

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
COMUNA DOLHEȘTI
CONSILIUL LOCAL DOLHEȘTI
HOTĂRÂREA NR. 33 DIN 29.05.2025

pentru aprobarea raportului de evaluare în vederea cumpărării unui teren cu suprafața de 625 m.p. în intravilanul satului Dolhești, Comuna Dolhești, județul Iași

CONSILIUL LOCAL DOLHEȘTI

Pentru aprobarea demarării procedurii de achiziție în vederea cumpărării unui teren intravilan cu suprafața de 625 m. p. de către Comuna Dolhești;

Ținând cont de:

- Proiectul de HCL nr. 1383 din 14.05.2025;
- Referatul de aprobare nr. 1384 din 14.05.2025;

Cadrul legal

Având în vedere Referatul întocmit de către viceprimarul comunei, expunerea de motive a Primarului comunei Dolhești, prin care se propune demararea procedurilor de achiziție a unui teren intravilan;

-prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 - privind Codul administrativ;

-prevederile Legii 227/2015 privind Codul fiscal;

-prevederile art.858,art.859,art. 1650 alin.(I) si art. 1652 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

Văzând avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Dolhești,

Ținând cont de prevederile Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, ale art.84 din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 - privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. - Se aproba raportul de evaluare efectuat de către un evaluator autorizat ANEVAR, domnul Butnărașu Dan, pentru stabilirea prețului de piață pentru terenul intravilan.

Art.2. - Prețul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între parti și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare = 2331 euro (11.594 lei).

Procesul-verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin hotărâre a Consiliului local.

Art.3. - Hotărârea se comunica în condițiile legii: Instituției Prefectului Județului Iași, Primarului comunei Dolhești, Compartimentului impozite și taxe și se va afișa pe site-ul www.dolhesti-iasi.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CIULIN SORIN



Contrasemnează pentru legalitate,

Secretar general,

Colța Liliana

Adoptată în ședința publică ordinară din data de 29.05.2025, cu un număr de 10 voturi „pentru”, 0 „abțineri” și 0 voturi „împotriva”, exprimate de un număr de 10 consilieri locali prezenți la ședință din numărul total de 11 consilieri în funcție.

Cabinet Individual Expert Evaluator Butnărașu Dan
Sediul: Suceava, str. Egalității, 31
C.I.F. : 21197941
Tel: 0766454232
Email: danbutnarasu@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară
Situată în intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești,
Jud. Iași,
formată din teren intravilan

Beneficiar : UAT DOLHEȘTI

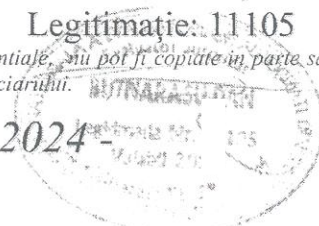
Proprietar: PRISECARU-VRABIE IONUȚ ȘI PRISECARU-VRABIE
AURA-VALENTINA

Evaluator autorizat: Ec. Butnărașu Dan
Membru ANEVAR – E.P.I., E.M.B., E.I.

Legitimatie: 11105

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu pot fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al clientului și al beneficiarului.

- Decembrie 2024 -



Către,

Beneficiar: UAT DOLHEȘTI

*Vă înaintăm Raportul de Evaluare a terenului situat în Intravilan sat
Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași*

- Scopul evaluării: Stabilirea valorii de piață a proprietății în vederea achiziționării
- Obiectul evaluării: proprietatea imobiliară situată în Intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași, formată din teren intravilan în suprafață de 625,00 m.p.
- Descrierea proprietății:
- Teren $S_{suprafața} = 625,00 \text{ mp}$
- Proprietarul bunului: PRISECARU-VRABIE IONUȚ ȘI PRISECARU-VRABIE AURA-VALENTINA
- Drepturile de proprietate: deplin
- Data evaluării: 16.12.2024
- Cursul de schimb la data evaluării: 4,9732 RON = 1 EUR
- Pe baza analizelor și faptelor descrise în raportul de evaluare valoarea estimată este de:

2.331 EUR / 11.594 RON

Raportul a fost pregătit în conformitate și pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, recomandărilor și metodologiilor de lucru recomandate de către A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)

Cu stimă, Evaluador autorizat: Ec. Butnărașu Dan

Cuprins

Scrisoare de transmitere	2
<i>Cuprins</i>	3
<i>Capitolul 1 INTRODUCERE</i>	4
1.1. Certificarea evaluatorului	4
1.2. Rezumatul faptelor principale și concluziile importante	4
2.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și beneficiarul raportului	5
2.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	5
2.3 Data estimării valorii	5
2.4 Moneda raportului	5
2.5 Standardele aplicate	6
2.6 Procedura de evaluare - etape parcurse, surse de informații	6
2.7 Clauza de nepublicare	6
2.8 Responsabilitatea față de terți	7
2.9 Dreptul de proprietate evaluat	7
2.10 Ipoteze și condiții limitative	7
<i>Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR</i>	8
3.1 Analiza pieței imobiliare	8
3.2 Identificarea proprietății	9
3.3 Situația juridică a proprietății	9
<i>Capitolul 4. EVALUAREA Imobilului</i>	9
4.1.Evaluarea Terenului - Metoda comparației directe pentru terenuri	9
<i>Capitolul 5 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI</i>	12

Capitolul 1 INTRODUCERE

1.1. Certificarea evaluatorului

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport a fost inspectată de mine, care am realizat evaluarea, având în vedere cadrul de reglementare, baza, instrucțiunile, ipotezele și condițiile limitative, fără a avea o relație particulară cu clientul, sau un alt interes actual sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară evaluată.

Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.

1.2. Rezumatul faptelor principale și concluziile importante

La solicitarea beneficiarului UAT DOLHEȘTI, am procedat la evaluarea a unei proprietăți imobiliare situată în Intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași, proprietatea PRISECARU-VRABIE IONUȚ ȘI PRISECARU-VRABIE AURA-VALENTINA cu scopul estimării valorii de piață a acesteia la nivelul datei de 16.12.2024.

Valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare reflectând circumstanțele cele mai probabile în care proprietatea ar fi tranzacționată pe piață. Au fost utilizate următoarele metode:

- Metoda comparațiilor directe

A fost aleasă următoarea valoare estimată: **2.331 EUR / 11.594 RON**, valabilă la data de 16.12.2024 pentru un curs valutar de 1 euro = 4,9732 lei,

Detalii despre terenul evaluat și metodele de evaluare utilizate pentru alegerea valorii de piață sunt prezentate în continuare în prezentul raport.

Capitolul 2. PREMISELE EVALUĂRII

2.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și beneficiarul raportului

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară situată în Intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași, formată din

- Teren $\text{Suprafața} = 625,00 \text{ mp}$

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății specificate mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, în vederea achiziționării.

Prezentul raport de evaluare se adresează UAT DOLHEȘTI, în calitate beneficiar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de beneficiar lucrării.

2.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de estimare a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării.

2.3 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 16.12.2024, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 16.12.2024.

2.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EURO.

Cursul de schimb valutar este de 1 EURO – 4,9732 RON,

2.5 Standardele aplicate

Elaborarea prezentului raport de evaluare este în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor.

2.6 Procedura de evaluare - etape parcurse, surse de informații

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapetele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția proprietății - teren
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

2.7 Clauza de nepublicare

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 cele de la pct. 2.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client în calitate de proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct.2.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

2.9 Dreptul de proprietate evaluat

S-a evaluat proprietatea imobiliară, în condițiile limitative menționate mai jos.

2.10 Ipoteze și condiții limitative

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

2.10.1 Ipoteze

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietari și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel.

Informațiile furnizate de către client și proprietari sunt considerate corecte.

Se presupune că nu există probleme legate de natura și caracteristicile solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi, respectiv studii geo, etc.

Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că

există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare

Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință

2.10.2 Condiții limitative

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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

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.

Capitolul 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

În cazul proprietății ce se analizează în prezentul raport s-au cules date de pe piața liberă imobiliară locală, concluzia este că atât cererea cât și oferta imobiliară sunt reduse.

3.2 Identificarea proprietății

Proprietatea este situată în Intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași, formată din teren intravilan în suprafață de 625,00 m.p. având categoria de folosință arabil cu număr cadastral 60339 intabulat în cartea funciara 60339 a comunei Dolhești.

3.3 Situația juridică a proprietății

Proprietatea imobiliară este a PRISECARU-VRABIE IONUȚ ȘI PRISECARU-VRABIE AURA-VALENTINA conform contractului de vânzare cumpărare 2018 din 16.09.2014 la SPN Blaj Avram Liliana și Asociații.

Capitolul 4. EVALUAREA Imobilului

4.1. Evaluarea Terenului - Metoda comparației directe pentru terenuri

Pentru evaluarea terenului aferent proprietății imobiliare s-a aplicat metoda comparației directe, avându-se în vedere următoarele:

- La baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizări (CMBU), care reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabil financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare;
- Având în vedere utilizarea actuală a terenului, gradul de ocupare, cea mai bună utilizare a terenului o reprezintă terenul construit;
- În estimarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile cu imobile în zonă.

În vederea evaluării terenului prin metoda comparației directe am procedat la selectarea unui număr de patru proprietăți comparabile ce au fost expuse pe piață în ultima perioadă și anume:

Nr.crt	Adresă	Suprafață	Pret	Alte mențiuni	Surse
1	Bohotin	15.000,00 mp	50.000,00 EUR	1,5ha vie Busuioaca de Bohotin, plantație nouă în arealul viticol Bohotin	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-mosna-15000mp-241136440 tel: 16.12.2024

2	Tacuta	2.000,00 mp	16.500,00 EUR	Va prezentam loturi de teren intravilan, de 2.000 mp, in loc. Tacuta, jud. Vaslui, cu front de 17 m la strada principala din sat, strada asfaltata. Terenul se preteaza pentru diverse tipuri de constructii: locuinta permanenta, casa de vacanta, hala industriala, microferma, etc. Pret: 16.500 euro / lot teren Comision 0% de la cumparator. Caracteristici: Suprafata: 2.000 mp, dimensiuni 17 m x 118 m Curentul electric este chiar langa teren. Terenul este aproape plan. Acces direct din fiecare lot la strada asfaltata. Aceasta proprietate se preteaza pentru construirea unei locuinte permanente sau a unei case de vacanta, intr-un mediu linistit, departe de agitatia orasului. Terenul se afla la 26 km (cca 30 min.) de intrarea in Iasi - Bucium si la 35 km (cca 35 min) de Vaslui. Datorita amplasarii la drumul principal al localitatii, pe teren se pot ridica si constructii industriale. Comuna Tacuta se afla in Nordul judetului Vaslui, intr-o zona cu dealuri line, cu multe locuri pitoresti, impadurite - padurea Barnova, si sol foarte bun pentru agricultura. Langa sat avem un mic lac de acumulare - balta de pescuit Tacuta, iar in zona mai exista si alte lacuri de pescuit (Rediu-Galiani). Acesta este momentul perfect sa iti transformi visul in realitate si sa investesti intr-o proprietate care iti ofera libertatea si confortul pe care ti le doresti! Pret: 16.500 euro / lot 2.000 mp Comision 0% de la cumparator. Pentru mai multe informatii si pentru a programa o vizionare, va rugam sa ne contactati la numarul de telefon din anunt. Suntem bucurosi sa raspundem intrebarilor dvs. si sa va oferim detalii suplimentare. NOBEL HAUS - Profesionalism in serviciile imobiliare!	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-tacuta-2000mp-199375290 tel: 16.12.2024
3	Horlesti	30.000,00 mp	200.000,00 EUR	Teren extravilan de vanzare in Iasi, situat in zona Rediu-Horlesti Cartierul Austriac, pozitionat in planul B fata de strada principala, cu o suprafata totala de 30.000 mp cu acces direct la DJ 282 . Terenul are forma dreptunghiulara cu o latime de 41.36 ml fata, respectiv 56.11 ml spate si o lungime de 462.60 ml Toate actele sunt in regula inclusiv schita si intabularea, iar semnarea se poate face imediat	https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-horlesti-rediu-30000mp-246437940 tel: 16.12.2024

Ca urmare a analizei tuturor informațiilor avute la dispoziție, efectuându-se toate corecțiile impuse de caracteristicile proprietăților terenurilor asupra carora s-a efectuat comparația (caracteristici fizice, economice, utilizare, localizare, componente non-imobiliare) cât și caracteristicile pieței imobiliare, se calculează corecțiile totale nete și brute (procentual și

valoric). Comparabila care va necesita cele mai mici corecții brute procentuale va avea cea mai mare importanță în alegerea valorii finale, conform tabelului următor:

Specificatie	Imobil evaluat	Comp.1	Comp. 2	Comp. 3
Pret tranzactie-(EURO)		50.000	16.500	200.000
Conditii de piata		Cerere slaba	Cerere slaba	Cerere slaba
Corectie %		-20%	-20%	-20%
Corectie		- 10.000	- 3.300	- 40.000
Pret corectat		40.000	13.200	160.000
Transmiterea dreptului de proprietate	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat		40.000	13.200	160.000
Deschidere/forma teren	>12, neregulat	neprecizat	17,00 ml	41,36 ml
Corectie %		0%	-5%	-10%
Corectie		-	- 660	- 16.000
Pret corectat		40.000	12.540	144.000
Localizare	Dolhesti	Bohotin	Tacuta	Horlesti
Corectie %		-10,00%	-20,00%	-20%
Corectie		- 4.000	- 2.508	- 28.800
Pret corectat		36.000	10.032	115.200
Destinatie	Intravilan pasune	extravilan viticol	intravilan constructii	extravilan agricol
Corectie %		30,00%	-25,00%	30%
Corectie		10.800	- 2.508	34.560
Pret corectat		46.800	7.524	149.760
Amenajari/utilitati		Superioare	Asemanatoare	Superioare
Corectie %		10,00%	0,00%	10%
Corectie		4.680	-	14.976
Pret corectat		51.480	7.524	164.736
Suprafata (mp)	625,00 mp	15.000 mp	2.000 mp	30.000 mp
Corectie privind marimea suprafetei		20%	-1%	20%

Corectie		10.296	- 60	32.947
Pret corectat		61.776	7.464	197.683
Valoare/mp (EURO)		4,12	3,73	6,59
Valoare imobil (EURO)		2.575	2.331	4.119
Numar total de corectii		5	5	6
Corectie procentuala neta		-23,55%	54,76%	1,16%
Corectie procentuala bruta		90,00%	70,80%	110,00%

Valoarea terenului este data de comparabila 2 respectiv este de 2.331 EUR / 11.594 RON.

Capitolul 5 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

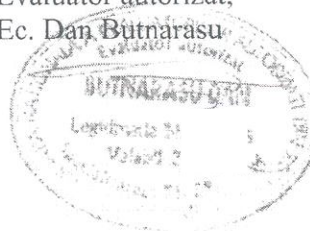
Proprietatea este situată în Intravilan sat Dolhești, comuna Dolhești, Jud. Iași, formată din teren intravilan în suprafață de 625,00 m.p. avand categoria de folosinta arabil cu numar cadastral 60339 intabulat in cartea funciara 60339 a comunei Dolhesti este a PRISECARU-VRABIE IONUȚ ȘI PRISECARU-VRABIE AURA-VALENTINA conform contractului de vânzare cumpărare 2018 din 16.09.2014 la SPN Blaj Avram Liliana si Asociatele

Ca urmare a angajamentului făcut, evaluatorul a întocmit prezentul raport de evaluare care are drept scop estimarea valorii de piață a proprietății anterior descrise în vederea achiziționării.

Valoarea proprietății imobiliare, conform metodelor expuse este de

2.331 EUR / 11.594 RON

Evaluator autorizat,
Ec. Dan Butnarusu



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CIUCU SORIN

