți construcții, C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr. F.N., teren ocupat de construcția doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară la data de 29.08.2024,

Analizând Referatul de aprobare nr. 10273 din data de 23.08.2024, și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 653 mp, teren curți construcții. C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr.F.N. teren ocupat de construcția doamnei Grosu Adina, 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,

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 653 mp, teren intravilan curți construcții, C.F. 56148, str. B.dul Victoriei nr.F.N. în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR către doamna Grosu Adina.

(2) Se aprobă Raportul de evaluare (Anexa 1) al terenului în suprafață de 653 mp, C.F. 56148 str. B.dul Victoriei nr.F.N.

Art. 2. (1) Prețul de vânzare este de **244.485,00** 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 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. La data semnării contractului de vânzare cumpărare, contractul de concesiune nr. 15 din 19.02.2019 î-și încetează aplicabilitatea.

Art. 4. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 5. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Grosu Adina.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR
jr. Ciprian Dohotariu

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.7703/19.06.2024

REFERAT DE APROBARE
privind vânzarea terenului extravilan în suprafață totală de 653 mp., C.F. 56148 situat în str. B.dul Victoriei nr.F.N. municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către domnul director Sava-Daniel Corolea-Ungureanu din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 653 mp.,teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 56148 situat în str. B.dul Victoriei 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. 39 din 14.08.2024 ce stabilește prețul de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 653 mp., amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, C.F. 56148 situat în str. B.dul Victoriei nr.F.N., municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

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.7703 /19.06.2024

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Ţinând cont de prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonanţa de Urgennţă 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 **244.485,00** lei,

în aceste condiţii, propun Consiliului Local să analizeze şi să aprobe vânzarea terenului în suprafaţă de 653 mp, teren curţi construcţii, C.F. 56148, situat în municipiul Dorohoi, str. B.dul Victoriei nr.F.N., la preţul de **244.485,00** lei, în baza raportului de evaluare întocmit de S.C. Evalon S.R.L. către Grosu Adina.

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

Director Patrimoniu,
ing.Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Întocmit,
Consilier:
ing. Andrei Lucian Pasăre

Anexă la HCL. 183/29.08.2024

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

S.C. EVALON PROIECT S.R.L. Sediu social: Mun. Iasi, str. Sararie nr. 202, et. 2, ap. 10, cam. 15, Jud. Iasi, Cod Postal 700452 CUI: RO 41354862 Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019	Banca: Transilvania Cont: RO73INGB0000999905489506 Banca:Trezoreria Iasi RO70TREZ4065069XXX022468 Email: evalonproiect@gmail.com Tel: 0748 925 628

39 / 14.08.2024

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi

PROPRIETAR: **MUNICIPIUL DOROHOI**

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL DOROHOI**

SOLICITANT: **MUNICIPIUL DOROHOI**

DESTINATAR: **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 **MUNICIPIULUI DOROHOI**

August 2024

Catre: U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* privind estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi, proprietate pe care am inspectat-o și pentru care am evaluat-o, în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

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

Proprietatea a fost inspectata în data de 14.08.2024 de către evaluator autorizat, fotografiata, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizata.

Data evaluarii este 14.08.2024.

Terenul evaluat se află în proprietatea **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**, făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Terenul se evalueaza in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 14.08.2024, în formă scrisă.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi, este de:

DOUA SUTE PATRUZECI SI PATRU DE MII PATRU SUTE OPTZECI SI CINCI DE LEI
244.485 LEI echivalent 49.132 EURO

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9761 LEI.
- ✓ Valoarea nu contine TVA.

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

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

Cuprins

1 INTRODUCERE 4
1.1 CERTIFICARE 4
2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 5
2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 5
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 5
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 5
2.4 SCOPUL EVALUĂRII 5
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 5
2.6 TIPUL VALORII 6
2.7 DATA EVALUARII 6
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 6
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 6
2.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 6
2.10.1 Ipoteze *6*
2.10.2 Condiţii limitative *7*
2.10.3 Ipoteze speciale *8*
2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.13 FORMA RAPORTULUI 8
3 PREZENTAREA DATELOR 9
3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 9
3.2 TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI 9
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 9
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător *9*
3.4 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 10
3.5 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 10
3.5.1 Fapte curente *10*
3.5.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate *10*
3.5.3 Analiza cererii solvabile *10*
3.5.4 Oferta competitivă *11*
3.5.5 Exemple oferte de terenuri: *11*
4 EVALUARE 15
4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 15
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber *15*
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 15
4.3 EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 15
5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 19
6 ANEXE 20
6.1 FOTOGRAFII 20

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, 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 **14.08.2024.**
- 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 și 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 proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin
Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175
Adresa: Mun. Iasi, str. Sararie nr. 202, et. 2, ap. 10, Jud. Iasi
Cod postal: 700452
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**.

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **vanzarea** proprietății imobiliare.
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:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

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.

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi.

Drepturile de proprietate evaluate
Terenul evaluat este in proprietatea **MUNICIPIULUI DOROHOI,** făcând parte din domeniul privat al unității administrativ teritoriale.

Solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**.
Imobilul este evaluat in ipoteza libere 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 într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.
În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vanzare,** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, așa cum este aceasta definită în *SEV 100 - Cadrul general*:

- "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, 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 14.08.2024.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 14.08.2024 de catre evaluator Dorin Lazar, in prezenta unui reprezentant al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI,** ing. Pasare Andrei.
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar, si a identificat activul in prezenta unui reprezentant al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**.
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 august 2024, 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 restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror importanţă este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, 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 piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

2.10.2 Condiţii limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi 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 consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi 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 proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacităţi viitoare de plată, când atât condiţiile pieţei, cât şi situaţiile vânzării pot fi diferite;
- Inspecţia si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta d-lui. Ing. Pasare Andrei, reprezentant al **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**.

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 publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.12 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

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.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii de piaţă pentru terenul intravilan în suprafaţă de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, judeţul Botoşani, parcela 3511/1, categoria de folosinţă curţi construcţii, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi.

Terenul evaluat este proprietatea **MUNICIPIULUI DOROHOI,** făcând parte din domeniul privat al unităţii administrativ teritoriale.

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

Terenul intravilan în suprafaţă de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, judeţul Botoşani, parcela 3511/1, categoria de folosinţă curţi construcţii, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi este teren intravilan, liber, construibil, având categoria de folosinţă curţi construcţii. Cea mai bună utilizare a acestuia este utilizarea comercială.

Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă locală***, specifică subpieţei închirierilor de terenuri amplasate semicentral, în zone cu vad comercial, cu utilizare comercială.

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

Proprietăţile imobiliare subiect sunt situate într-o zonă centrală a localităţii Dorohoi, într-o zonă cu vad comercial.

În imediata vecinătate a proprietăţii subiect se află blocuri de locuinte, cladiri rezidentiale, un parc, precum și clădiri cu utilizare comercială.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul în suprafaţă de 653 mp. are categoria de folosinţă curţi-construcţii, forma uşor înclinată, situat in intravilan.

Utilităţile amplasamentului sunt: electricitate, apă curentă, canalizare, gaz.

3.5 Analiza pietei imobiliare

3.5.1 Fapte curente

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

Piaţa imobiliară a terenurilor pretabile pentru construcţii comerciale a cunoscut o creştere în ultimii ani în municipiul Dorohoi.

Pentru construcţii comerciale sunt căutate terenuri cu suprafeţe cuprinse între 500 – 2.000 mp., situate în zone cu vad comercial, cum este și zona în care se află proprietatea subiect.

3.5.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piaţa imobiliară analizată va fi cea a ***terenurilor intravilane libere, cu utilizare comercială***.

Aria pieţei este zona semicentrală a municipiului Dorohoi, pretabilă construcţiilor comerciale, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **38-70 euro/mp**.

3.5.3 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:

- Vadul comercial ridicat.
- Venitul populaţiei care se orientează către această zonă este ridicat;
- Disponibilitatea facilităţilor și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unităţi de învăţământ, farmacii, parcuri;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

3.5.4 Oferta competitivă

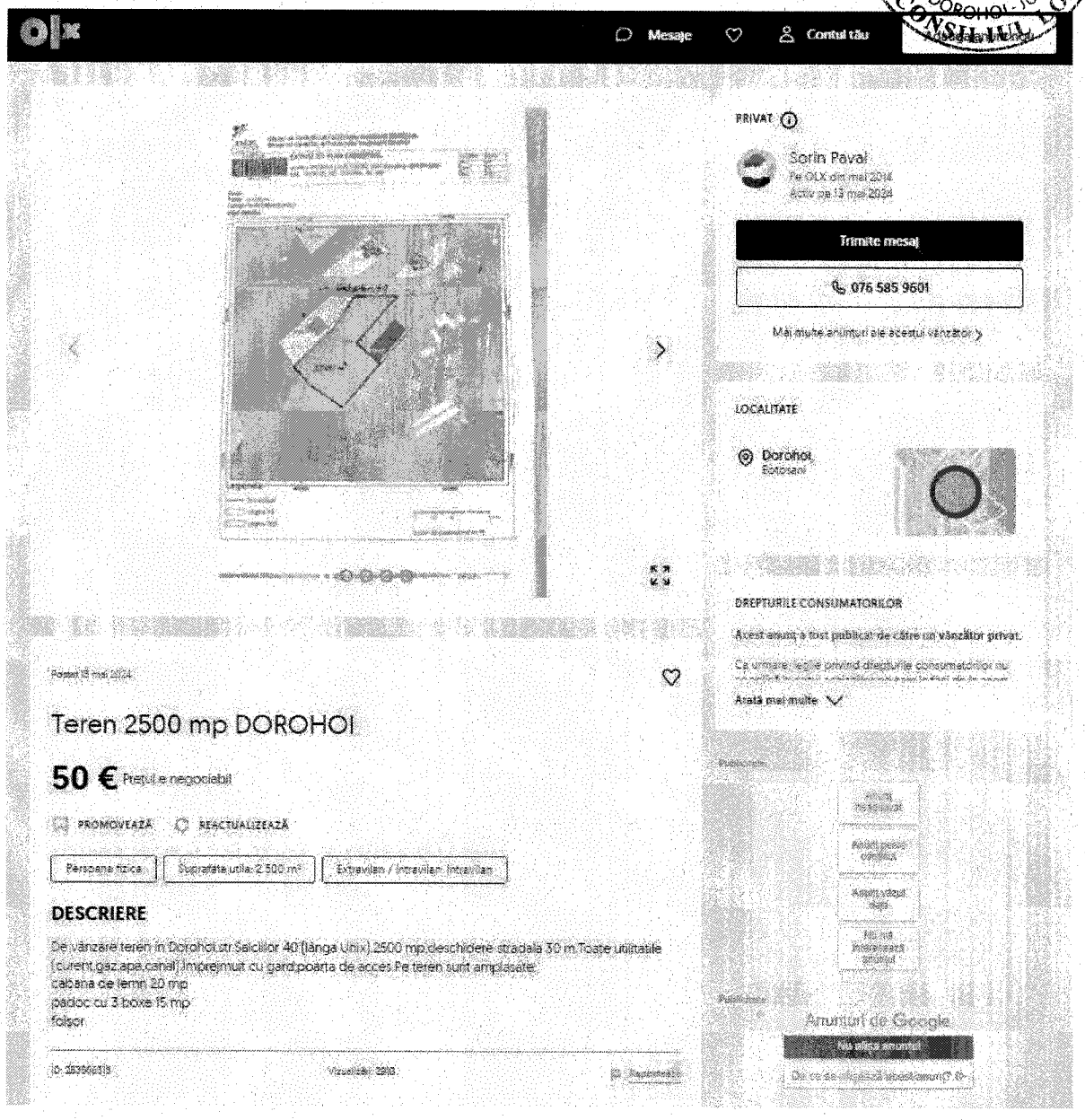
Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică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

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

3.5.5 Exemple oferte de terenuri:

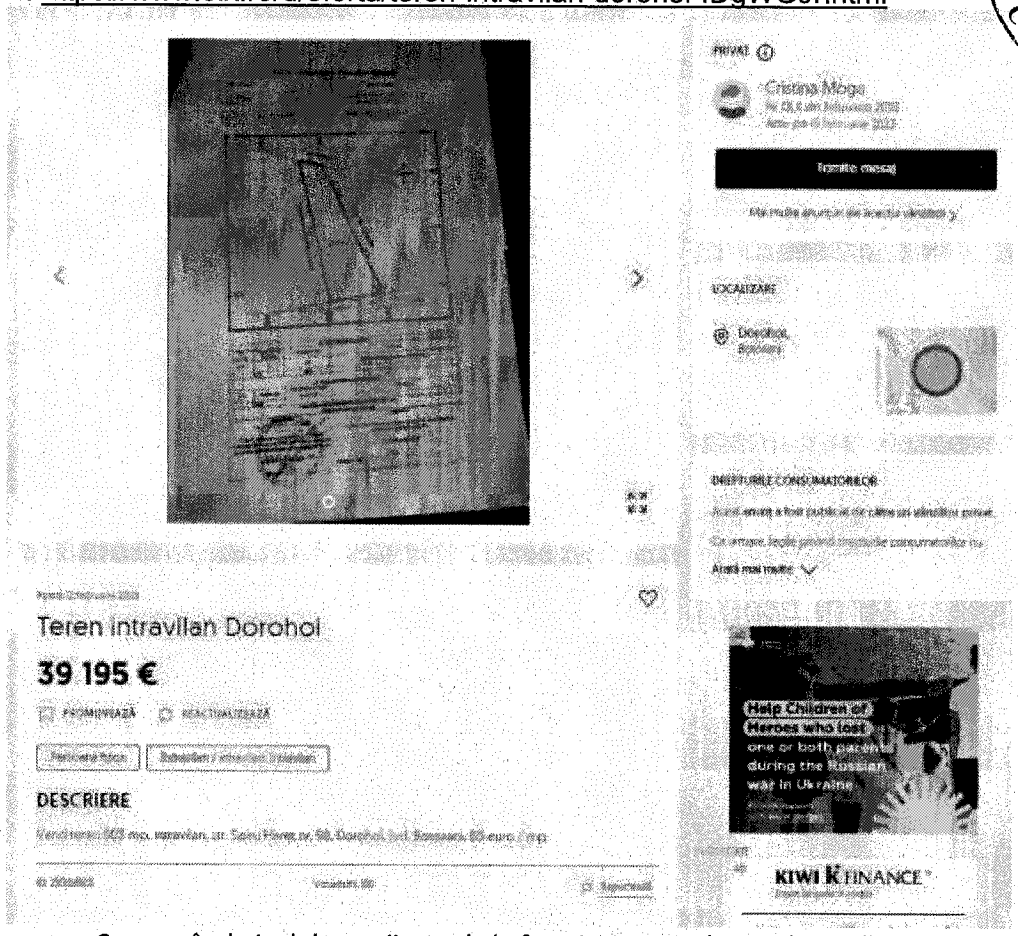
1. https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1340-mp-zona-lidl-dorohoi-IDxbEr.html?_gl=1*wf7s9w*_ga*MTQxMjA5NjU1Ny4xNzA3OTg1MDE1*_ga_NK3K3T1FT5*MTcxNTkyODM4MS4yNS4wLjE3MTU5MjgzODEuMC4wLjA.

2. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2500-mp-dorohoi-IDh9Vbk.html



3. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ideal-pentru-casa-cu-livada-in-cartier-nou-rezidential-IDig9LI.html

4. https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-dorohoi-IDgWG9r.html



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 **38 – 70 euro/mp.**

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

4 EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă 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.

Luând în considerare tipul terenului, dimensiunile acestuia, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare pentru terenul subiect este cea comercială, respectiv edificarea unei cladiri comerciale pe amplasament.

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 sunt 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: comparația directă.

4.3 Evaluarea terenului - 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.

<u>Tehnica comparației directe</u> 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/ofeteleși alte date

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

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

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

GRILA ABORDARII PRIN PIATA Anexa 1

Elementul de COMPARAȚIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Preţul de Vânzare (EURO/MP)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecţie pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0
Preţ corectat (Euro)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Conditii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corectii %		0%	0,00%	0%	0,00%
Corecţie pentru conditii de finantare		0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Conditii de vanzare	independente	independente	independente	independente	independente
Corecţie pentru conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		0%	0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €
Preţ corectat (Euro)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Condiţii ale pieţei (data vânzării/ofertei)		**2024,0**	**2024,0**	**2024,0**	**2023,0**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		70,00 €	50,00 €	38,00 €	65,00 €
Tranzacţie/ofertă		**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**
Corecţie pentru condiţii ale pieţei%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Corectie (Euro)		-3,50 €	-2,50 €	-1,90 €	-3,25 €
Preţ corectat (Euro)		66,50 €	47,50 €	36,10 €	61,75 €
Caracteristici fizice		similare	similare	mai slabe	mai slabe
Corectii %		0,00%	0,00%	24,00%	24,00%

Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	8,66 €	14,82 €
Preţ corectat (Euro)		66,50 €	47,50 €	44,76 €	76,57 €
Utilitati	toate la limita	**similare**	**similare**	**similare**	**similare**
Corectii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		66,50 €	47,50 €	44,76 €	76,57 €
Vad comercial		**similar**	**mai slab**	**mai slab**	**similar**
Corectii %		0,00%	28,50%	28,50%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	13,54 €	12,76 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		66,50 €	61,04 €	57,52 €	76,57 €
Amplasare		mai slaba	mai slaba	mai slaba	similara
Corectii %		13,15%	13,15%	13,15%	0,00%
Corectie (Euro)		8,74 €	8,03 €	7,56 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		75,24 €	69,06 €	65,09 €	76,57 €
Corecţie totală netă (absolut)		5,24 €	19,06 €	27,09 €	11,57 €
Corecţie totală netă (%=procentual)		7,5%	38,1%	71,3%	17,8%
Corecţie totală brută(absolut)		12,24 €	24,06 €	30,89 €	18,07 €
Corecţie totală brută (%=procentual)		17,5%	48,1%	81,3%	27,8%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecţie brută, valoarea corectată fiind:	**75,24 €**				

Întrucât terenurile identificate nu sunt identice cu terenul proprietăţii subiect, în cadrul comparaţiei directe, va fi utilizată analiza pe perechi de date, pentru cuantificarea diferenţelor dintre suprafeţele de teren comparabile şi terenul aferent proprietăţii subiect.

Având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu s-au efectuat ajustări în acest sens.

Condiţiile de finanţare sunt cash în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Condiţiile de vânzare sunt de piaţă în toate cazurile, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

În nici unul din cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, astfel încât nu s-au aplicat ajustări în acest sens.

Toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar preţurile sunt negociabile, toate preţurile au fost ajustate cu -5% reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piaţă efectuate.

Caracteristicile fizice ale comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 2 și 3, a fost calculată o ajustare datorată caracteristicilor fizice de 24,00%.

Toate comparabilele sunt cu acces la utilitati si din aceast considerent nu s-a facut nici o ajustare din acest considerent.

Vadul comercial diferă. Selectând comparabilele 1 și 2, a fost calculată o ajustare datorată vadului comercial de 28,50%.

Amplasarea comparabilelor diferă. Selectând comparabilele 1 și 4, a fost calculată o ajustare datorată amplasarii diferite de 13.15%.

Valoarea selectată este cea de 75,24 euro/mp. (374 lei/mp), obţinută în primul caz, unde comparabila 1 este cea mai apropiată de proprietatea subiect şi unde s-a înregistrat cea mai mică corecţie brută.

Valoarea de piaţă a terenului = 75,24 EURO/MP

Valoarea terenului intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi, rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei si Euro, este:

V_{teren} = 49.132 euro,
echivalent cu 244.485 lei

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Opinia evaluatorului

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață pentru terenul intravilan în suprafață de 653 mp., situat în municipiul Dorohoi, bd. Victoriei nr. fn, județul Botoșani, parcela 3511/1, categoria de folosință curți construcții, identificat cu număr cadastral 56148, înscris în CF nr. 56148 a Municipiului Dorohoi, este de:

DOUA SUTE PATRUZECI SI PATRU DE MII PATRU SUTE OPTZECI SI CINCI DE LEI 244.485 LEI echivalent 49.132 EURO

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

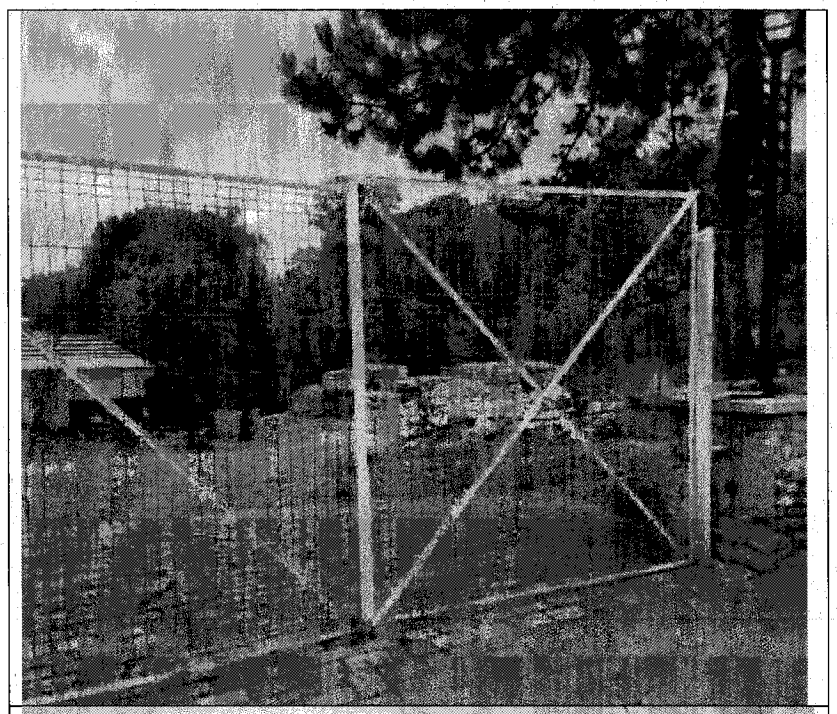
- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9761 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **AUGUST 2024**;
- 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

ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

6 ANEXE

6.1 Fotografii



ROMÂNIA
MUNICIPIUL DOROHOI - JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
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 653 mp, teren curţi construcţii, C.F. 56148, Bd. Victoriei f.n., teren ocupat de construcţia doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Comisia întrunită în şedinţă în data de 29.08.2024 a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 7703 din 09.06.2024, precum şi
- Raportul de specialitate nr. 7703 din 19.06.2024, elaborat de Direcţia Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Dorohoi, prin Director Patrimoniu, ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu,

prin care se propune avizarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 653 mp, teren curţi construcţii, C.F. 56148, Bd. Victoriei f.n., teren ocupat de construcţia doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de 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: 2024.08.29 13:22:23 +03'00' _____

– Secretar _____

Dogaru Cristian – Membru _____

Gavriluţă Paula – Membru _____

Bursuc Constantin – Membru _____

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOSANI – ROMÂNIA

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

ROMÂNIA

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

RAPORT DE AVIZARE

a proiectului de hotarare modificarea a HCL nr. 119 din 19.06.2024 privind aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 653 mp, teren curţi construcţii, C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr. F.N., teren ocupat de construcţia doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

Comisia întrunită în şedinţă în data de 28.08.2024, a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 17703 din 19.06.2024 precum şi
- Raportul de specialitate întocmit de Andrei Pasare, cu nr. 17703 din 19.08.2024

prin care se propune aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafaţă de 653 mp, teren curţi construcţii, C.F. 56148, Str. B.dul Victoriei nr. F.N., teren ocupat de construcţia doamnei Grosu Adina, în baza raportului de evaluare întocmit de 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.

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