



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
U.A.T. ORAȘUL DARABANI

Str. 1 Decembrie, nr. 246, cod 715100, C.I.F. 3372017;
Tel: 0231631347; E-mail: contact@primariadarabani.ro, Web: www.primariadarabani.ro

HOTĂRÂRE

Nr.28 din 13.03.2026

privind aprobarea demarării procedurii de cumpărare de către orașul Darabani, prin negociere directă, a terenului situat în , parcela 996/14, în suprafață de 10000 mp, înscris în C.F. nr. 62792, în vederea realizării unor investiții de interes local

Consiliul Local al orașului Darabani, întrunit în ședință extraordinară, convocată de îndată în ziua de 13.03.2026;

Luând act de:

- Adresa nr. 746/19.01.2026 transmisă de către HRIMIUC CONSTANTIN, domiciliat în orașul Darabani prin care își exprimă acordul pentru vânzarea parcelei de teren situate , P 996/14, în suprafață de 10000 mp;
- Studiul de oportunitate privind cumpărarea terenului înscris în C.F. nr. 996/14 , înregistrat sub nr. 914 / 21.01.2026;
- Referatul de aprobare nr. 915/21.01.2026 al inițiatorului proiectului de hotărâre și raportul de specialitate comun întocmit de serviciul financiar-contabil și compartimentul juridic, înregistrat sub nr. 916 /21.01.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Darabani.

Analizând temeiurile juridice:

- a) art. 15 alin. (2), art. 120 alin. (1) și art. 121 alin. (1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- b) art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- c) art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- d) prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- e) art. 554, 557 alin. (1), art. 859 alin. (2), art. 863 lit. d), art. 1172 alin. (1) și 1650 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art 87 alin (5) art. 129 alin (2), lit b), art. 139 alin (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 197 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se aprobă demararea procedurii de cumpărare de către orașul darabani, prin negociere directă, a imobilului-teren situat în , parcela 996/14, în suprafață de 10.000 mp, înscris în C.F. nr. 62792, în vederea realizării unor investiții de interes local .

Art. 2. Se însușește Raportul de evaluare al imobilului, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Ing. Turcanu Ioan, conform Anexei nr. 1.

Art. 3. (1) Se constituie comisia de negociere a prețului de cumpărare al terenului ce face obiectul prezentei hotărâri, după cum urmează:

Nr. crt.	Prenume, nume	Calitatea	Funcție
1	Dănilă Dumitru	Viceprimar	Președinte
2	Stoian Emanuil	Consilier Juridic	Membru
3	Budianu Andrei	Inspector - Managementul Proiectelor	Membru
4	Barbacariu Silviu	Consilier local	Membru
5	Acsinte Constantin	Consilier local	Membru
6	Merticariu Ghiță	Consilier local	Membru
7	Imbir Magdalena	Șef serviciu financiar-contabil	Membru

(2) Secretariatul comisiei de negociere va fi asigurat de către dna Cucuruzac Maria inspector Achizitii Publice.

(3) Comisia de negociere va încheia un proces verbal privind rezultatele negocierii, care va fi adus la cunoștința consiliului local. Procesul verbal conținând prețul negociat va fi aprobat ulterior prin Hotărârea Consiliului Local Darabani în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare.

Art. 4. La negocierea prețului de cumpărare al imobilului se va avea în vedere să nu se depășească valoarea rezultată din raportul de evaluare.

Art. 5. Suma aferentă achiziționării terenului se suportă din bugetul local al orașului Darabani

Art. 6.(1) După achiziționare, terenul va fi înscris în domeniul public al orașului Darabani.

(2) Imobilul identificat la Art. 1 va fi destinat realizării unor investiții de interes local , respectiv pentru construcții compatibile cu funcțiunea zonei.

Art.7. Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de către Primarul orașului Darabani prin intermediul compartimentelor de specialitate și de către membrii comisiei de negociere.

Art.8. Cu comunicarea și publicitatea prezentei hotărâri se însărcinează secretarul general al orașului Darabani.

Contrasemnează pentru legalitate

**Președinte de Ședință,
Dănilă Dumitru**



**Secretar General
Aroșoae Marius-Petru**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 49 / 19.01.2026	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. ____ / ____ 2026
------------------------------	---------------------	-------------------------------	----------------------

Anexa 1 la HCL nr. 28/13.03.2026.

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
COMPUSĂ DIN TEREN EXTRAVILAN ,
Suprafața de 10.000 mp**

SITUATĂ IN EXTRAVILANUL ORAȘULUI DARABANI, JUDEȚUL BOTOȘANI
tarla 70, parcela 996/14

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcelă	categorie de folosință	suprafata mp	act de proprietate	observații
1	-	70	996 / 14	arabil	10.000	Sentința civilă nr. 354, pronunțată în dosarul 1143/217/2018 al Judecătoriei Darabani, pronunțată în ședința publică din data de 22 aprilie 2019	Teren neâmprejmuit
total					10.000		

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Marius - Petru AROSOAIE



EVALUATOR AUTORIZAT: ING. TURCANU IOAN
BENEFICIAR : UAT ORAȘUL DARABANI
SOLICITANT : UAT ORAȘUL DARABANI
UTILIZATOR DESEMNAȚ : HRIMIUC CONSTANTIN



Botosani – 19.01.2026

Ioan
Turcanu

Semnat digital
de Ioan Turcanu
Data: 2026.01.2
10:50:16 +02'00

1. SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în extravilanul orașului Darabani, județul Botoșani, teren compus dintr-un lot, amplasat într-o singură parcelă cadastrală, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcelă	categorie de folosință	suprafata mp
1	-	70	996 / 14	arabil	10.000
total					10.000

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietatii imobiliare descrise mai sus, în vederea informării clientului solicitant – UAT Orașul Darabani, județul Botoșani și a utilizatorului desemnat – proprietarul terenului – Hrimiuc Constantin, în vederea încheierii unei tranzacții imobiliare.

Solicitantul evaluării este UAT Orașul Darabani, județul Botoșani.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând persoanei fizice Hrimiuc Constantin, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022.

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

- **Abordarea prin piață: 9.700 euro, echivalent 49.200 lei**

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție, va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoare de piață = 9.700 euro, respectiv 49.200 lei,

la cursul valutar de 5,0921 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 19.01.2026.

Valoarea de piață nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ❖ Valoarea se referă la dreptul de folosință asupra terenului, pentru categoria de folosință trecută în actele de proprietate, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- ❖ Dat fiind scopul evaluării, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, pentru suprafața de teren extravilan, cu precizarea că se estimează că acest teren va fi exploatat în conformitate cu destinația și categoria lui de folosință;
- ❖ Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- ❖ Se consideră că proprietatea este exploatată în baza normelor legale în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- ❖ Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- ❖ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: Teren agricol, situat în extravilanul UAT orașul Darabani, tarla 70, parcela 996/14, cu suprafața totală de 10.000 mp.
- ❖ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport – teren arabil, exploatat în condiții fezabile tehnic și financiar;
- ❖ Opinia exprimată nu reprezintă valoare de asigurare;
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare;
- ❖ Valoarea este o predicție;
- ❖ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ❖ Valoarea este obiectivă;
- ❖ Evaluarea este o opinie asupra unei valori .

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Ioan Țurcanu

**Ioan
Turcanu** Semnat digital
de Ioan Turcanu
Data: 2026.01.21
10:51:14 +02'00'

2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute certific următoarele:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreunul din utilizatorii acestui raport;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de eventuala constituire a ipoteci imobiliare;
- Analizele și opiniile mele, au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Ioan Țurcanu

Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru Titular ANEVAR

Ioan

Turcanu

Semnat digital
de Ioan Turcanu

Data: 2026.01.21

10:51:35 +02'00'

CUPRINS

- 1 SINTEZA EVALUARII 1**
- 2 CERTIFICARE**
- 3 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 3.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
 - 3.2 Drepturi de proprietate evaluate
 - 3.3 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
 - 3.4 Data estimării valorii
 - 3.5 Moneda raportului
 - 3.6 Sursele de informații
 - 3.7 Clauza de nepublicare. Responsabilitatea fata de terti
 - 3.8 Ipoteze
- 4 PREZENTAREA DATELOR**
 - 4.1 Identificarea datelor. Situatia juridica
 - 4.2 Descrierea amplasamentului
 - 4.3 Descrierea amenajarilor si constructiilor
 - 4.4 Analiza pieții imobiliare. Studiu de vandabilitate.
 - 4.5 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate
 - 4.6 Analiza ofertei
 - 4.7 Analiza cererii
 - 4.8 Echilibrul pietei. Previziuni
- 5 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII**
 - 5.1 Cea mai bună utilizare - CMBU
 - 5.2 Date privind modul de realizare a evaluării
 - 5.3 Abordarea prin piață
 - 5.4 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

3 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

3.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren extravilan -, situată în extravilanul UAT Orașul Darabani, județul Botoșani, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcelă	categorie de folosință	suprafața mp
1	-	70	996 / 14	arabil	10.000
total					10.000

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare descrise mai sus, în vederea informării clientului – UAT Orașul Darabani și a utilizatorului desemnat – Hrimiuc Constantin, în vederea promovării unei eventuale tranzacții imobiliare.

Solicitantul evaluării este UAT Orașul Darabani. S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând persoanei fizice Hrimiuc Constantin, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate. Prezentul Raport de evaluare se adresează UAT Orașul Darabani în calitate de client și de utilizator și de asemenea utilizatorului desemnat, persoana fizică Hrimiuc Constantin. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client, utilizator și utilizatorul desemnat.

3.2 Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând persoanei fizice Hrimiuc Constantin, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate. Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate compusă din teren arabil, cu suprafața totală de 10.000 mp, proprietate imobiliară în curs de înscriere în cartea funciară a orașului Darabani.

3.3 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, ediția 2025. Conform acestui standard, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat 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.

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022

3.4 Data estimării valorii

Evaluarea s-a făcut la data de 19.01.2026. La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 01.12.2025, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspekția proprietății a fost realizată de către Ioan Țurcanu, în calitate de evaluator autorizat, în data de 17.01.2026, în prezența reprezentantului solicitantului și al proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

3.5 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

3.6 Sursele de informații

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

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale, cu precizările poziționării parcelelor de teren în planurile cadastrale ;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială.

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.

3.7 Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în 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. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

3.8 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau a solului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane, privind mediul înconjurător
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare;
- 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizată și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și 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 prezentată în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării;
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- 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; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg 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, cu precizarea că în cazul de față, la cererea beneficiarului și al utilizatorului prezentului raport, valoarea de piață a bunului imobil, fa fi defalcată pe parcele și pe categorii de folosință, conform înscrierilor în documentele contabile ale proprietarului;
- 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.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieții la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieții, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
- evaluatorul nu a identificat ipoteze speciale, care ar putea să ducă la o eventuală influență asupra valorii de piață .

4 PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea datelor. Situatia juridica

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în extravilanul UAT Orașul Darabani, județul Botoșani, compusă din parcela cadastrală, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcelă	categorii de folosință	suprafata
					mp
1	-	70	996/14 / 167	arabil	10.000
total					10.000

4.2 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este localizat în extravilanul orașului Darabani, zonă estimat a fi exploatată ca teren agricol.

Vecinătățile imediate sunt alte imobile compuse din teren, exploatat agricol.

Proprietatea nu este conectată la rețeaua de alimentare cu energie electrică și nu are alimentare cu apă.

Proprietățile imobiliare din zona sunt într-un procent ridicat private. Tendința generală este de dezvoltare ca zona agricolă, în sistem comasat.

4.3 Descrierea amenajărilor și construcțiilor

La momentul inspecției era ocupat, și utilizat ca teren agricol, utilizat conform categoriilor de folosință, înscrise în documentele de proprietate. Nu este cazul descrierii unor construcții sau amenajări deosebite.

4.4 Analiza pieții imobiliare. Studiu de vandabilitate.

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. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobanzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, administrative, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

4.5 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip „teren extravilan”, situat în imediată apropiere a unui centru urban, însă, puțin pretabil și relativ cu mici perspective de a fi introdus în intravilanul localității. Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori în general dezvoltatori în agricultură, în vederea creării de proprietăți – terenuri agricole de dimensiuni mari -, în vederea exploatării în condiții fezabile. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren agricol liber, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zonele rurale cu teren agricol, în plină exploatare. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Tendința generală este de exploatare agricolă.

Analiza condițiilor regionale economice

Din punct de vedere al unei analize ale avantajelor și dezavantajelor zonei studiate (extravilan oraș Darabani – județul Botoșani) putem puncta următoarele aspecte:

► referitor la structura teritorială

- *Puncte tari*
 - Accesibilitate;
 - Condiții naturale favorabile exploatărilor agricole;
 - Atractivitate relativ crescută față de investitori în agricultură;
- *Oportunități*
 - Existența șoselelor și prin acestea puncte de legatura cu celelalte puncte strategice ale tarii
 - Accesul facil la serviciile educaționale, culturale și comerciale
 - existența forței de muncă
- *Puncte slabe*
 - Zonă periferică la nivel de țară;

► **referitor la structura economica**

- *Puncte tari*
 - Dezvoltarea sectorului agricol și de servicii specifice;
 - Existența unor firme private reprezentative cu capital străin sau mixt;
- *Oportunități*
 - Accesul la piața internă a Uniunii Europene;
 - Cooperarea între mediul de afaceri și administrația publică;
 - Îmbunătățirea calității mediului de afaceri;
 - Dezvoltarea infrastructurii de susținere a activităților economice;
 - Existența autoritatilor competente
- *Puncte slabe*
 - Sectoare industriale relativ slab dezvoltate
 - Cooperare redusă între cercetare și agricultură;
 - Pondere mică a tehnologiilor moderne în agricultură;
- *Amenințări*
 - Calitate scăzută a managementului agricol și industrial
 - Lipsa marketingului și promovării în anumite domenii;
 - Riscul de a nu face față presiunii competitive existente în Uniunea Europeană;
 - Insuficient capital de susținere a investițiilor;
 - Protecție scăzută a piețelor indigene;

► **referitor la agricultură**

- *Puncte tari*
 - teren cu calități apreciabile;
- *Oportunități*
 - Utilizarea resurselor din zonă;
 - Retehnologizarea unor întreprinderi crează cadrul favorizant pentru atragerea investitorilor;
- *Puncte slabe*
 - Gruparea activităților economice (și în principal al serviciilor) în special în jurul orașelor mari;

- Inchiderea multor amplasamente industriale (foste fabrici) și implicit închiderea producției
 - Loturi relativ mici de teren, fărâmițate
- **Amenințări**
 - Dominanța serviciilor în raport cu celelalte ramuri
 - Migrarea forței de muncă

4.6 Analiza ofertei

Redusă, raportat la zonă.

Prețurile pentru terenurile arabile în nordul țării și în nordul județului Botoșani, se situează în intervalul 3.000 – 6.000 euro/ha, prețurile situate la limita inferioară a intervalului se înregistrează pentru proprietățile cu clasa de calitate inferioară, cu suprafețe mici (necomasate) și situate în zonele deluroase, la polul opus se clasifică terenurile cu caracteristici superioare, clasa de calitate I și II, cu un grad ridicat de productivitate și comasare, dar mai ales, cele pretabile să devină terenuri intravilane, în urma demersurilor legislative promovate de autoritățile competente în domeniu.

4.7 Analiza cererii

Medie, raportat la oferta existentă.

4.8 Echilibrul pieței. Previziuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

5.1 Cea mai bună utilizare - CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - CMBU - este definită ca 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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențială a valorii.

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

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic și justificată
- fezabilă financiar

- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere situația de fapt a proprietății și scopul evaluării, analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber conduce la concluzia că terenul se poate dezvolta doar rezidențial (construcția de case unifamiliale), în condițiile finalizării procesului de declarare a parcelei ca teren intravilan, proces demarat de către autoritățile locale competente.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Din analiza dreptului de proprietate a terenului în doua ipoteze a „terenului ca fiind liber” sau „a proprietății ca fiind construită” criteriile 3 și 4 a analizei CMBU – fezabilă financiar și maxim productivă - reduc opțiunile posibile doar pentru analiza în ipoteza „proprietății ca fiind construită”.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

În opinia evaluatorului, în actuala perioadă, nu există previziune de introducerea terenului în intravilanul localității și respectiv de a se realiza construcții pe acest teren

5.2 Date privind modul de realizare a evaluării

Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales abordarea prin piață. Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare elementele de comparație și efectuând corecții pentru diferențele dintre acestea.

5.3 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările sau ofertele de vânzare comparabile, sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile juridice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă. Valorile selectate în urma ofertelor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt corectate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus

evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Comparabilele folosite sunt următoarele:

Comparabila 1

VANZARE TEREN CURTESTI - BOTOSANI

 Strada Bucovina, Curtesti, Botosani

99 648 €

3 €/m²

[Propune un preț](#)

Rata estimată:
2.457 RON /luna

Avans:
73.989 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

 Suprafață utilă	34.600 m²	 Tip teren	Cere informații
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

ESTATE NETWORK, va prezinta spre vânzare în Curtesti, județul Botoșani, un teren extravilan de 34.600 mp

Avem plăcerea de a vă prezenta o oportunitate unică de investiție într-o zonă pitorească din inima naturii, în Curtesti, județul Botoșani. Situată într-o locație privilegiată, la intrarea în Botoșani dinspre Iași, pe partea stângă, zona de vile.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

 **Notifică-mă despre anunțuri similare**

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	padure, lac, mare

Comparabila 2

Postat 14 iunie 2024

Teren extravilan lângă pădure in Tulbureni!
Exclusivitate, comision 0%

28 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 10.000 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Agentia Imolux Imobiliare va prezinta in exclusivitate, cu comision 0 % la cumparator un teren extravilan situat in cartierul Tulbureni, Botosani, in suprafata de 10.000 mp (1ha), la 10 minute de Kaufland, Petrom, McDonald, etc.

Destinatia imobilului este arabil, avand deschiderea principala de 62 de metri. Terenul este aproape de limita intravilanului, unde se gasesc si stalpii de curent electric.

Pentru mai multe detalii va asteptam sa ne contactati.

Comparabila 3

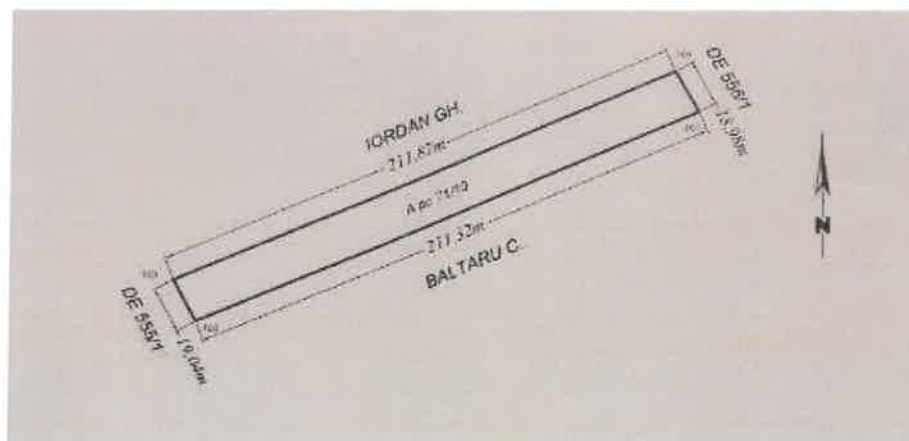
Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren agricol

Teren extravilan de vânzare

6 RON negociabil

[Botosani, Comi](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 1/5/2026 4:20:57 PM



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
7140	A	4.000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar
Total		4.000	

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafața construită
15		

Specificații

Suprafata terenului 8058 m²

Descriere

teren extravilan cu cadastru și intabulare de vânzare

ID anunț: 1753093191

Comparabila 4



Terenuri de vanzare | Botosani | Padureni (Sendriceni)

Teren extravilan 12000 mp- Pădureni-Șendriceni, Botoșani

Teren Agricol, Extravilan vanzare, in Botosani, Padureni (Sendriceni) - [vezi locația pe hartă](#)

Detalii proprietate

- **Supr. teren:** 12000 mp
- **Unitate Suprafață:** mp
- **Reper:** L a 200 m de strada principala
- **Tip teren:** Agricol
- **Disponibilitate:** Imediat
- **Etaj:**
- **Deschidere stradă:** 1
- **Clasificare:** Extravilan
- **Construcție aprobată:** Nu
- **Lungime deschidere stradă:** 41

Descriere proprietate

Teren extravilan 12.000 mp-Pădureni-Șendriceni, Botoșani
La doar 5 minute de Dorohoi-Ideal pentru agricultură

Oportunitate de investiție într-un teren agricol cu potențial real!

Cu o suprafață generoasă de 12.000 mp și un front stradal de 41 m, acest teren este perfect pentru dezvoltarea unei fi agricole.

Caracteristici-cheie:

- Clasificare: extravilan agricol
- Acces auto facil
- Drum de pământ, dar aproape de asfalt
- Grad de comasare: 100%
- Înclinație minimă: 1° – ideal pentru exploatare
- Disponibil imediat
- Preț: 47.900 € (doar 3,99 €/mp!)

Peisaj rural superb, aer curat și liniște deplină.

Perfect pentru investitori care vor să valorifice terenuri fertile, aproape de oraș dar cu avantajele mediului rural.

Centralizator comparabile

NR. CRT	CRITERII ȘI ELEMENTE DE COMPARAȚII	PROPRIETATEA DE EVALUAT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
			1	2	3	4
	PREȚ (euro/mp)	????	2,88	2,80	1,18	3,99
1	tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
2	drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
3	condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
4	condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	cheltuieli imediat următoare, după cumpărare	0	fără	fără	fără	fără
6	condițiile pieții	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
7	zona	darabani	curțești	tulbureni	corni	șendriceni
8	localizare	extravilan	superior	superior	inferior	superior
9	caracteristici fizice					
	<i>tip</i>	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
	<i>categorie de folosință</i>	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
	<i>deschidere</i>	27	37	62	19	41
	<i>topografie</i>	plan	plan	plan	plan	plan
	<i>acces</i>	drum exploatare	drum național	drum comunal	drum comunal	drum comunal
	<i>utilități - apă</i>	nu	nu	nu	nu	nu
	<i>utilități - canal</i>	nu	nu	nu	nu	nu
	<i>utilități - energie electrică</i>	nu	nu	nu	nu	nu
	<i>utilități - gaz</i>	nu	nu	nu	nu	nu
	<i>suprafață - mp</i>	10.000,00	34600	10000	21000	12000
10	cea mai bună utilizare	agricol	arabil	arabil	arabil	arabil

Grila datelor de piață

ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
	extravilan darabani	curtești	tulbureni	corni	șendriceni
PREȚ (EUR)	?????	2,88	2,80	1,18	3,99
TIP COMPARABILĂ					
tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
corecție procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
corecție totală pentru tipul comparabilei		-0,43	-0,42	-0,18	-0,60
preț de vânzare corectat		2,45	2,38	1,00	3,39
DREPT DE PROPRIETATE					
drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
corecție procentuală		0	0	0	0
corecție totală pentru tipul dreptul de proprietate transmis		0	0	0	0
preț corectat		2,45	2,38	1,00	3,39
CONDIȚII DE FINANȚARE					
condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0	0	0	0
corecție totală pentru condiții de finanțare		0	0	0	0
preț corectat		2,45	2,38	1,00	3,39
CONDIȚII DE VÂNZARE					
condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
corecție totală pentru condiții de vânzare		0,00	0,00	0,00	0,00
preț de vânzare corectat		2,45	2,38	1,00	3,39
CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE					
cheltuieli de adecvare	fără	fără	fără	fără	fără
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru cheltuieli imediate după cumpărare		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		2,45	2,38	1,00	3,39
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
condiții de piață (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru condiții de piață		0	0	0	0
preț corectat		2,45	2,38	1,00	3,39

LOCALIZARE					
localizare	darabani	curtești	tulbureni	corni	șendriceni
corecție procentuală		3,00%	-10,00%	3,00%	0,00%
corecție totală pentru localizare		0,07	-0,24	0,03	0,00
preț corectat		2,52	2,14	1,03	3,39
CARACTERISTICI FIZICE					
tip teren	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru tip teren		0	0	0	0
preț corectat		2,52	2,14	1,03	3,39
categorie de folosință	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru categorie		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		2,52	2,14	1,03	3,39
deschidere	21	37	62	19	41
corecție procentuală		-3,20%	-8,20%	0,40%	-4,00%
corecție totală pentru deschidere		-0,08	-0,18	0,00	-0,14
preț corectat		2,44	1,97	1,04	3,26
topografie	plan	plan	plan	plan	plan
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru topografie teren		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		2,44	1,97	1,04	3,26
acces	drum exploatare	drum național	drum comunal	drum comunal	drum comunal
corecție procentuală		-15,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
corecție totală pentru acces		-0,38	-0,21	-0,10	-0,34
preț corectat		2,14	1,93	0,93	3,05
utilități - apă, canal, ec,	nu	identic	identic	identic	identic
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru zonă inundabilă		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		2,14	1,93	0,93	3,05
CARACTERISTICI ECONOMICE					
caracteristici economice	normale	inferioare	normale	inferioare	inferioare
corecție procentuală		4,00%	0,00%	4,00%	4,00%
corecție totală pentru caracteristici economice		0,09	0,00	0,04	0,12
preț corectat		2,23	1,93	0,97	3,17
CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
cea mai bună utilizare	agricol	arabil	arabil	arabil	arabil

corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru cea mai bună utilizare		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		2,23	1,93	0,97	3,17
corecție totală brută		1,05	1,05	0,35	1,20
corecție totală brută %		36%	37%	30%	30%
OPINIE					
	0,97	euro/mp	curs - 19.01.2026	5,0921	
	4,92	lei/mp			
	49.200	lei			
	9.700	euro			

Corecții aplicate comparabilelor

1	corecția comparabilelor pentru "tipul comparabilei" se estimează la 15% - marja de negociere, având în vedere caracterul de ofertă al comparabilelor .
2	corecția comparabilelor pentru "dreptul de proprietate transmis" a fost considerată nulă, în condițiile în care, tranzacțiile acestora - inclusiv a proprietății de evaluat - , este echivalentă cu transmiterea totalității drepturilor asupra proprietății
3	corecția comparabilelor pentru "condiții de finanțare" a fost considerată nulă. Proprietatea de evaluat și comparabilele, au fost considerate ca fiind incluse în piața liberă, fără a se lua în seama eventuale oportunități sau aranjamente de finanțare diferite.
4	corecția comparabilelor pentru "condiții de vânzare" a fost considerată nulă, estimându-se că aceste condiții nu sunt pârținitoare.
5	în urma inspecției proprietății de evaluat, evaluatorul nu a cuantificat cheltuielile necesare pentru ca proprietatea să fie pusă în circuitul utilizării normale.
6	se apreciază corecția pentru "condiții de piață" nulă pentru toate comparabilele, în condițiile în care acestea sunt pe piață, la data evaluării.
7	s-a apreciat corecții procentuale, estimate din datele de piață, pozitive sau negative, între -10 și +3% din prețul anterior corectat , pentru amplasament superior, respectiv inferior
8.1.	proprietatea de evaluat și cele comparabilele 1, 2, 3 și 4, sunt parcele de teren extravilan. Corecție nulă.
8.2.	s-a estimat o corecție nulă, datorată categoriei de folosință a proprietății de evaluat, identică cu cele 4 comparabile
8.3.	se consideră corecție de 3-7% din prețul anterior corectat pentru deschidere de aprox. de 3 ori mai mică.

8.4.	corecția comparabilelor pentru "topografia terenului" a fost considerată nulă, în condițiile în care, nu au fost sesizate declivități majore ale suprafețelor
8.5.	s-a estimat o corecție procentuală între -10 și -15%, funcție de facilitățile de acces la proprietățile analizate
8.6.	Corecție nulă. Toate comparabilele nu au racorduri la utilități.
9	corecție pentru "caracteristici economice" nulă. Se consideră că atât proprietatea de evaluat, cât și cele 4 comparabile, nu au attribute deosebite, care să afecteze venitul net din exploatare, attribute cum ar fi : cheltuieli de exploatare, calitatea managerială, etc
10	se consideră că atât proprietatea de evaluat cât și cele 4 comparabile se află în cea mai bună utilizare”

5.4 Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare recunoscute de Standardele de Evaluare a bunurilor , obținându-se următoarele valori :

abordare	lei	euro
abordarea prin piață	49.200 lei	9.700 €

Estimarea valorii de piață a proprietății s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea unei singure abordări – abordarea prin piață.

Utilizarea abordării prin piață a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată este de tip teren extravilan, pretabilă la vânzare și mai puțin pretabilă la închiriere.

S-a recurs la ceea ce Standardele de Evaluare numesc „reconcilierea rezultatelor”, concluzia asupra valorii având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată prin abordarea prin piața – metoda comparațiilor directe

	abordarea prin piață	
valoare estimată	49.200 lei	9.700 €
adecvare	+	
precizie	+	
cantitate informații	+	

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	49.200 lei <i>echivalent</i> 9.700 €
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIILOR DIRECTE
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.	

**EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR**

Ioan ȚURCANU

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
și
SEMNĂTURA**

**Ioan
Turcanu** Semnat digital
de Ioan Turcanu
Data: 2026.01.21
10:52:26 +02'00'

ANEXE - la prezentul raport de reevaluare

ANEXA Nr. 1: Act de proprietate
ANEXA Nr. 2 : Schita terenului



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
Marius - Petru AROȘOAI



CARTUȘ CU PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII
HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL DARABANI NR. <u>28</u> /13.03.2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ.LL.AN 2026	Semnatura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii *1) s-a făcut cu majoritate <input type="checkbox"/> simplă <input checked="" type="checkbox"/> absolută <input type="checkbox"/> calificată	<u>13.03.</u>	
2	Comunicarea către primar *2)	<u>13.03.</u>	
3	Comunicarea către prefectul județului * 3)	<u>13.03.</u>	
4	Aducerea la cunoștința publică*4) +* 5)	<u>13.03.</u>	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual *4) + *5)	<u>13.03.</u>	
6	Hotărârea devine obligatorie*6) sau produce efecte juridice *7), după caz	<u>13.03.</u>	

Extrase din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

| *1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută (9 consilieri) sau simplă după caz."
| (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată (12 consilieri) definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."
| *2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."
| *3) Art. 197 alin. (1): Secretarul general al orașului comunică hotărârile consiliului local al orașului prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării ..
| *4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile ... se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al orașului."
| *5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor ... cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."
| *6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile ... cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."
| *7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile ... cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI,

Marius-Petru AROȘOAIIE

