

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 13.550 mp teren arabil extravilan, PC 293, str. Sf. Ioan Romanul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 25.06.2020,

analizând referatul de aprobare nr. 10871/12.06.2020, și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 13550 mp - teren arabil extravilan, PC 293, teren concesionat prin contract nr. 20/02.05.2018, 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”, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ,

motivată de votul consilierilor 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 Se aprobă vânzarea suprafeței de 13550 m.p. teren arabil extravilan, PC 293, situat în strada Sf. Ioan Romanul nr. 163, la solicitarea dnei Ostafe Nicoleta Daniela, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 22/2006.

Art. 2 (1) Prețul de vânzare este de 46.300 lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE - Anexa nr. 1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3 La data adoptării prezentei hotărâri se revoca HCL nr. 186/29.08.2019.

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

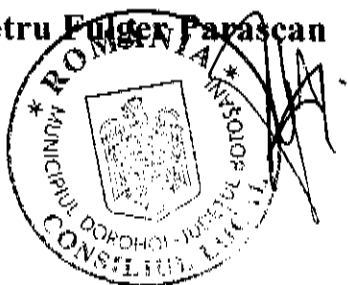
Art. 5 Prezenta hotărâre se va comunica:

- Instituției Prefectului Județul Botosani;
- Primarului Municipiului Dorohoi;
- Direcției Patrimoniu, Direcției Economice;
- Dnei. Ostafe Nicoleta Daniela, str. C. Vasiliu nr. 27B, Dorohoi;
- mass-mediei locale.

Președinte de ședință,

Consilier

Petru Fulger Parascan



Contrasemnează,

Secretar General al UAT,

jr. Ciprian Dohotariu

NR 136 DIN 25.06.2020
DOROHOI



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

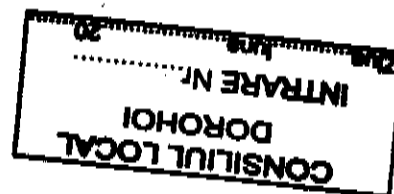
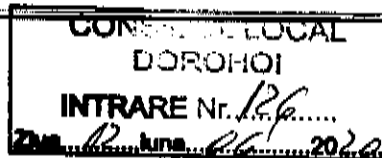
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)810133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



ROMANIA

PROIECT



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 13550 mp teren arabil extravilan, PC 293, str. Sf. Ioan Romanul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela în baza raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară din data de 25.06.2020,

analizând referatul de aprobare nr. 10871/12.06.2020, și raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu, întocmit de ing. Corolea Daniel, prin care se propune vânzarea terenului în suprafață de 13550 mp teren arabil extravilan, PC 293, teren concesionat prin contract nr. 20/02.05.2018, 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”, din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind codul administrativ,

motivată de votul consilierilor 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 Se aprobă vânzarea suprafeței de 13550 m.p. teren arabil extravilan, PC 293, situat în strada Sf. Ioan Romanul nr. 163, la solicitarea dnei Ostafe Nicoleta Daniela, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 22/2006.

Art. 2 (1) Prețul de vânzare este de 46,300lei, stabilit prin RAPORT DE EVALUARE- anexa nr. 1, întocmit de expert evaluator ANEVAR, parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 3 la data adoptării prezentei hotărâri se revoca HCL nr. 186/29.08.2019

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

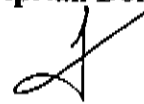
Art. 5 Prezenta hotărâre se va comunica:

- **Institutiei Prefectului Judetului Botosani;**
- **Primarului Municipiului Dorohoi;**
- **Directiei Patrimoniu, Direcției Economice ;**
- **Dnei. Ostafe Nicoleta Daniela, str. C. Vasiliu nr. 27B, Dorohoi;**
- **mass-mediei locale.**

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu**



**Avizat de legalitate,
Secretar General al UAT,
jr. Ciprian Dohotariu**



Nr. _____ din 25.06.2020

Dorohoi



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



ROMÂNIA

Diracția Patrimoniu
Nr. 10871 din 12.06.2020

Se aprobă
PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu

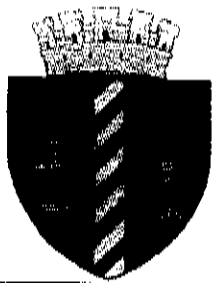
RAPORT DE SPECIALITATE

Prin cererea nr. 10871/03.07.2019, dna. Ostafe Nicoleta Daniela, din Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 27B, în calitate de titulară a contractului de concesiune nr. 20/02.05.2018, solicită cumpărarea terenului arabil, situat în extravilanul municipiului Dorohoi, PC 293, str. Sf. Ioan Romanul nr. 163, în suprafață de 13550 mp, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 22/23.02.2006,

în aceste condiții propun Consiliului Local să ia în dezbateră și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 13550 mp teren arabil situat în municipiului Dorohoi, strada Sf. Ioan Romanul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela, la un pret de 46.300 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL.

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

Director Patrimoniu,
ing. Corolea Daniel



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



Nr. 10871 din 12.06.2020

REFERAT DE APROBARE

Prin cererea nr. 10871/03.07.2019, dna. Ostafe Nicoleta Daniela, din Dorohoi, str. Colonel Vasiliu nr. 27B, în calitate de titulară a contractului de concesiune nr. 20/02.05.2018, solicită cumpărarea terenului arabil, situat în extravilanul municipiului Dorohoi, PC 293, str. Sf. Ioan Romanul nr. 163, în suprafață de 13550 mp, teren aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi, inventariat prin HCL nr. 22/23.02.2006,

în aceste condiții propun Consiliului Local să ia în dezbatere și să aprobe vânzarea terenului în suprafață de 13550 mp teren arabil situat în municipiului Dorohoi, strada Sf. Ioan Romanul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela, la un pret de 46.300 lei, în baza raportului de evaluare întocmit de SC EVALON SRL.

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

PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

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

Tel: 0748 925 268
E-mail: evalon.office@gmail.com
ING BANK Cont: RO73INGB0000999905489506
Trezoreria Iasi: RO70TREZ4065069XXX022468

Avenă la HCL
Nr. 136/25.06.2020

Nr. 265/19.08.2019



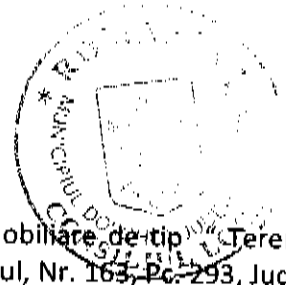
Raport de evaluare proprietate imobiliara
teren extravilan arabil situat in extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan
Romanul, Nr. 163, Pc. 293, Jud. Botosani



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

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

AUGUST 2019



Catre: PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaaliat* al proprietății imobiliare de tip "Teren extravilan arabil" situata in extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan Romanul, Nr. 163, P.C. 293, Jud. Botosani, pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietatii este urmatoarea:

✓ Teren intravilan curti constructii in suprafata totala de 13550 mp, format din:

Teren extravilan	Nr cad	CF	Parcela	Suprafata mp
Arabil	-	-	293	13,550.00 mp
Total				13,550.00 mp

✓ Proprietatea dispune de: energie electrica.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 19.08.2019 de către evaluator autorizat si fotografiată; în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 19.08.2019.

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

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini*. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

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

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

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

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

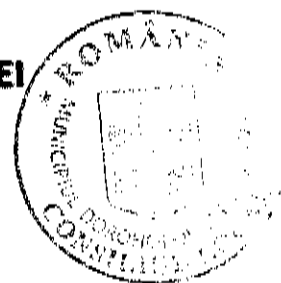
Glosar 2018

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

DOISPREZECE MII SI PATRU SUTE DE LEI

46.300 LEI

(Echivalent a 9.800 EURO)



- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,7274 LEI.
- ✓ Valoarea include TVA

Cu stimă,

Ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

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

1 INTRODUCERE



1.1 Certificare

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

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 19.08.2019.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Firma "S.C. EVALON S.R.L." are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A., iar evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

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

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

CUPRINS

1	INTRODUCERE	4
1.1	CERTIFICARE	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI	6
2.4	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII	7
2.6	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	7
2.7	TIPUL VALORII	7
2.8	DATA EVALUARII	7
2.9	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII	7
2.10	RISCU DE GARANȚIE	8
2.11	NATURA ȘI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	9
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	9
2.12.1	<i>Ipoteze</i>	9
2.12.2	<i>Condiții limitative</i>	10
2.12.3	<i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	11
2.13	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	11
2.14	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR	11
2.15	FORMA RAPORTULUI	11
3	PREZENTAREA DATELOR	12
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ	12
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI	12
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE	12
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	12
3.3.2	<i>Date despre localitate</i>	13
3.4	DESCRIEREA ZONEI	13
3.5	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI	15
3.5.1	<i>Descrierea terenului</i>	15
3.6	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
3.6.1	<i>Starea pieței. Fapte curente</i>	15
3.6.2	<i>Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară</i>	16
3.6.3	<i>Analiza ofertei competitive</i>	16
3.6.4	<i>Echilibrul pieței</i>	17
4	EVALUARE	18
4.1	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	18
4.2	CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER	18
4.3	ABORDARI, ALEGEREA METODELOR	18
4.3.1	<i>Abordarea prin piața</i>	18
4.3.2	<i>Abordarea prin venit</i>	22
4.3.3	<i>Generalitati</i>	22
4.3.4	<i>Metoda Capitalizării rentei funciare</i>	22
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1	REZULTATELE OBTINUTE. OPINIA EVALUATORULUI	23
6	ANEXE	25
6.1	LOCALIZARE	25
6.2	OFERTE	26

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

S.C. EVALON S.R.L

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala 35277889

Registrul Comertului sub nr. J22/2140/2015

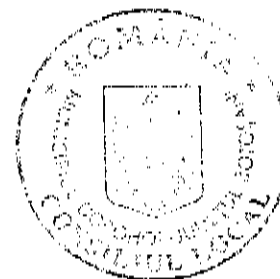
Nr. autorizatie membru corporativ ANEVAR 0554

Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, mansarda, ap. 3, judet Iasi

Cod postal 700011

Telefon: 07126.925.628

E-mail: evalon.office@gmail.com



2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

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

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piata pentru vanzarea proprietatii subiect.

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

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

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

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

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

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

SEV 400 - Verificarea evaluării

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

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

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

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

- ✓ Teren intravilan curți construcții în suprafața totală de 13.550 mp, format din:

Teren extravilan	Nr cad	CF	Parcela	Suprafata mp
Arabil	-	-	293	13,550.00 mp
Total				13,550.00 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrică.

2.6 Drepturi de proprietate evaluate

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

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Cerere achiziție teren nr. 10871 din data de 03.07.2019.
- Contract de concesiune nr. 20 din data de 02.05.2018.
- Hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică.
- Proces verbal nr. 20 din data de 02.05.2018.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.
- Cerere către Monitorul oficial nr. 5820 din data de 19.04.2018.
- Studiu de oportunitate, caiet de sarcini.

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini*. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

2.7 Tipul valorii

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

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, pentru obținerea unei refinanțări, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață** = baza de evaluare, așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare IVS Cadru general:

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

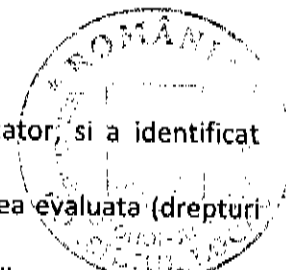
Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este 19.08.2019.

2.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 19.08.2019 de către evaluator Lazar Dorin, reprezentantul S.C. EVALON S.R.L. în prezența unui reprezentant al proprietarului.



Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către utilizator, și a identificat activul cu ajutorul adresei din documentele avute la dispoziție.

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

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **AUGUST 2019**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

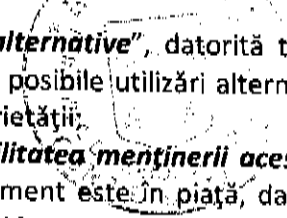
Exprimarea opiniei finale «in valuta» o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică. etc.).

2.10 Riscul De Garanție

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

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

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

- 
- Referitor la „*cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative*”, datorită tipului proprietății și caracteristicilor tehnico – constructive nu există posibile utilizări alternative, în consecință nu există nici cerere pentru o altă utilizare a proprietății;
 - Referitor la „*vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia*” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este în piață, datorită zonării, funcționabilității. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitor;
 - Referitor la „*orice impact al unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției*”, pentru proprietatea imobiliară evaluată există riscul dat de evoluția pieței imobiliare și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

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

2.11 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

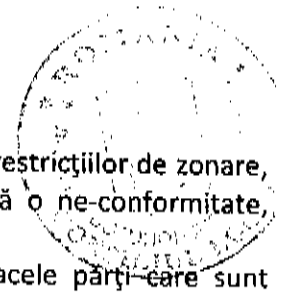
- Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele amplasamentului;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI** - pentru informațiile legate de proprietatea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

2.12 Ipoteze și ipoteze speciale

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

2.12.1 Ipoteze

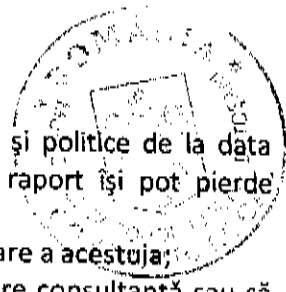
- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul de evaluare și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de **PRIMARIA MUNICIPIULUI DORHOI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.



- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport de evaluare.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar. Nu se poate exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informată despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.12.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluatorul și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (extras de carte funciară pentru informare); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcției, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar, fiind limitată exclusiv la acestea;



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

2.12.3 Ipoteze și ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării;

2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

2.14 Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

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

2.15 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

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

3 PREZENTAREA DATELOR



3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara "Teren extravilan arabil" situata in extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan Romanul, Nr. 163, Pc. 293, Jud. Botosani.

Structura proprietatii este urmatoarea:

- ✓ Teren intravilan curti constructii in suprafata totala de 13.550 mp:

Teren extravilan	Nr cad	CF	Parcela	Suprafata mp
Arabil	-	-	293	13,550.00 mp
Total				13,550.00 mp

- ✓ Proprietatea dispune de: energie electrica.

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

Evaluatorul a mai avut la dispozitie și următoarele acte:

- Cerere achizitie teren nr. 10871 din data de 03.07.2019.
- Contract de concesiune nr. 20 din data de 02.05.2018.
- Hotarare privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica.
- Proces verbal nr. 20 din data de 02.05.2018.
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului.
- Cerere catre Monitorul oficial nr. 5820 din data de 19.04.2018.
- Studiu de oportunitate, caiet de sarcini.

Imobilul este evaluat *in ipoteza liber de sarcini*. Lipsa Extras de Carte Funciara pentru informare actualizat. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea evaluată, compusă dintr-o parcela de teren extravilan cu categoria arabil în suprafață totală de 13.550 mp conform masuratorilor si documentelor, este o proprietate imobiliara de tip teren liber extravilan, din extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan Romanul, Nr. 163, Pc. 293, Jud. Botosani.

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

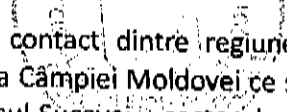
3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Date generale

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

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



Orașul Botoșani este situat în nord-estul României, în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șeii Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime – 150 metri – în partea de sud-vest și nord-est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est, există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.

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

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

3.3.2 Date despre localitate

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

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

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

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Dorohoi se ridică la 24.309 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 30.949 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (89,93%), cu o minoritate de romi (1,54%). Pentru 8,35% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (86,21%), dar există și minorități de penticostali (2,04%) și creștini după evanghelie (1,66%). Pentru 8,126% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

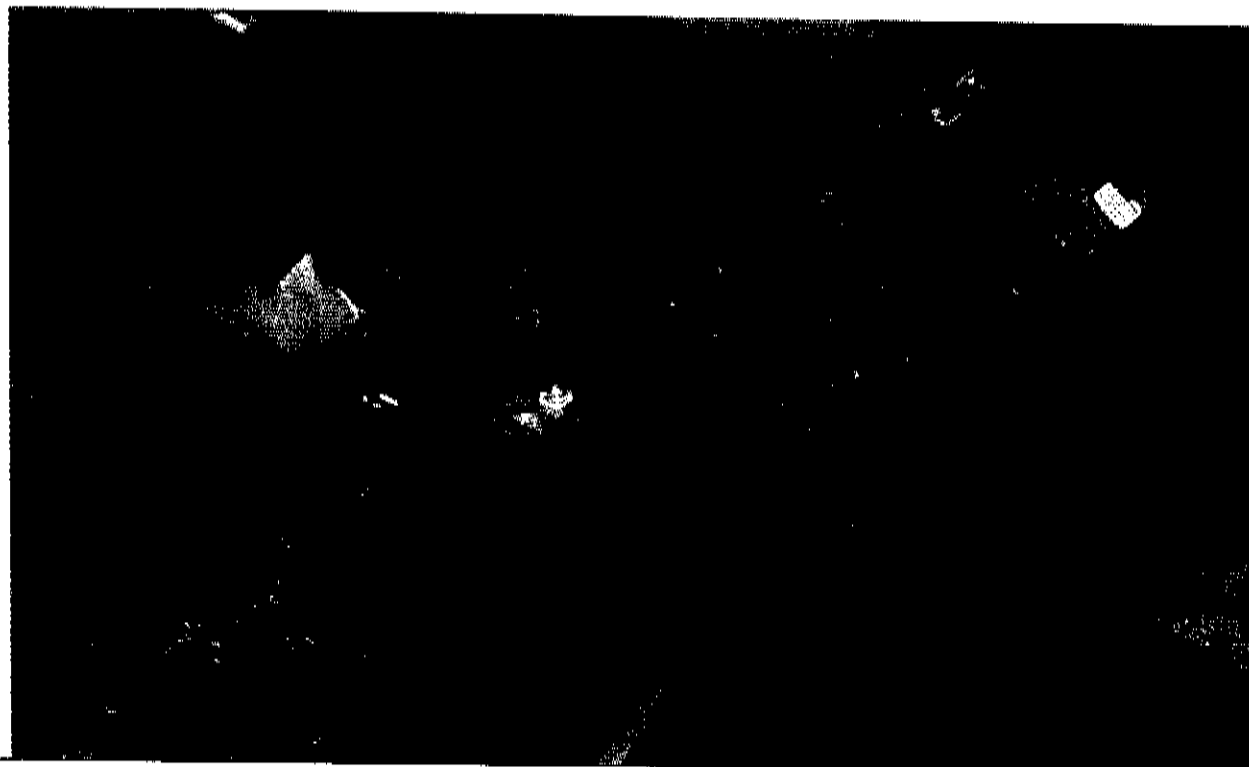
3.4 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată se află în extravilanul mun. Dorohoi, zona periferică, o zonă preponderent agricolă-rezidențială, cu locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P/P+1E, clădiri

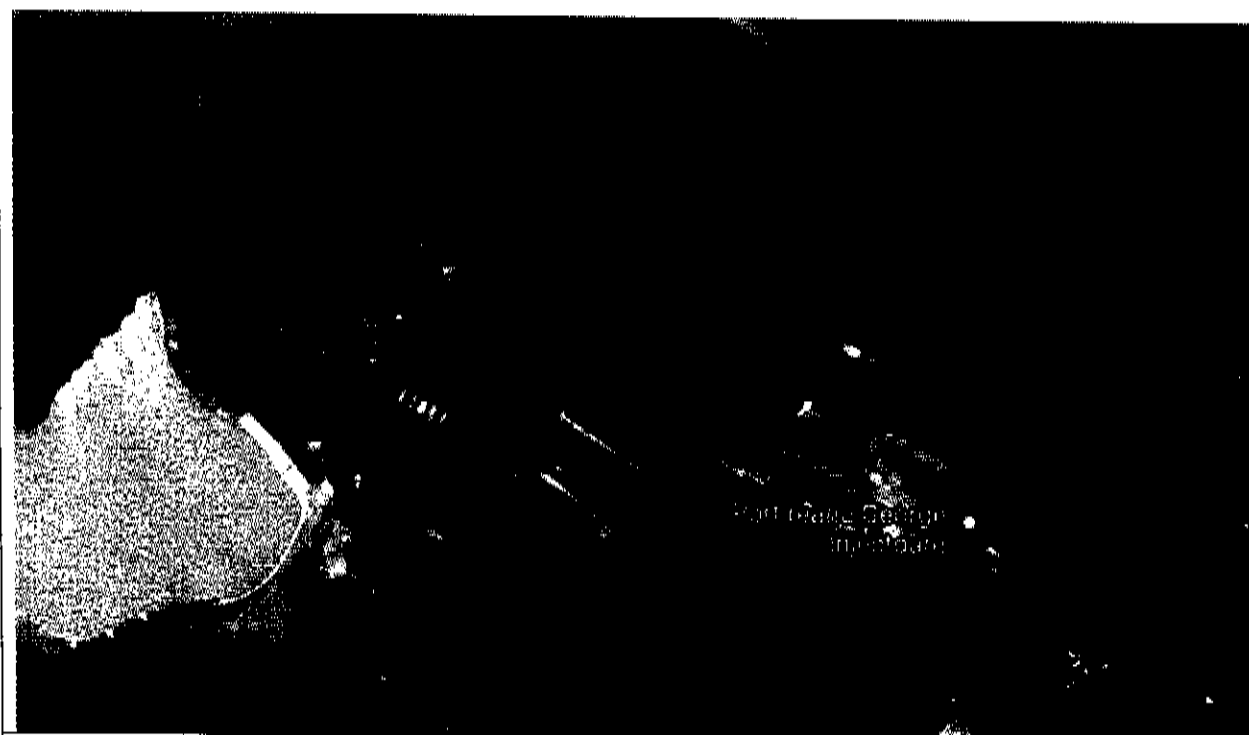
industriale cu regim de inaltime P si terenuri libere construibile, având acces facil la proprietate și mijloace de transport în comun la o distanță relativ mică.
Zona dispune de următoarele utilități: energie electrică.



Fragment de hartă cu proprietatea analizată:



Proprietate analizata



Proprietate analizata



3.5 Descrierea amplasamentului

3.5.1 Descrierea terenului

Teren în suprafață totală de 13.550, compusă dintr-o parcelă de teren, cu destinația extravilan, categoria de folosință arabil, situat în zona agricolă periferică a municipiului Dorohoi, zona periferică cu caracter agricol - rezidențial în apropierea Satului Nou.

Suprafața totală amplasamentului este de 13.550 mp conform măsurătorilor și documentelor, forma este regulată, dreptunghiulară cu deschiderea la drum de acces asfaltat cu o singură bandă pe sens, relație proporțională bună, terenul fiind liber fără construcții.

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

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

3.6 Analiza pieței imobiliare

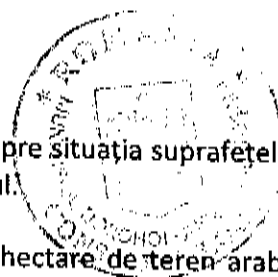
3.6.1 Starea pieței. Fapte curente

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

La acest moment, Rekkers apreciază că fermierii mari și-au dotat fermele cu echipamente și utilaje performante, iar pe acest segment, următorul val de investiții va fi cel în sistemele de irigații unde se așteaptă o dublare a pieței și unde Agricover Credit IFN a introdus Creditul Irigații la care garanția este reprezentată de sistemul achiziționat (DETALII). Acest nou credit se adaugă ofertei deja existente pentru fermierii care vor finanțare avantajoasă pentru investiții și cheltuieli în ferme, între care amintim creditul pentru achiziția de terenuri, pentru terenuri neintabulate, chiar, sau sistemul de creditare care permite fermierilor să primească motorină când au nevoie și să achite cantitățile consumate la recoltă. Prețul terenului arabil din România a crescut, iar această majorare este în strânsă legătură cu veniturile din agricultură, dar și cu cuantumurilor subvențiilor plătite fermierilor de către APIA în decursul ultimului an, a lăsat să se înțeleagă ministrul agriculturii Achim Irimescu. Într-un interviu acordat agenției Agerpres, șeful de la MADR a arătat că la acest moment, la final de an 2016, nu mai se găsește hectar de teren arabil care să coste sub 2.000 de euro.

Despre prețurile medii, dar și prețul minim al terenurilor arabile din România, ministrul agriculturii Achim Irimescu a declarat: "De la 2.000 de euro până la 9.000 – 10.000 de euro pe hectar. Depinde, însă, de zonă. Având în vedere că se câștigă bine din agricultură, din subvenții, eu nu am mai auzit în România să se vândă sub 2.000 de euro hectarul de teren. E clar că terenul se capitalizează și valoarea crește. În vestul țării, domnul Muscă (fermier – n. r.) de la Curtici a

cumpărat teren cu 9.500 euro/ha". Ministrul Achim Irimescu a vorbit și despre situația suprafețelor cumpărate de cetățeni străini, dar și de o lege nouă care stopeze fenomenul.



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

Aria pieții – aria pieții imobiliare specifica terenurilor extravilane arabile analizată se limitează la zonele periferice ale mun Dorohoi, judetul Botosani.

3.6.2 Analiza cererii solvabile pe piața imobiliară

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietatii analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica a judetului Botosani.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui proprietati tip teren liber intravilan cu detinatie arabile.

Factorii ce influențează cererea sunt:

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

3.6.3 Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, într-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un



anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta competitivă presupune identificarea în aria de piață a:

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

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

3.6.4 Echilibrul pieței

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o **pieță a cumpărătorului**. Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. În mod uzual, achiziția unor proprietăți imobiliare se face datorită valorii mari a acestora, prin instituții de finanțare adecvate care adaptează condițiile creditului la tipul de bunuri achiziționate.

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

Din analiza pieței, în zona periferică a mun. Dorohoi, terenurile sunt tranzacționate la prețuri diferite în funcție de destinație (arabile, arabile, curți construcții), suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind tranzacționate în jurul valorilor de **0,70 - 1 euro/mp**.

4 EVALUARE



4.1 Cea mai buna utilizare a proprietății imobiliare

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

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

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

4.2 Cea mai buna utilizare a terenului liber

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

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

4.3 Abordari, alegerea metodelor

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

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

4.3.1 Abordarea prin piața

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

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

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

Pentru estimarea valorii proprietatii prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite din tranzactiile sau ofertele de proprietati asimilabile celui de evaluat.

Comp.	Data ofertei	Localizare	S. (mp.)	Acces	Inclinație	regim economic	Utilitati	Pret euro/mp
1	august-19	Similara - Str. Izvoarelor - Caramidarie	4,300 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	electricitate	0.92 €/mp
2	august-19	Similara - Ferma PROAGRO	23,300 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	electricitate	0.85 €/mp
3	august-19	Similara - Trestiana - Sat Nou	40,000 mp	direct, drum asfaltat	plan	arabil	electricitate	0.85 €/mp

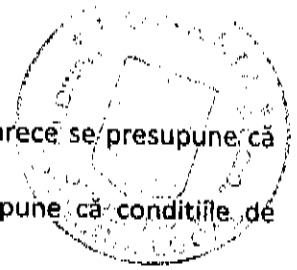
Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar:

	Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	ADRESA	extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan Romanul, Nr. 163, Pc. 293, Jud. Botosani	Similara - Str. Izvoarelor - Caramidarie	Similara - Ferma PROAGRO	Similara - Trestiana - Sat Nou
1	DESCRIEREA TRANZACȚIEI/OFERTEI	19/8/2019	19/8/2019	19/8/2019	19/8/2019
		13,550.00 mp	4,300 mp	23,300 mp	40,000 mp
2	PREȚ VÂNZARE	€	3,950 €	19,805 €	34,000 €
3	CRITERIUL DE COMPARAȚIE	€/mp	0.92 €/mp	0.85 €/mp	0.85 €/mp
4	OFERTA/TRANZACȚIE		Oferta	Oferta	oferta
	Ajustare %		-15%	-15%	-15%
	Ajustare absolut		0.14 €	0.13 €	0.13 €
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
5	DREPTUL DE PROPRIETATE	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
6	CONDIIȚI DE VANZARE	Normale	Normale	Normale	Normale
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
7	CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
8	CONDIIȚI DE FINANȚARE	de plata	de plata	de plata	de plata
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00	0.00	0.00
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
9	CONDIIȚI DE PIAȚĂ	19/8/2019	19/8/2019	19/8/2019	19/8/2019
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Pret ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp

10	LOCALIZARE	extravilan Mun. Dorohoi, Strada Sf. Ioan Romanul, Nr. 163, Pc. 293, Jud. Botosani	Similara - Str. Izvoarelor - Caramidarie	Similara - Fegina PROAGRO	Similara - Tresbani Sat Nou
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
11	ACCES	direct, drum de acces asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat	direct, drum asfaltat
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
12	TOPOGRAFIA	plan	plan	plan	plan
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
13	SUPRAFAȚA	13,550 mp	4,300 mp	23,300 mp	40,000 mp
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
14	UTILITĂȚI DISPONIBILE	electricitate	electricitate	electricitate	electricitate
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.78 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
16	REGIM JURIDIC	extravilan	intravilan	extravilan	extravilan
	Ajustare %		-8.2%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		-0.1 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
17	REGIM ECONOMIC (DESTINAȚIE)	Arabil	similar	similar	similar
	Ajustare %		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare absolut		0.0 €	0.0 €	0.0 €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
19	RESTRICTII LEGALE/AVIZE	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		- €	- €	- €
	Preț ajustat (euro/mp)		0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
20	ALTE AJUSTARI	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare %		0%	0%	0%
	Ajustare absolut		0.00 €/mp	0.00 €/mp	0.00 €/mp
	Preț ajustat (euro/mp)		0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
	Ajustarea netă absolut	absolut	-0.1 €	0.0 €	0.0 €
	Ajustarea netă procentual	procentual	-7%	0%	0%
	Ajustarea brută absolut	absolut	0.06 €	0.00 €	0.00 €
	Ajustarea brută procentual	procentual	7%	0%	0%
	Valoare unitară	0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp	0.72 €/mp
	Valoare teren	9,800 €	45,300 lei		

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

- **Ajustările pentru negociere:** Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de -15% a fost stabilit în baza datelor furnizate de vânzătorii din zonă care sunt dispuși să negocieze între 0,13 – 0,14 euro/mp în funcție de suprafața terenului;



- **Ajustările pentru drepturile de proprietate transmise:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de proprietatea subiect;
 - **Ajustările pentru condiții de vânzare:** sunt 0% deoarece se presupune că condițiile de vânzare sunt cele normale;
 - **Ajustările pentru cheltuieli necesare imediat după achiziționare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
 - **Ajustările pentru condiții de finanțare:** sunt 0% deoarece se presupune că nu există diferențe față de subiect;
 - **Ajustarea pentru condițiile de piață :** este 0% deoarece ofertele sunt recente;
 - **Ajustarea aplicată pentru localizare :** nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele se afla localizate în zone similare cu cea a proprietății subiect.
 - **Ajustarea pentru acces:** este 0% deoarece toate comparabilele au acces din drum pietruit similar cu proprietatea subiect.
 - **Ajustarea pentru topografie:** va fi 0% deoarece toate comparabilele sunt plane, indentice cu cea a proprietății subiect;
 - **Ajustarea pentru suprafață:** va fi 0% deoarece toate comparabilele au suprafețe asemănătoare cu cea a proprietății subiect.
 - **Ajustarea pentru utilități :** nu au fost aplicate ajustări deoarece toate comparabilele au posibilitatea de racordare la electricitate similar proprietății subiect.
 - **Ajustarea pentru regim juridic:** în vederea obținerii ajustării pentru regimul juridic s-a utilizat metoda perechilor de date. Au fost selectate comparabilele 1 și 2 a căror unică diferență constă în regimul juridic diferit: $(0,85-0,92)/0,85 = 0,82$ sau 8,2%. Comparabila 1 a fost ajustată cu -8,2% deoarece se afla în intravilan iar proprietatea subiect se afla în extravilan.
 - **Ajustarea pentru regim economic (destinație) :** este 0% deoarece toate comparabilele au același regim economic ca și proprietatea subiect.
 - **Ajustarea pentru indicatori de urbanism :** având în vedere caracteristicile urbanistice a comparabilelor similare cu cele ale proprietății subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustări;
 - **Ajustarea pentru restricții legale/avize:** va fi 0% deoarece nu sunt restricții legale/avize care să necesite ajustări;
- Ajustarea pentru alte ajustări:** având în vedere caracteristicile similare a ale comparabilelor cu cele ale proprietății subiect , astfel, nu se impune efectuarea vreunei ajustări.
- Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 3 are cea mai mică ajustare brută, se alege:

✓ Valoarea unitară teren extravilan = **0,72 €/mp,**

✓ $V_{\text{Teren 126 mp}} = \mathbf{9.800 \text{ EURO echivalent } 46.300 \text{ LEI.}$



4.3.2 Abordarea prin venit

4.3.3 Generalitati

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

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

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

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

4.3.4 Metoda Capitalizarii rentei funciare

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

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

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

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

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII



5.1 Rezultatele obtinute. Opinia evaluatorului

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

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

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

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

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

Valorile obținute prin aplicarea metodei comparației vanzarilor sunt :

Metoda comparației vanzarilor:

**Parcela teren extravilan arabil cu suprafața 13.550 mp: 9.800 EURO
echivalent 46.300 Lei**

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

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

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

Cantitatea și calitatea informațiilor: Cantitatea și calitatea informațiilor avute la dispoziție în analiză este considerată suficientă pentru aplicarea metodei comparației vanzarilor.

Opinia evaluatorului:

În urma reconcilierii valorilor obținute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piață a proprietății, amplasată la adresa mai sus menționată, la data de **19.08.2019**, exclusiv în condițiile menționate în raport, este valoarea estimată prin abordarea prin piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren extravilan arabil" este de:

PATRU ZECI ȘI SASE DE MII ȘI TREI SUTE DE LEI

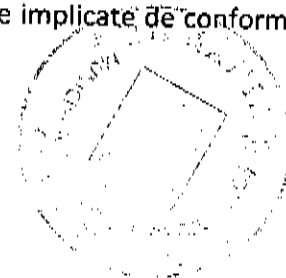
46.300 LEI

(Echivalent a 9.800 EURO)

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

- valoarea este una globală și include TVA
- valoarea include cotele parti indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,7274 LEI;

- o 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 2019**;
- o valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie;
- o valoarea este subiectiva;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.



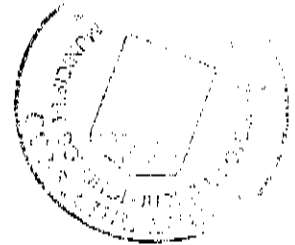
Intocmit,

S.C. EVALON S.R.L – membru corporativ ANEVAR: Autorizatia 0554

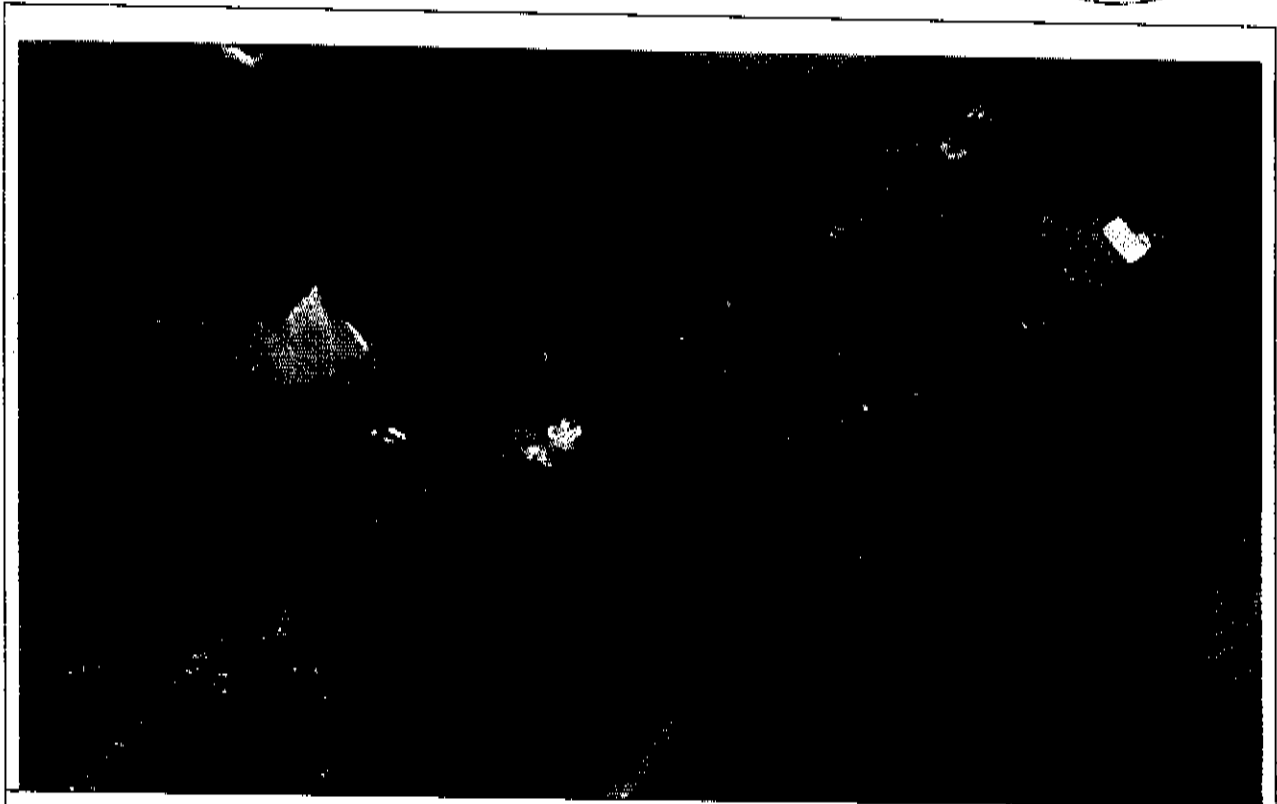
ing. Lazar Dorin

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR: Legitimatia 18175

6 ANEXE



6.1 Localizare



Proprietate analizata



Proprietate analizata



6.2 Oferte

Oferte Teren

Comparabila 1

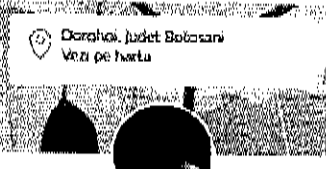
<https://www.olx.ro/oferta/vind-gradina-ID8ithB.html#b18231b16a>



3 950 €

Trimite mesaj

0749 659 716



Dinu

Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Anunț închis de Google

Nu afișă anunțul

De ce se afișează acest anunț?

Vind gradina

Dorohoi, judet Botosani **Adaugat de pe telefon** La 22:43, 14 august 2019. Numar anunt: 122613159

imi place 14 Distribuie

Protejeaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Creat de	Proprietar	Extrevilan / Intrevilan	Intrevilan
Suprafata teren	4 300 m ²		

Vind gradina situata in capatul strazii izvoarelor-caramidarie, strada incepe de la scoala generala 1 cartierul garii in Dorohoi, suprafata 4300mp. pret negociabil.


Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibil pentru Android, iOS

Suplimentar: terenul are deschidere la drum pietruit si detine electricitate la limita

Comparabila 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren/h2i3he38ig607f75dh59522edi3h4703.html>

Vand teren

Botosani, Dorohoi  [Vezi pe harta](#)

1 RON

Valabil din 01.08.2019 15:38:06

0741117862

Specificatii

Suprafata terenului 23300,0 m²

Mesaj

Fa oferta

Descriere

Vand teren extravilan, compact, in suprafata de 23.300 mp situat in mun. Dorohoi, vizavi de ferma "PROAGRO", in spatele statiei de autobuz, deschidere la asfalt 45m. Pret negociabil !!!!

Vizualizari: 122

Raporteaza

Suplimentar: terenul este extravilan arabil, detine electricitate la limita si se vinde la pretul de 4 lei/mp. Terenul are deschidere partiala la asfalt

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/opportunitate-vand-teren-4ha-la-asfalt-dorohoi/i1q9d211685i791e1ffd3hd0qh81d65q.html>

Oportunitate: vand teren 4ha, la asfalt, dorohoi

Botosani, Dorohoi [Vezi pe harta](#)

1 RON

Meva 1 din 27 07 2014 10:05:05

0752109914

Mesaj

Fa ciena



Vizualizat: 64

Raporteaza

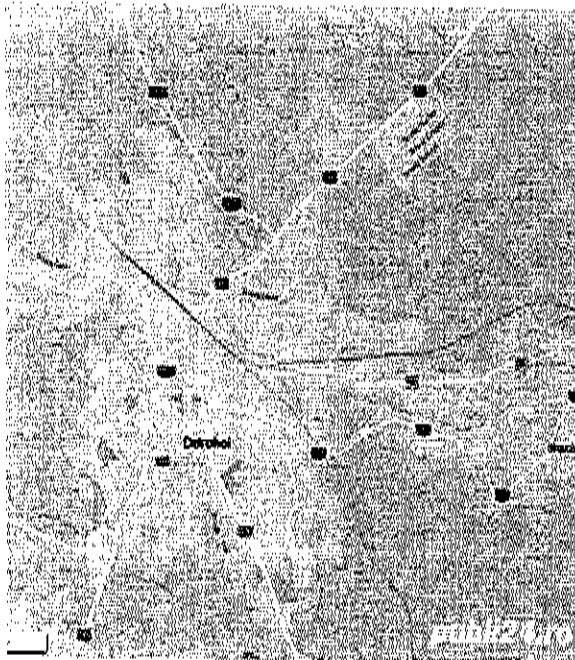


Marian

Vezi toate anunturile

Urmeaza-l

Distribuie anuntul pe



Descriere

OPORTUNITATE!

Proprietar vand teren 4ha, deschidere 72m vsa sosea asfaltata, in Trestiana (Sat Nou) langa Dorohoi. Actele sunt in regula

Detalii doar la tel.: 0752 109 914, intre orele 9-20

Suplimentar: terenul este extravilan arabil, detine electricitate la limita si se vinde la pretul de 4 lei/mp



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



COMISIA URBANISM MUNICIPIUL DOROHOI

RAPORT

de avizare a proiectului de hotărâre privind
aprobarea vânzării terenului în suprafața de 13550 mp teren arabil extravilan
pe 293 str. Sf Ioan Romanul nr 163 către Ostafe Nicoleta Daniela.

Comisia întrunită în ședință în data de 25.06.2020, a analizat :

- Referat de aprobare a Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, precum și
- Raport de specialitate nr.10871 din 12.06.2020, întocmit de ing. Daniel Corolea,

prin care se propune aprobarea vânzării terenului în suprafața de 13550 mp teren arabil extravilan
pe 293 str. Sf Ioan Romanul nr 163 către Ostafe Nicoleta Daniela.

Din analiza efectuată - la nivelul comisiei - s-a constatat că prezentul proiect de hotărâre
respectă prevederile legale.

Nu au fost formulate alte amendamente sau propuneri.

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

Topalagă Lucian

Președinte

Adăscăliței D.

Secretar

Butnaru Virgil

Membru

Adăscălului D.

Membru

Parascan P.

Membru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

Grigore Ghica nr. 34
715200 – DOROHOI
BOTOȘANI – ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



ROMÂNIA

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

RAPORT

**de avizare a proiectului de hotărâre privind aprobarea
vânzării terenului în suprafață de 13550 mp, teren arabil extravilan, Pc.
293, strada Sf. Ioan Românul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela, în
baza Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat**

Comisia întrunită în ședință în data de 23.06.2020, a analizat :

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Dorohoi, ing. Dorin Alexandrescu, cu nr. 10871 din 12.06.2020, precum și
- Raportul de specialitate întocmit de Direcția Patrimoniu din cadrul Primăriei Municipiului Dorohoi, cu nr. 10871 din 12.06.2020, prin Director ing. Daniel Corolea,

prin care se propune aprobarea vânzării terenului în suprafață de 13550 mp, teren arabil extravilan, Pc. 293, strada Sf. Ioan Românul nr. 163, către Ostafe Nicoleta Daniela, 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.

Nacu Sergiu

Președinte

Mandache Vasile

Secretar

Toma George-Alin

Membru

Vasiliu Vlad

Membru

Miclescu Vasile

Membru



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



RAPORT DE AVIZARE

la proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea vanzării terenului în suprafața de 13550 mp teren arabil extravilan pe 293 str. Sf Ioan Romanul nr 163 catre Ostafe Nicoleta Daniela

Comisia de administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenilor întrunită în 24.06.2020 analizând referatul de specialitate nr. 10871 din 12.06.2020 întocmit de Corolea Daniel și proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Dorohoi prin care propune aprobarea proiectului;

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

Amendamentele formulate de noi, le motivăm astfel:

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

AVIZ FAVORABIL

PREȘEDINTE,
Consilier, Pinzariu Anamaria

SECRETAR,
Consilier, Adrian Șulic

MEMBRU:

Consilier, Nicolo Valentin Borcea