

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**MUNICIPIUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea schimbului între terenurile proprietatea  
privată a domnului Apătrăsoaie Dumitru și a doamnei Apătrăsoaie Damizia din str. Independenței  
nr. II și IJ și terenul proprietate privată a municipiului din str Viilor nr.22**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

analizând propunerea domnului primar Cătălin Mugurel Flutur privind aprobarea schimbului între terenurile proprietatea domnului Apătrăsoaie Dumitru și a doamnei Apătrăsoaie Damizia, situate în str. Independenței nr. I I și IJ în suprafață totală de 288 mp și terenul proprietatea privată a municipiului, situat în str. Viilor nr. 22 , în suprafață de 409 mp,

văzând raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu și Biroului Cadastru, raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local, precum și raportul de evaluare elaborat de Evaluator autorizat ANEVAR Chiriac Florin,

în baza dispozițiilor art.36 alin. (2) lit. c) și art. 121 alin. (1), (2) și (4) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 45 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată în Monitorul oficial al României, P. I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** (1) Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Chiriac Florin care are ca obiect terenul proprietate privată a municipiului Botoșani, situat în str Viilor nr. 22 în suprafață totală de 409,00 mp și terenurile proprietatea privată a domnului Apătrăsoaie Dumitru și a doamnei Apătrăsoaie Damizia, în suprafață totală de 288 mp, situate în str. Independenței nr. I I și I J .

(2) Raportul de evaluare prevăzut la alin. (1) constituie anexa la prezenta hotărâre.

**Art. 2.** (1) Se aprobă schimbul între terenul proprietatea municipiului Botoșani, situat în str. Viilor nr. 22, în suprafață de 409 mp, cu valoarea de 29.488 euro și terenurile proprietatea privată a domnului Apătrăsoaie Dumitru și a doamnei Apătrăsoaie Damizia, situate în str. Independenței nr.II și IJ , în suprafață totală de 288 mp, cu valoarea de 29.422 euro.

(2) La data perfectării contractului de schimb, domnul Apătrăsoaie Dumitru și doamna Apătrăsoaie Damizia vor achita suma de 66,00 euro reprezentând diferența de valoare între terenurile proprietatea privată și terenul proprietatea municipiului.

(3) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb vor fi suportate de Municipiul Botoșani.

**Art.3.** Primarul municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate și domnul Apătrăsoaie Dumitru, precum și doamna Apătrăsoaie Damizia, vor lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Consilier, **Daniel Botezatu**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar, **Oana Cîna Georgescu**



Botoșani, 28 februarie 2018  
Nr. 44

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL

---

ANEXA NR. 44 DIN 28 FEBRUARIE 2018

**RAPORTUL DE EVALUARE**

elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Chiriac Florin care are ca obiect terenul proprietate privată a municipiului Botoșani, situat în str Viilor nr. 22 în suprafață totală de 409,00 mp și terenurile proprietatea privată a domnului Apătrăsoaie Dumitru și a doamnei Apătrăsoaie Damizia, în suprafață totală de 288 mp, situate în str. Independenței nr. 1 I și 1 J

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Consilier, Daniel Botezatu



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar, Oana Gița Georgescu

# RAPORT DE EVALUARE

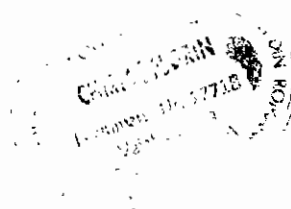
***IMOBIL EVALUAT: Teren in suprafata de 288 mp  
situat in Mun Botosani, str. Independentei nr. 11 si  
str. Independentei nr. 1J, numar cadastral 65075***



***CLIENT: MUNICIPIUL BOTOSANI***

***BENEFICIAR: MUNICIPIUL BOTOSANI***

***DATA EVALUARII: 26.01.2018***



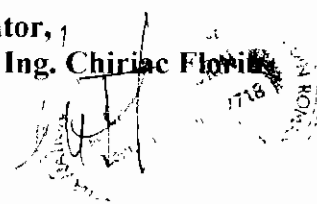
**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

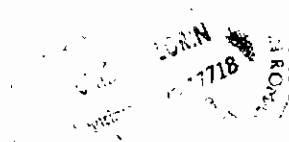
- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;

Evaluator, 1

Ing. Chiriac Florin



***Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.***



**REZUMATUL LUCRARIII**

Prezentul raport estimează valoarea de piata a urmatorului bun imobil:

*Teren in suprafata de 288 mp situat in Mun Botosani, str. Independentei nr. 11 si str. Independentei nr. 1J, numar cadastral 65075*

Destinatarul lucrarii: **MUNICIPIUL BOTOSANI**

Proprietar teren: **APATRASOAIE DUMITRU SI APATRASOAIE DAMIZIA**

Data evaluării: 26.01.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6658 LEI/ EURO.

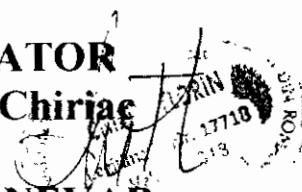
**VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.**

Valorile de piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

<b>VALOAREA RECOMANDATĂ</b>	
<b>Valoare /mp</b>	<b>476.65 lei/mp echivalent 102.16 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala 288 mp teren</b>	<b>137 275 lei (Ron) echivalent 29 422 Euro</b>

**EVALUATOR**  
**Ing. Florin Chiriac**

**Membru titular ANEVAR**



**SINTEZA EVALUARII**

<b>1.</b>	<b>EVALUATOR</b>	<b>Ing. FLORIN CHIRIAC</b>
	<b>Date evaluator:</b>	<b>Localitatea: Iasi Telefon: 0751 018 145 E-mail: florin_0171@yahoo.com Autorizatie de Membru ANEVAR nr. 17718;</b>
	<b>CLIENT</b>	<b>MUNICIPIUL BOTOSANI</b>
	<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>	<b>MUNICIPIUL BOTOSANI</b>
	<b>SCOPUL EVALUARII</b>	<b>Determinarea valorii de piata a terenului in vederea determinarii unui raport de schimb</b>
<b>2.</b>	<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<b>Teren in suprafata de 288 mp situat in Mun Botosani, str. Independentei nr. 11 si str. Independentei nr. 1J, numar cadastral 65075</b>
	<b>PROPRIETAR</b>	<b>APATRASOAIE DUMITRU SI APATRASOAIE DAMIZIA Rationamentul, in raportul de evaluare, se bazeaza pe dreptul de proprietate deplin.</b>
	<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	<b>str. Independentei nr. 11 si str. Independentei nr. 1J, numar cadastral 65075, Mun. Botosani, jud. Botosani</b>
<b>3.</b>	<b>VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)</b>	<b>476.65 lei/mp echivalent 102.16 Euro/mp</b>
	<b>VALORILE NU CONTIN TVA</b>	
<b>4</b>	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	<b>VALOAREA DE PIATA</b>
	<b>DATA INSPECTIEI</b>	<b>26.01.2018</b>
	<b>DATA EVALUARII</b>	<b>26.01.2018</b>
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	<b>1 Euro= 4,6658 Ron</b>
<b>5.</b>	<b>DESCRIEREA PROPRIETATII</b>	<p>Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 288 mp, situat in Mun. Botosani, str. Independentei nr 11 si str. Independentei nr. 1J, numar cadastral 65075 UAT Botosani, jud. Botosani</p> <p>Terenul este amplasat in parcare situata in spatele blocurilor din str. Grivita nr. 2 si str, Independentei nr. 1. in spatele Mall Uvertura Botosani.</p> <p>In acest moment pe acest teren este amenajata o parcare rezidentiala pentru locatarii blocurilor din apropiere.</p> <p>Terenul este proprietatea APATRASOAIE DUMITRU SI APATRASOAIE DAMIZIA, obtinut astfel;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 106 mp in baza Dispozitia nr. 2325/14.02.2007 emisa de Primaria Botosani</li> <li>- 182 mp prin Contract de vanzare-cumparare nr. 1432 /01.08.2007 Notar Humelnicu Coca - Botosani</li> </ul>
	<b>Cea Mai Buna Utilizare-CMBU</b>	<b>Rezidential</b>

6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	<b>Suprafata teren = 288 mp</b> <b>Numar cadastral: 65075</b> <b>CF : 65075</b>
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	In acest moment pe acest teren este amenajata de catre Primaria Botosani o parcare rezidentiala pentru locatarii blocurilor din apropiere.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Terenul este amplasat in parcare situata in spatele blocurilor din str. Grivita nr. 2 si str. Independentei nr. 1, in spatele Mall Uvertura Botosani.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Str. Grivita Str. independentei Calea Nationala
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona rezidentiala centrala a Mun. Botosani situata in apropierea Mall Uvertura. Terenul este amplasat in parcare din spatele blocurilor din str. independentei nr 1 si str. Grivita nr. 2. Accesul pe teren se poate face din str. Independentei si din str. Grivita În zonă se află: Rețea de transport în comun, mijloace de transport, autobuze, tranvaie, taxi - in apropiere: Unități comerciale: in apropiere Instituti de cult: Biserica Ortodoxa; Sedii de banci : in apropiere
		Rețea de energie electrică: da Rețea de apă: da Rețea de termoficare: da Rețea de gaze naturale: da Rețea de canalizare: da Rețea de telefonie: da
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(fara expertizari de laborator).	Poluare fonica – medie Poluare cu noxe auto: medie
AMBIENT	Ambient civilizat.	

9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața imobiliara definita de piata terenurilor situate in zona centrala a Municipiului Botosani, o piata in dezvoltare datorita cererii in crestere de proprietati rezidentiale, apartamente si inobile.
	NATURA ZONEI	Zona rezidentiala a Mun. Botosani Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare Din punct de vedere economic : Municipiu, resedinta de judet
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Oferta scazuta de proprietati similare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta )	Dezechilibru in favoarea cererii.

## 10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – EDIȚIA 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – Cadru general</li> <li>▪ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General)</li> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li> <li>▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)</li> <li>▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri</li> <li>▪ SEV 400 – Verificarea evaluării</li> <li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> <li>▪ Cadru legal – Legislația în vigoare</li> </ul>

## 11. ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA:	<b>476.65 lei/mp</b>
	<b>Echivalent 102.16 Euro/mp</b>
VALOAREA NU CONTINE TVA	

## 12. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

**Valoarea de piata** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

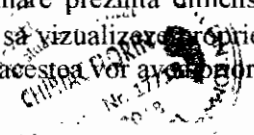
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.

## Condiții limitative:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.





6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.

### 13. CERTIFICARE

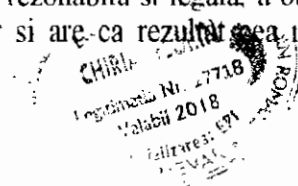
Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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 - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.



Practic, ținând cont de tipul proprietatii si de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea rezidentiala.

Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea rezidentiala este:

- este permisa legal
- este fizic posibila
- este fezabila financiar
- este maxim productiva

## 15. ABORDARI IN EVALUARE:

### *Abordarea prin piata :*

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata 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 metodă 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 rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apeleaza la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care exista informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Comparabile folosite:

Comp.	ZONA	Terenuri		Observații
		pret/mp Euro	Suprafața (mp)	
1	Mun. Botosani, jud. Botosani	133,47	487,00	Vând teren zona Mall- spate magazin Profi, lângă fostul service auto. 487 mp în forma dreptunghiulară ideal pt construit..bloc 2 etaje + mausardat. cu 2 intrări strada Barbu Lazareanu si strada draptatii.
2	Mun. Botosani, jud. Botosani	101,35	740,00	Vând sau schimb cu alte imobiliare( spații,apartamente) un teren de 740 mp intravilan Botoșani,teren drept , zona excelenta, de case , liniștita ,20 m liniari la strada. Terenul are toate utilitățile deja racordate. ( economisiti mult timp și cheltuieli ) .Strada Dimitrie Rallet 21 , fosta 23 August . (zona Inspectoratului Școlar). Preț 75000Euro . Terenul este liber, fără construcții pe el, gata de construire. la adresa puteți vedea terenul
3	Mun. Botosani, jud. Botosani	100,00	2000,00	Teren la strada Calea Nationala. foarte aproape de Kaufland, pretabil orice tip de activitati comerciale, utilitati pe teren.

CHIRIAC FLORIN  
Legitimata Nr. 17718  
Iulie 2018

Grila de comparatie:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	1 EURO = 4.6658			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3
<b>PREȚ DE OFERTARE/VĂNZARE</b>	Euro/mp	133.47	101.35	100.00
<b>TIP TRANZACTIE</b>		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corecție pentru negociere	-10%	-13.35	-10.14	-10.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		120.12	91.22	90.00
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	integral	integral	integral	integral
Corecție pt.dr.de propr. Transmis %		0	0	0
Corecție pt.dr.de propr. transmis		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		120.12	91.22	90.00
<b>Condiții de finanțare</b>	cash	cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		120.12	91.22	90.00
<b>Condiții de piață</b>	Ian 2018	Ian 2018	Ian 2018	Ian 2018
Corecție pt. condițiile de piață %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de piață		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		120.12	91.22	90.00
<b>Condiții de localizare</b>	Mun. Botosani, in spate Mall Uvertura, in parcare intre blocuri	Mun. Botosani, in spate Mall Uvertura	Mun. Botosani, Str. Dimitrie Rallet	Mun. Botosani, aprape de Kaufland - C. Nationala
Corecție %		-10	10	10
Corecție		-12.01	9.12	9.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		108.11	100.34	99.00
<b>Caracteristici fizice si suprafata</b>	288 mp	487	740	2000
Corecție %		5.00	10.00	15.00
Corecție		5.41	10.03	14.85
<b>PREȚ CORECTAT</b>		113.52	110.37	113.85
<b>Utilitati</b>	apa, energie electrica, gaz, canalizare	Idem	Idem	Idem
Corecție %		0	0	0
Corecție		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		113.52	110.37	113.85

113.85  
CHIRIAC FLORIN  
Nr. 17718  
2018

<b>Acces la drum</b>	Teren amplasat in spatele blocurilor, in parcare	Acces la strazi secundare	Acces la strazi secundare	Acces la str. principala
Corectie %		-10.00	-10.00	-15.00
Corectie		-11.35	-11.04	-17.08
<b>PREȚ CORECTAT</b>		102.16	99.33	96.77
<b>Utilizare teren, zonare</b>	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corectie %		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		102.16	99.33	96.77
<b>PREȚ CORECTAT</b>		<b>102.16</b>	<b>99.33</b>	<b>96.77</b>
Corectie totală brută		28.77	30.19	40.93
Corectie totală brută în procente		23.95%	33.10%	45.48%
<b>VALOAREA PROPUȘĂ euro</b>	<b>102.16</b>	pentru min corectie proc bruta	23.95%	<b>COMPARABILĂ 1</b>
<b>VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp</b>	<b>476.65</b>			
<b>VALOAREA PROPUȘĂ Euro/mp</b>	<b>102.16</b>			
<b>VALOAREA PROPUȘĂ Lei</b>	<b>476.65</b>	<b>VALOAREA PROPUȘĂ Euro</b>		<b>102.16</b>
<b>*NOTA:</b> Aceasta ajustare (10%) nu este considerata o corectie ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>corectii:</b>			
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au facut corectii la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	Se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	Nu se fac corectii, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata - aceeasi perioada a evaluarii			
Condiții de localizare	Comparabila C1, - 10 % are o localizare superioara, Comparabilele 2,3 corectie - 10 % pt localizari inferioare			
Caracteristici fizice si suprafata	Corectie pentru diferenta de suprafata, terenurile cu suprafata mai mare au un pret mai mic			
Utilitati	Nu se aplica corectii, terenurile detin utilitati identice			
Acces la drum	Comparabila 1,2 corectie -10 %, Comprabila 3 corectie -15%, terenurile au acces la drumuri superioare.			
Utilizare teren, zonare	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt in intravilan si au utilizare identica			

<b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>476.65 lei/mp echivalent 102.16 Euro/mp</b>
---	--

Pentru evaluarea terenurilor se mai utilizeaza si metodele:

- metoda extractiei de pe piata
- metoda alocarii
- metoda capitalizarii venitului
- metoda reziduala
- metoda capitalizarii rentei funciare
- metoda parcelarii si dezvoltarii

Aceste metode nu sunt adecvate in acest caz. avand in vedere, informatiile disponibile in piata, particularitatile si pozitionarea terenului evaluat.

**16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.


Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare, adecvate cu informati suficiente din piata, astfel s-au obtinut urmatoarele valori:

**Abordarea prin piata ..... 476,65 lei/mp echivalent 102,16 Euro**

*Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.*

<b>VALOAREA RECOMANDATĂ</b>	
<b>Valoare /mp</b>	<b>476.65 lei/mp echivalent 102.16 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala 288 mp teren</b>	<b>137 275 lei (Ron) echivalent 29 422 Euro</b>

**EVALUATOR**  
**Ing. Florin Chiriac**  
**Membru titular ANEVAR**

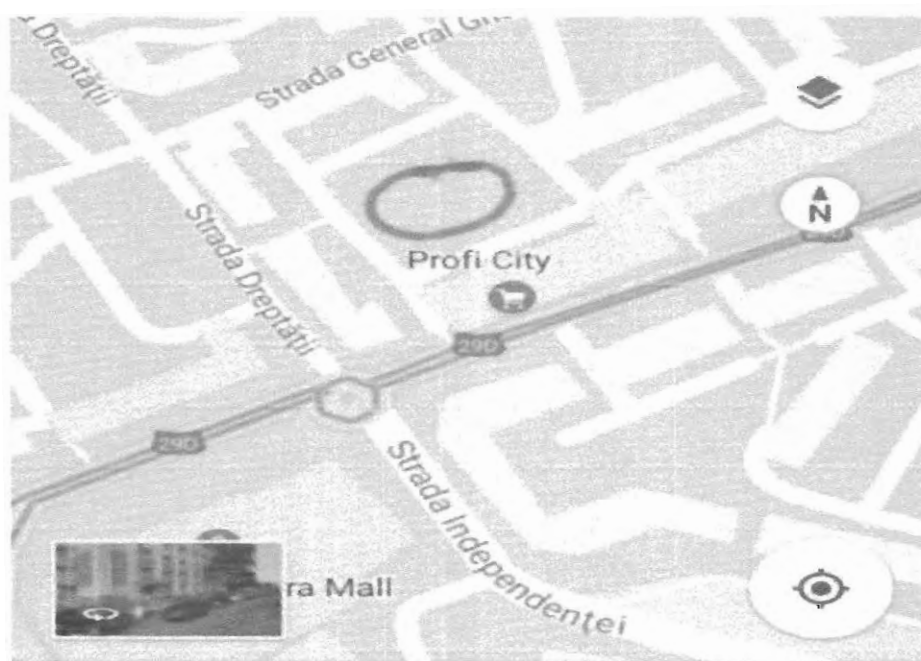


## ANEXE:

- Informatii extrase din piata: COMPARABILE
- HARTA AMPLASAMENT TEREN
- FOTOGRAFII
- ACTE PROPRIETATE

## COMPARABILE:

Comparabila 1:

**Vand teren zona mall**Botosani, judet Botosani *Adaugat de pe telefon La 22:53, 13 ianuarie 2018, Numar anunt: 146623111***65 000 €****Trimite mesaj****0753 569 615**[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**Suprafata utila **487 m<sup>2</sup>**

Vând teren zona Mall- spate magazin Profi, lângă fostul service auto.

487 mp în forma dreptunghiulară ideal pt construit. bloc 2 etaje + mansardat.

cu 2 intrări strada Barbu Lazareanu si strada draptatii.

oricine este interesat si serios prețul este negociabil si discutabil la fata locului . Dacă nu răspund la telefon nu ezitați sa lăsați un sms si revin cu telefon.

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-zona-mall-ID9WdmT.html#d1788f31ee>

Comparabila 2:



### Teren pentru casa, 740 m2, zona ideală

Botosani, judet Botosani Adaugat de pe telefon La 12:20. 3 ianuarie 2018, Numar anunt: 84484950

**75 000 €**

Trimite mesaj  
0744 622 622

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **740 m<sup>2</sup>**

Vând sau schimb cu alte imobiliare( spații,apartamente) un teren de 740 mp intravilan Botoșani,teren drept , zona excelenta, de case , liniștita ,20 m liniari la strada. Terenul are toate utilitățile deja racordate. ( economisiti mult timp și cheltuieli ) .Strada Dimitrie Rallet 21 , fosta 23 August , (zona Inspectoratului Școlar).

Preț 75000Euro . Terenul este liber, fără construcții pe el, gata de construire.

la adresa puteți vedea terenul

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-740-m2-zona-ideala-ID5luou.html#0aa697e0a2>



Comparabila 3:



### Teren la strada Calea Nationala zona Kaufland

Botosani, judet Botosani Adaugat La 19:06, 14 ianuarie 2018, Numar anunt: 111892654

**200 000 €**

Negociabil

Contact prin Stora.ro

0744 530 803

0744 530 803

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de

Agentie

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

**2 000 m<sup>2</sup>**

Teren la strada Calea Nationala, foarte aproape de Kaufland, pretabil orice tip de activitati comerciale, utilitati pe teren.

ID-315

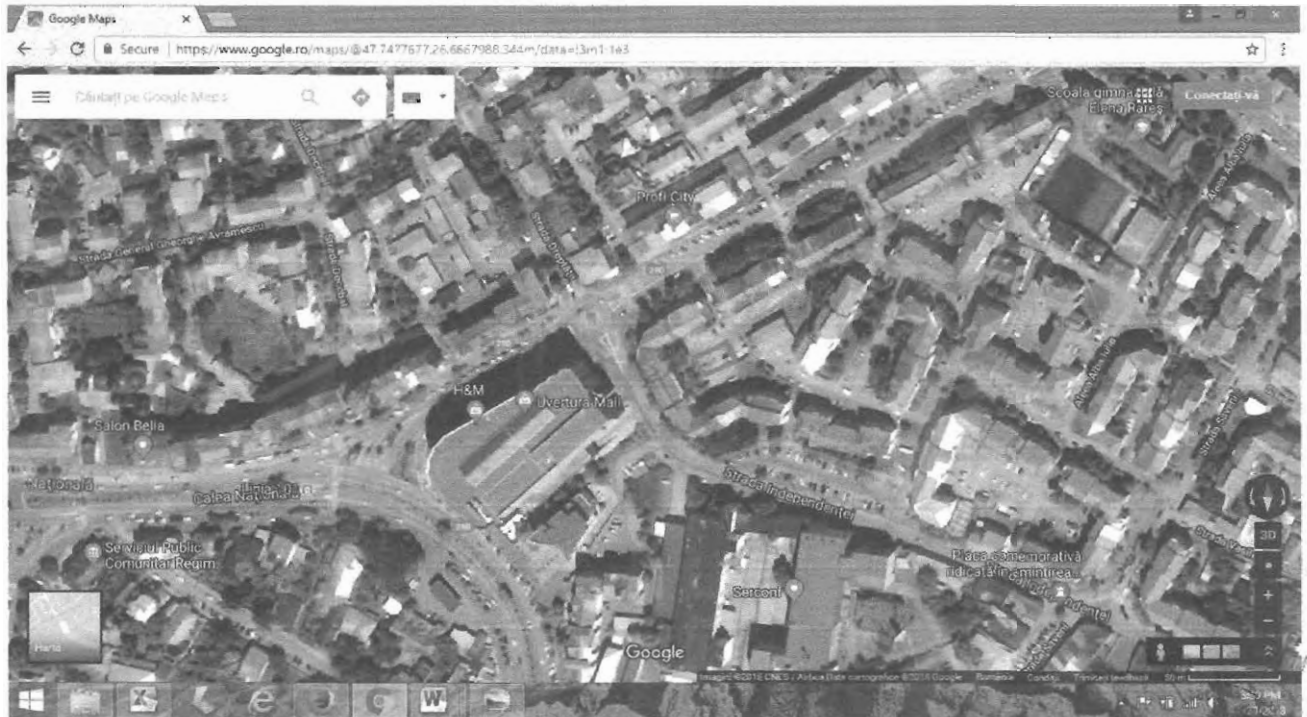
Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Venus Botosani

<https://www.olx.ro/oferta/teren-la-strada-calea-nationala-zona-kaufland-id-315-uo.html#:~:q=1288f31ee>

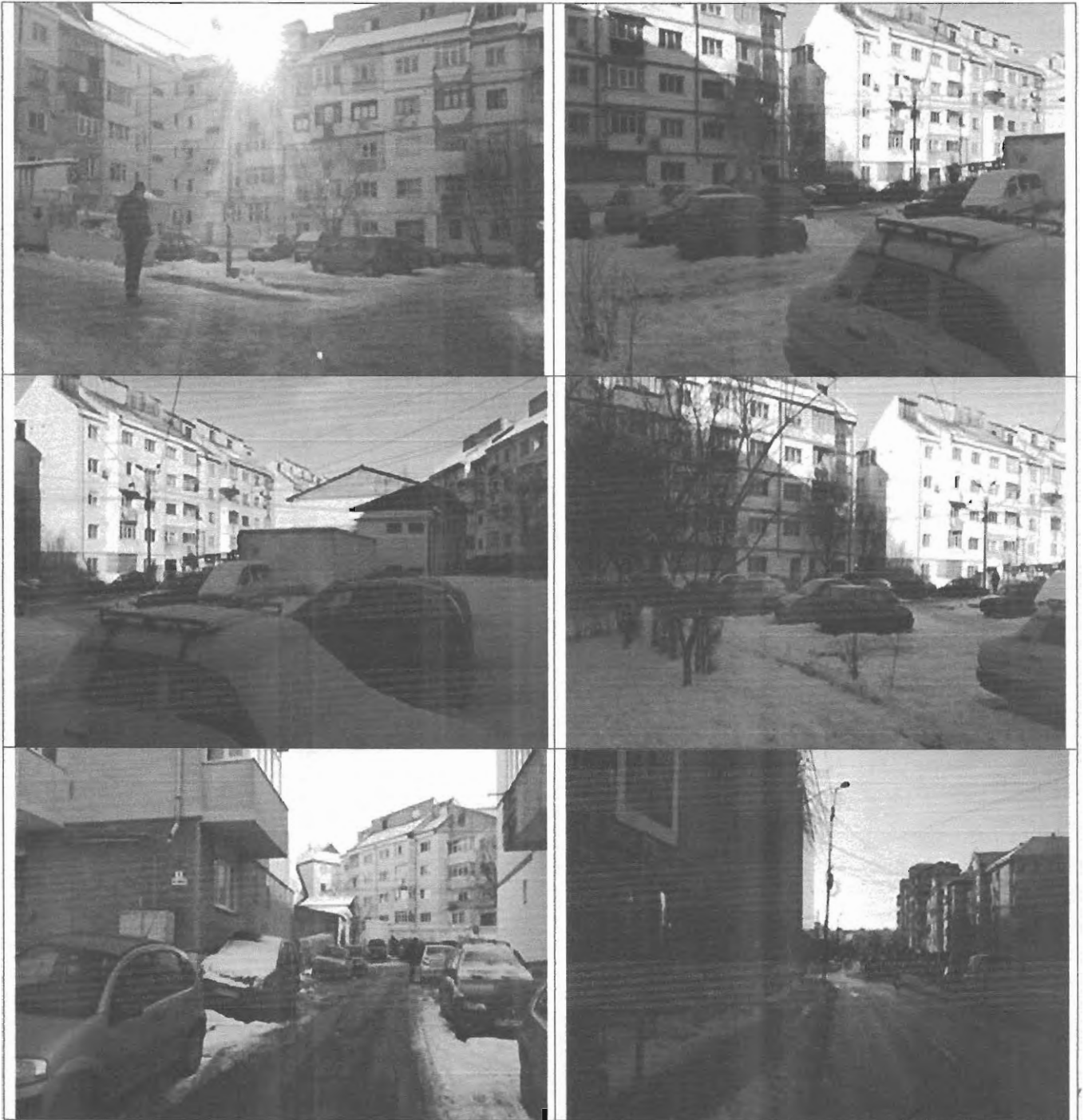


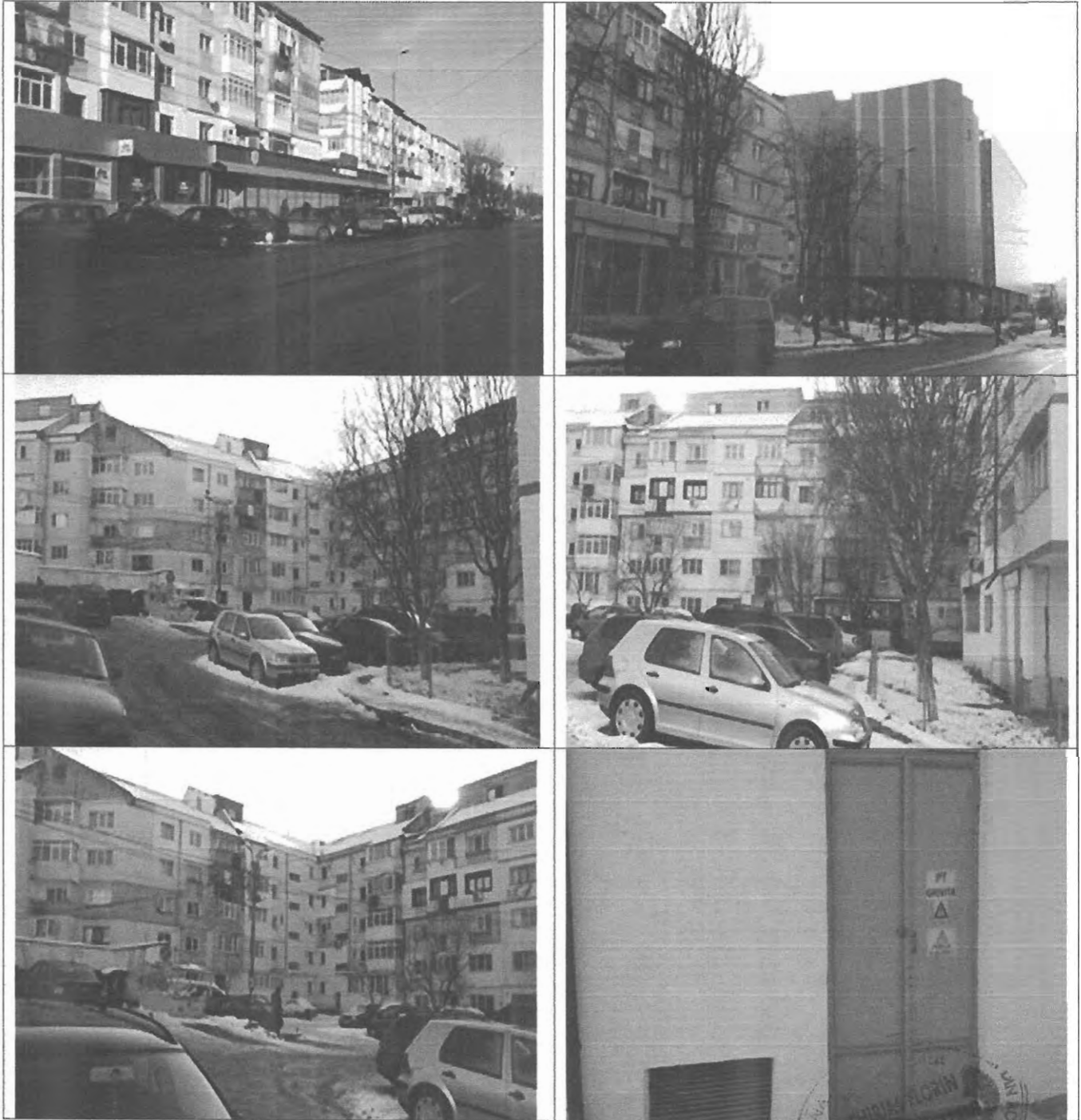


Harta amplasament:



FOTOGRAFII TEREN:





Legitimatia Nr. ...  
Valabil 2018  
Specializarea: EN  
ANEVAR

**ACTE DE PROPRIETATE**

1. DISPOZITIA 2325/14.02.2007 – PRIMARIA BOTOSANI +ANEXA
2. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE TEREN
3. PLAN DE AMPLSAMENT SI DELIMITARE IMOBIL





**DISPOZIȚIA**  
Nr. 2325

Primarul Municipiului Botoșani  
având în vedere prevederile art. 1, art. 11 și art. 25 din Legea 10/2001 privind  
regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22  
decembrie 1989, modificată prin Legea 247/2005, republicată în M.O. nr. 798/2.09.2005,  
văzând referatul nr. 4826/08.02.2007 al Comisiei pentru aplicarea prevederilor Legii  
10/2001,  
în temeiul art. 71 din Legea Administrației Publice Locale nr. 215 din 2001,

**DISPUN:**

**Art.1** Se restituie în natură, pe vechiul amplasament, d-nului APĂTRĂȘOAIIE  
DUMITRU și d-nei APĂTRĂȘOAEI DAMIZIA, soți, domiciliați în Botoșani, str.  
Independenței nr. 3, bl. A9, sc. B, et. 3, ap. 7, terenul în suprafață de 106 mp, situat în mun.  
Botoșani, str. Grivița f.n.

**Art.2** În conformitate cu prevederile art. 25 al. 4 din Legea 10/2001 republicată,  
prezenta dispoziție face dovada proprietății pentru terenul restituit, are forță probantă a  
unui înscris autentic și constituie titlu executoriu pentru punerea în posesie, după  
îndeplinirea, de către beneficiarii restituirii, a formalităților de publicitate imobiliară.

**Art.3** Punerea în posesie se va face, la solicitarea beneficiarilor restituirii, după  
îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

**Art.4** În conformitate cu prevederile art. 25 al. 6 din Legea 10/2001 republicată,  
prezenta dispoziție trebuie pusă în executare în termen de 3 ani de la data primirii ei, de  
către beneficiarii restituirii.

**Art.5** Identificarea terenului ce se restituie în natură este conformă anexei, care  
face parte integrantă din prezenta.

**Art.6** În conformitate cu prevederile art. 11 din Legea 10/2001, d-na Apătrășoaiie  
Damizia și d-nul Apătrășoaiie Dumitru vor rambursa suma de 141 RON, reprezentând  
valoarea despăgubirilor primite la data exproprierii, actualizate.

**Art.7** Compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei municipiului Botoșani  
vor duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Primar,

Cătălin Măgăreanu



Data astăzi, 7 februarie 2007

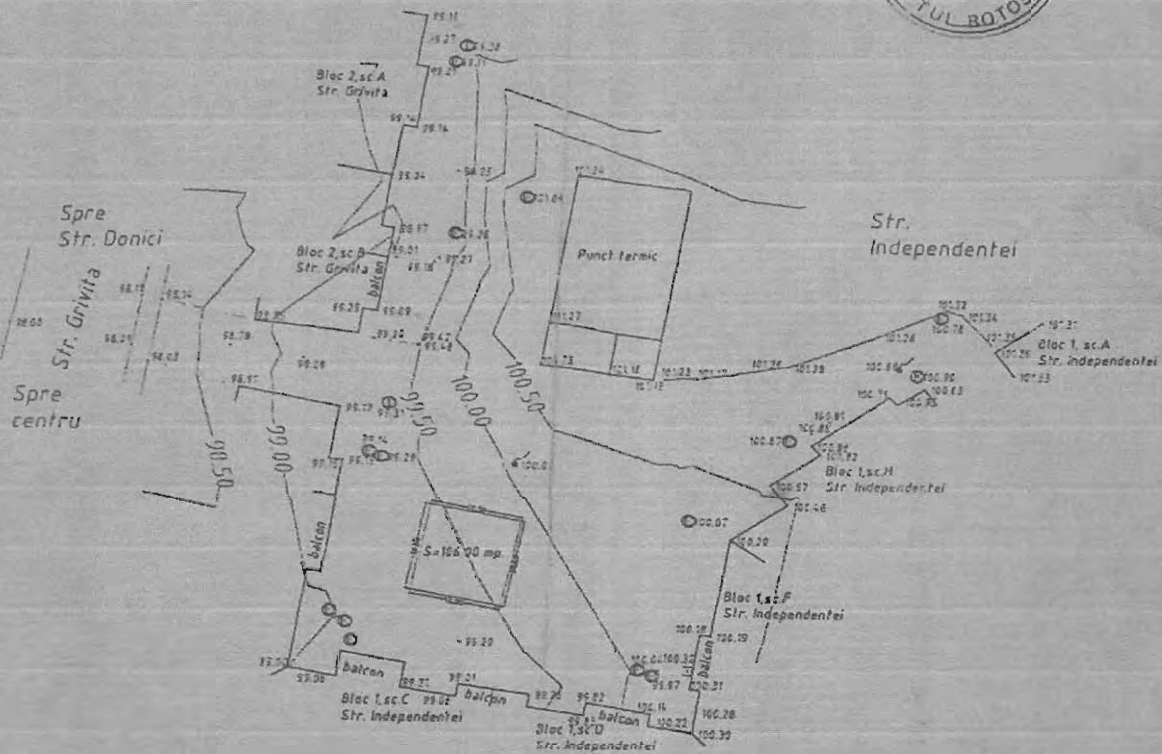
Avizat pentru legalitate,  
Secretar,  
Ioan Apostu





Anexă la Disp nr. 23.25/14.02.2017

Aprobat,  
Primar,  
Căminul Mușchel Flutur,  
Municipiul Botosani  
Județul Botosani



4537  
2017 LUNA 03 ZIUA 28  
NOTAR PUBLIC ANA-MARIA YATAVU  
CONFORM CU INSCRISUL PREZENTAT NOIUA CARE ARE 1 PAGINI, COLATIONAT DE SECRETARUL SA ACSTAT ONORARIUL DE 10 LEI CU CANTITATEA NUMARUL 388 PENTRU 1 EXEMPLARE.

VIZAT D.C.P.I.  
BOTOSANI

COLATIONAT SECRETAR  
Yatavu

VERIFICATOR EXPERT	NUME ANA-MARIA YATAVU	REFERAT/EXPERTIZA NR. DATA	
SPECIFICATIE	NUME	BENEFICIAR APATRASDAIE DIMITRU cosatorit cu APATRASDAIE DANIZIA	PROIECT NR.
DEF. PROIECT	LILIBIU G	TITLU AUTORIZATIE DE CONSTRUCTIE	FAZA P.A.C.
DESENAT	LILIBIU G	TITLU PLANSA RIDICARE TOPOGRAFICA	PLANSA NR D1

CHIRIAC FLORIN  
Legitimata Nr. 17716  
Valabil 2018

## CONTRACT DE VÂNZARE- CUMPĂRARE IMOBILIARĂ

Între subscrișii :

**PURICE COSTACHI și PURICE VERONA**, soți, domiciliați în Botoșani, strada Independenței numărul 3, bloc A9, scara B, etaj II, apartament 5, județul Botoșani, în calitate de vânzători și

**APĂTRĂSOAEI DUMITRU**, căsătorit cu **APĂTRĂSOAEI DANUZIA**, domiciliat în Botoșani, strada Independenței numărul 1, scara C, etaj III, apartament 7, județul Botoșani, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract:

Noi, **Purice Costachi și Purice Verona**, vând lui **Apătrăsoaei Dumitru** suprafața de 182 (unasutăoptzecișidoi) mp teren, proprietatea noastră, situat în Botoșani, strada Independenței numărul 1J (fostă strada Griviței FN, fostă strada 7 Aprilie numărul 15), județul Botoșani.

Terenul care se înstrăinează a fost dobândit de noi, vânzătorii, în baza Dispoziției numărul 4385/02.05.2007 eliberată de Primăria municipiului Botoșani, județul Botoșani.

Terenul care se înstrăinează nu este sechestrat, are plata taxelor și impozitelor la zi, situație confirmată de certificatul numărul 26600/4 eliberat la data de 26.07.2007 de Primăria municipiului Botoșani, Direcția de Impozite și Taxe. De la data autentificării prezentului contract, impozitele și taxele către stat trec în sarcina cumpărătorului.

Noi, **Purice Costachi și Purice Verona**, în calitate de vânzători, cunoscând sancțiunile legii penale pentru fals în declarații prevăzute de articolul 292 Cod Penal, declarăm că:

- Terenul care se înstrăinează se află în circuitul civil, a fost stăpânit de noi în mod deplin și continuu, fără nici o tulburare, nu a fost naționalizat, nu este scos din circuitul civil, nu este confiscat, nu este închiriat și nici nu s-a promis închirierea, vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra sa, nu formează obiectul vreunui litigiu.
- Terenul nu este grevat de sarcini, ipotecă sau alte drepturi reale, așa cum rezultă și din certificatul de sarcini eliberat în baza cererii numărul 24742/01.08.2007 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, garantând pe cumpărător pentru răspunderea de evicțiune parțială sau totală, prevăzută de articolul 1337 Cod Civil.
- De la data obținerii certificatului de sarcini numărul 24742/01.08.2007 eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani și până în momentul semnării prezentului contract, nu a intervenit nici o schimbare în situația juridică a terenului care se înstrăinează.
- Nu am mai încheiat alte contracte de vânzare cumpărare, de închiriere sau alte convenții care să aibă ca obiect terenul descris mai sus.

**PREȚUL VÂNZĂRII** este de 20.000 (douăzeci mii) lei, sumă primită integral de la cumpărător, acesta intrând în stăpânirea terenului de astăzi, data autentificării prezentului contract.

Eu, **Apătrăsoaei Dumitru** am cumpărat de la numiții **Purice Costachi și Purice Verona**, terenul descris mai sus și am luat cunoștință de situația sa juridică, dar nu scutesc pe vânzători în caz de evicțiune, urmând ca la constatarea acesteia să mi se aplice dispozițiile articolului 1341 punctul 1 din Codul Civil privind restituirea prețului la valoarea de circulație a bunului din momentul constatării evicțiunii. Cunosc starea în care se află terenul, înțeleg că nu a fost naționalizat, nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini, ipotecă sau alte drepturi reale, așa cum rezultă din certificatul de sarcini menționat mai sus și sunt de acord cu toate condițiile prevăzute în prezentul act. Am plătit vânzării în sumă de 20.000 (douăzeci mii) lei, înțeleg că terenul cumpărat devine bun comun în devălmășie cu soția mea, **Apătrăsoaei Danuzia**, conform dispozițiilor articolului 30 din Codul Familiei.

Prin prezentul contract cumpărătorul va comasa suprafața de 182 mp teren care formează obiectul prezentului contract, situație confirmată și de anexa Dispoziției numărul 4385/02.05.2007 eliberată de Primăria municipiului Botoșani, județul Botoșani, contractul fiind încheiat conform



art. 6 Titlul X din Legea 247/2005, urmând ca părțile să efectueze personal lucrările de înscriere în Cartea Funciară a imobilului rezultat după comasare.

Noi, părțile contractante, suntem de acord cu înscrierea dreptului de proprietate asupra terenurilor pe numele cumpărătorului. Mi s-au făcut cunoscute dispozițiile articolului 25 în Legea nr. 7/1996, eu, cumpărătorul, rezervându-mi dreptul de a efectua personal lucrările de înscriere a imobilului cumpărat în Cartea Funciară la Biroul de Carte Funciară- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, după realizarea documentației cadastrale și a celorlalte proceduri.

Nouă, părților contractante, ni s-au adus la cunoștință dispozițiile articolului 1303 Cod Civil și declarăm că prețul vânzării este cel real. De asemenea, am luat cunoștință de prevederile articolului 9 din Legea nr. 241/2005 pentru combaterea evaziunii fiscale, de prevederile articolului 6 din Ordonanța Guvernului numărul 12/1998 în sensul că: este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic și ni s-au făcut cunoscute consecințele care decurg din încălcarea acestor dispoziții legale, asumându-ne răspunderea pentru aceste consecințe.

Noi, **Purice Costachi, Purice Verona și Apătrășoaei Dumitru**, declarăm că înainte de semnarea prezentului contract am citit personal conținutul acestuia, l-am înțeles în totalitate și corespunde voinței noastre.

Tehnoredactat la Biroul Notarului Public Humelnicu Coca, circumscripția Botoșani, azi, data autentificării, în 5 exemplare.

**VÂNZĂTORI,**

**Purice Costachi și Purice Verona**

*(Signatures of Purice Costachi and Purice Verona)*

**CUMPĂRĂTOR,**

**Apătrășoaei Dumitru**

*(Signature of Apătrășoaei Dumitru)*

**ROMANIA  
BIROUL NOTARULUI PUBLIC  
HUMELNICU COCA**

Botosani, strada Cuza Vodă numărul 2, bloc 7D, scara C, parter

Telefon/fax: 0231/518374

Operator de date personale înregistrat la Avocatul Poporului sub nr. 2450

**ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1432**

Data: 01 august 2007

În fața mea, **HUMELNICU COCA - notar public**, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **PURICE COSTACHI și PURICE VERONA**, soți, domiciliați în Botoșani, strada Independenței numărul 3, bloc A9, scara B, etaj II, apartament 5, județul Botoșani, identificați cu BI seria DS nr. 194087/1989 eliberat de Poliția Botoșani, CNP 1431003070053 și cu CI seria XT nr. 126053/2002 eliberat de Poliția Botoșani, CNP 2510223070028;
2. **APĂTRĂSOAEI DUMITRU** domiciliat în Botoșani, strada Independenței numărul 1, scara C, etaj III, apartament 7, județul Botoșani, identificat cu CI seria XT nr. 318115/2007 eliberat de SPCLEP Botoșani, CNP 1501006070010;

care după citirea actului, au declarat că l-au înțeles, sunt de acord cu acesta și exprimă voința lor, au consimțit la autentificare, semnând cererea, toate exemplarele, precum și cele 7 anexe.

**În temeiul articolului 8 litera b din Legea nr. 36/1995,  
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS**

S-a perceput onorariul, inclusiv TVA, cu bon fiscal numărul 22 /2007

S-a perceput suma de 1.334,00 lei cu bon fiscal numărul 25 /2007 (90%-impozit)

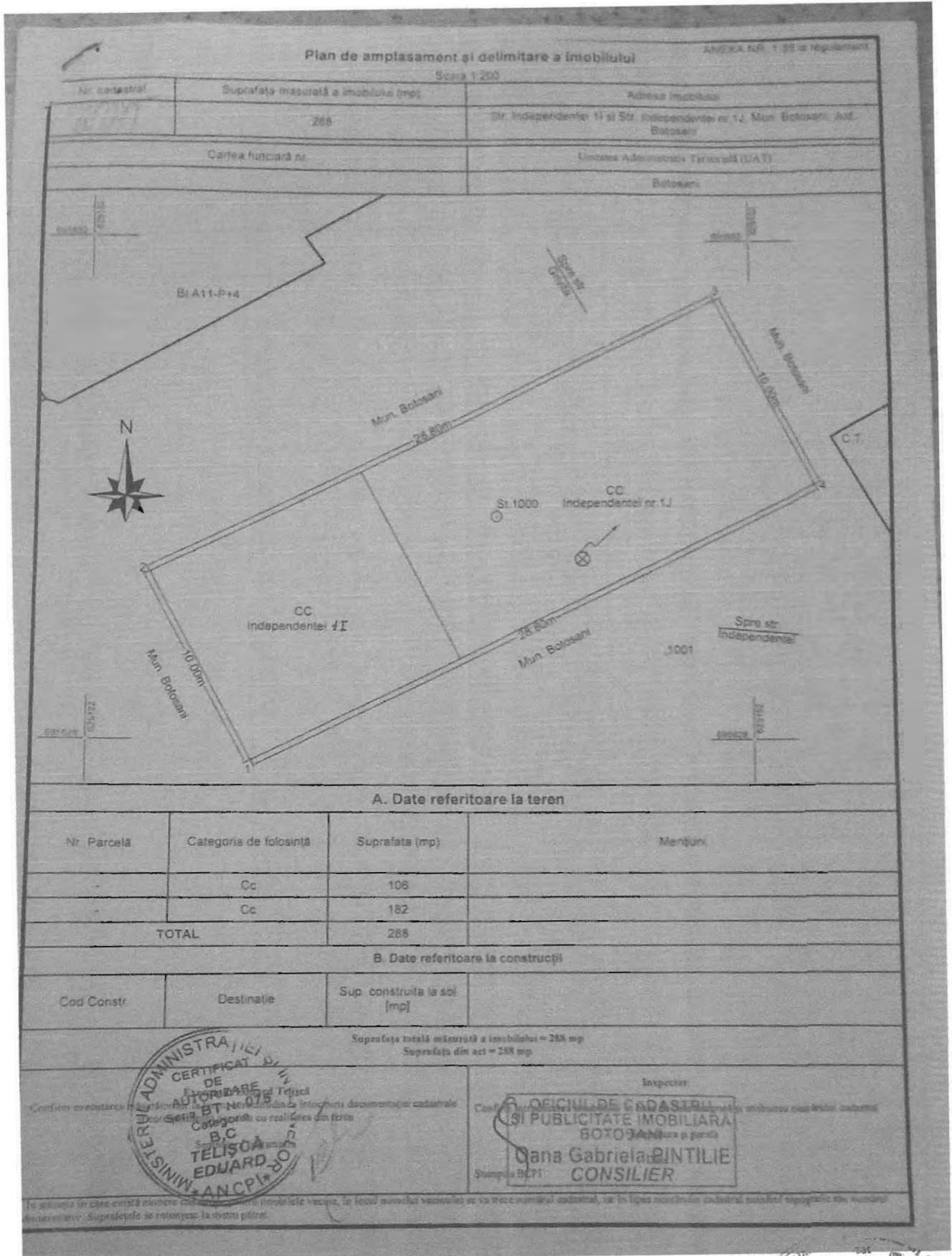
S-a perceput suma de 151,00 lei cu chitanța numărul                      /2007 (10%-ANCPI)

**NOTAR PUBLIC,  
HUMELNICU COCA**

*(Signature of Notary Public Humelnicu Coca)*







**CHIRIAC FLORIN**  
Evaluator  
Licențiar Nr. 17718  
Iulie 2018

## RAPORT DE EVALUARE

**IMOBIL EVALUAT:** *Teren in suprafata de 449 mp  
situat in Mun Botosani, str. Viilor, nr. 22,  
numar cadastral 65511, jud. Botosani*



**CLIENT:** *MUNICIPIUL BOTOSANI*

**BENEFICIAR:** *MUNICIPIUL BOTOSANI*

**DATA EVALUARII:** *26.01.2018*



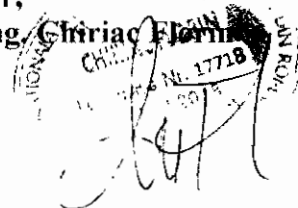
**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale si corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport si se constituie ca analize, opinii si concluzii profesionale, impartiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva asupra proprietății evaluate, si nu exista nici un interes personal sau partinitor fata de vreuna din partile implicate
- onorariul nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile si concluziile noastre precum si prezentul raport au fost efectuate în conformitate cu Codul Deontologic al ANEVAR și cu Standardele Internationale de Evaluare, cu exceptiile mentionate expres in acest raport;
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională si are experiența si competenta necesara evaluarii pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai dupa efectuarea inspecția proprietății ce face obiectul raportului;
- nici o alta persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport;

Evaluator,

Ing. Chiriac Florin



***Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.***

**REZUMATUL LUCRARIII**

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:

*Teren în suprafață de 449 mp, situat în Mun Botosani, str. Vîilor, nr. 22,  
numar cadastral 65511, jud. Botosani*

Destinatarul lucrării: **MUNICIPIUL BOTOSANI**

Proprietar teren: **MUNICIPIUL BOTOSANI**

Data evaluării: 26.01.2018

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,6658 LEI/ EURO.

**VALORILE ESTIMATE NU INCLUD TVA.**

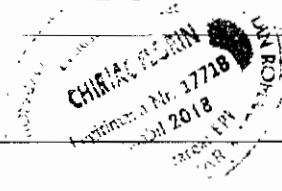
Valorile de piață estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

<b>VALOAREA RECOMANDATĂ</b>	
<b>Valoare /mp</b>	<b>335,94 lei/mp echivalent 72,00 Euro/mp</b>
<b>Valoare totală 449 mp teren</b>	<b>150 837 lei (Ron) Echivalent 32 328 Euro</b>

**EVALUATOR****Ing. Florin Chiriac****Membru titular ANEVAR**

**SINTEZA EVALUARII**

1.	<b>EVALUATOR</b>	<b>Ing. FLORIN CHIRIAC</b>
	<b>Date evaluator:</b>	<b>Localitatea: Iasi Telefon: 0751 018 145 E-mail: florin_0171@yahoo.com Autorizatie de Membru ANEVAR nr. 17718;</b>
<b>CLIENT</b>		<b>MUNICIPIUL BOTOSANI</b>
<b>DESTINATARUL RAPORTULUI</b>		<b>MUNICIPIUL BOTOSANI</b>
<b>SCOPUL EVALUARII</b>		<b>Determinarea valorii de piata a terenului in vederea determinarii unui raport de schimb</b>
2.	<b>PROPRIETATEA EVALUATA</b>	<b>Teren in suprafata de 449 mp, situat in Mun Botosani, str. Viilor, nr. 22, numar cadastral 65511, jud. Botosani</b>
	<b>PROPRIETAR</b>	<b>MUNICIPIUL BOTOSANI Rationamentul, in raportul de evaluare, se bazeaza pe dreptul de proprietate deplin.</b>
	<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	<b>Mun Botosani, str. Viilor, nr. 22, numar cadastral 65511, jud. Botosani</b>
3.	<b>VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)</b>	<b>335,94 lei/mp echivalent 72,00 Euro/mp</b>
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	<b>BAZA DE EVALUARE</b>	<b>VALOAREA DE PIATA</b>
	<b>DATA INSPECTIEI</b>	<b>26.01.2018</b>
	<b>DATA EVALUARII</b>	<b>26.01.2018</b>
	<b>CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE</b>	<b>1 Euro= 4,6658 Ron</b>
5.	<b>DESCRIEREA PROPRIETATII</b>	<b>Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 449 mp, situat in Mun Botosani, str. Viilor, nr. 22. numar cadastral 65511 UAT Botosani, jud. Botosani Terenul este amplasat pe str Viilor nr 22. in zona de SV a municipiului Botosani. In acest moment pe acest teren functioneaza un magazin si service auto detinut de d-l APATRASOAEI DUMITRU. Terenul este inchiriat de la Primaria Botosani cu contract de inchiriere 345/2010. Terenul este proprietatea MUN. BOTOSANI, conform EXTRAS DE CARTE FUNCIARA nr. 76613/25.10.2017 emis de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Botosani.</b>
	<b>Cea Mai Buna Utilizare-CMBU</b>	<b>Rezidential</b>
6.	<b>DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>	<b>Suprafata teren = 449 mp Numar cadastral: 65511 CF : 65511 UAT Botosani</b>



7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	În acest moment pe acest teren functioneaza un magazin si service auto detinut de d-l APATRASOAEI DUMITRU
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Terenul este amplasat pe str. Viilor nr 22, pe partea dreapta a soselei in directa lasi, la intersectia cu str. Mitropolit Iosif Gheorghian, pe colt. Zona este o zona rezidentiala si comerciala.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Str. Viilor Str. Mitropolit Iosif Gheorghian
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona rezidentiala periferica a Mun. Botosani situata in partea de SV a orasului. Accesul pe teren se poate face din str. Viilor. În zonă se află: Rețea de transport în comun, mijloace de transport, autobuze, tranvaie, taxi - in apropiere: Unități comerciale: in apropiere Institutiile de cult: Biserica Ortodoxa; Sedii de banci : in apropiere
		Rețea de energie electrică: da Rețea de apă: da Rețea de termoficare: da Rețea de gaze naturale: da Rețea de canalizare: da Rețea de telefonie: da
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(fara expertizari de laborator).	Poluare fonica – medie Poluare cu noxe auto: medie
AMBIENT	Ambient civilizat.	

9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața imobiliara definita de piata terenurilor situate in zona centrala a Municipiului Botosani, o piata in dezvoltare datorita cererii in crestere de proprietati rezidentiale, apartamente si imobile.
	NATURA ZONEI	Zona rezidentiala a Mun. Botosani Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare Din punct de vedere economic : Municipiu, resedinta de judet
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Oferta scazuta de proprietati similare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	In crestere
	ECHILIBRUL PIETEI (intre cerere/oferta )	Dezechilibru in favoarea cererii.

## 10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – EDIȚIA 2017	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 100 – Cadru general</li> <li>▪ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General)</li> </ul>

CHIRIAC FLORIN  
Licența Nr. 17718  
2012

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)</li> <li>▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102)</li> <li>▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230)</li> <li>▪ SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri</li> <li>▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii</li> <li>▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> <li>▪ Cadru legal – Legislatia in vigoare</li> </ul>
--	---

## 11. ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA:	<b>335,94 lei/mp</b>
	<b>Echivalent 72,00 Euro/mp</b>
VALOAREA NU CONTINE TVA	

## 12. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

**Valoarea de piata** – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentinate in raport.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului.

## Conditii limitative:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube snferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. 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 întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății.

### 13. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea 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.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### 14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

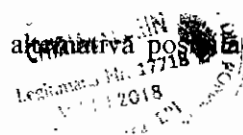
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Practic, ținând cont de tipul proprietății și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată în acest moment, este utilizarea rezidențială.

Prin prisma criteriilor ce definesc CMBU, utilizarea rezidențială este:

- este permisă legal
- este fizic posibilă





- este fezabila financiar
- este maxim productiva

**15. ABORDARI IN EVALUARE:****Abordarea prin piata :**

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piata se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piata 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 metodă 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 rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

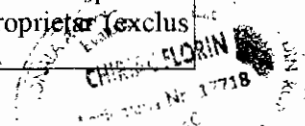
Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul apelează la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii de piață a terenului considerat liber au fost selectate proprietăți imobiliare care au corespuns cel mai bine cu proprietatea subiect.

Comparabile folosite:

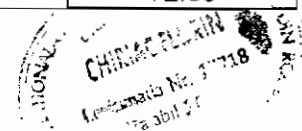
Comp.	ZONA	Terenuri		Observații
		pret/mp Euro	Suprafața (mp)	
1	Mun. Botosani, jud. Botosani	81.80	550	Teren intravilan, aproape de Bazar-zona Carisma. 550mp, drept, imprejmuit, utilitati la limita, pretabil orice fel de constructie.
2	Mun. Botosani, jud. Botosani	101,35	740,00	Vând sau schimb cu alte imobiliare( spații,apartamente) un teren de 740 mp intravilan Botoșani,teren drept , zona excelenta, de case , liniștita ,20 m liniari la strada. Terenul are toate utilitățile deja racordate. ( economisiti mult timp și cheltuieli ) .Strada Dimitrie Rallet 21 , fosta 23 August , (zona Inspectoratului Școlar). Preț 75000Euro . Terenul este liber, fără construcții pe el, gata de construire. la adresa puteți vedea terenul
3	Mun. Botosani, jud. Botosani	80.00	540,00	Vând 540m pătrați teren utili,situat pe bulevardul Mihai Eminescu nr 177.zona liniștită,suprafață plana cu toate utilitățile,deschidere 15 m,intabulat,pe teren a existat o casa bătrânesc de 70m,proprietar (exclus agentii),nu deranjați cu oferte inutile.



Grila de comparatie:

1 EURO = 4.6658

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3
<b>PREȚ DE OFERTARE/VĂNZARE</b>	Euro/mp	81.80	101.35	80.00
TIP TRANZACTIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corecție pentru negociere	-10%	-8.18	-10.14	-8.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		73.62	91.22	72.00
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>	integral	integral	integral	integral
Corecție pt.dr.de propr. Transmis %		0	0	0
Corecție pt.dr.de propr. transmis		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		73.62	91.22	72.00
<b>Condiții de finanțare</b>	cash	cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		73.62	91.22	72.00
<b>Condiții de piață</b>	Ian 2018	Ian 2018	Ian 2018	Ian 2018
Corecție pt. condițiile de piață %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de piață		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		73.62	91.22	72.00
<b>Condiții de localizare</b>	Mun. Botosani, str Viilor nr 22	Mun. Botosani, in apropiere bazar. Zona Carisma	Mun. Botosani, Str. Dimitrie Rallet	Mun. Botosani, B-dul Mihai Eminescu nr 177
Corecție %		-10	0	0
Corecție		-7.36	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		66.26	91.22	72.00
<b>Caracteristici fizice si suprafata</b>	449 mp	550	740	540
Corecție %		0.00	5.00	0.00
Corecție		0.00	4.56	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		66.26	95.78	72.00
<b>Utilitati</b>	apa, energie electrica, gaz, canalizare	Idem	Idem	Idem
Corecție %		0	0	0
Corecție		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		66.26	95.78	72.00



	Acces la strazi secundare	Acces la strazi secundare	Acces la strazi secundare	Acces la str. Secundare
<b>Acces la drum</b>				
Corectie %		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		66.26	95.78	72.00
<b>Utilizare teren, zonare</b>	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
Corectie %		0.00	0.00	0.00
Corectie		0.00	0.00	0.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		66.26	95.78	72.00
<b>PREȚ CORECTAT</b>		<b>66.26</b>	<b>95.78</b>	<b>72.00</b>
Corectie totală brută		7.36	4.56	0.00
Corectie totală brută în procente		10.00%	5.00%	0.00%
<b>VALOAREA PROPUȘĂ euro</b>	<b>72.00</b>	pentru min corectie proc bruta	0.00%	<b>COMPARABILĂ 3</b>
<b>VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp</b>	<b>335.94</b>			
<b>VALOAREA PROPUȘĂ Euro/mp</b>	<b>72.00</b>			
<b>VALOAREA PROPUȘĂ Lei</b>	<b>335.94</b>	<b>VALOAREA PROPUȘĂ Euro</b>	<b>72.00</b>	
<b>*NOTA:</b> Aceasta ajustare (10%) nu este considerata o corectie ( nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).				
<b>Elemente de comparatii</b>	<b>corectii:</b>			
Dreptul de proprietate transmis	Nu s-au facut corectii la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	Se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	Nu se fac corectii, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata - aceeasi perioada a evaluarii			
Condiții de localizare	Comparabila C1, - 10 % are o localizare superioara, Comparabilele 2,3 au localizari identice			
Caracteristici fizice si suprafata	Corectie pentru diferenta de suprafata, terenurile cu suprafata mai mare au un pret mai mic			
Utilitati	Nu se aplica corectii, terenurile detin utilitati identice			
Acces la drum	Nu se aplica corectii, terenurile au acces la strazi cu importanta identica			
Utilizare teren, zonare	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt in intravilan si au utilizare identica			

<b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA</b>	<b>335,94 lei/mp echivalent 72,00 Euro/mp</b>
---	---

Pentru evaluarea terenurilor se mai utilizeaza si metodele:

- metoda extractiei de pe piata
- metoda alocarii
- metoda capitalizarii venitului
- metoda reziduala
- metoda capitalizarii rentei funciare
- metoda parcelarii si dezvoltarii

Aceste metode nu sunt adecvate in acest caz, avand in vedere, informatiile disponibile in piata, particularitatile si pozitionarea terenului evaluat.

**16. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE**

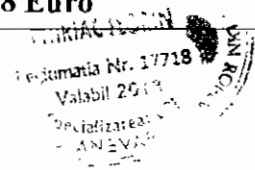
Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare, adecvate cu informati suficiente din piata, astfel s-au obtinut urmatoarele valori:

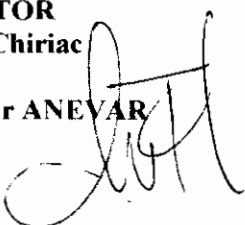
Abordarea prin piata ..... 335,94 lei/mp echivalent 72,00 Euro/mp

*Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.*

<b>VALOAREA RECOMANDATĂ</b>	
<b>Valoare /mp</b>	<b>335,94 lei/mp echivalent 72,00 Euro/mp</b>
<b>Valoare totala 449 mp teren</b>	<b>150 837 lei (Ron) Echivalent 32 328 Euro</b>



**EVALUATOR**  
**Ing. Florin Chiriac**  
**Membru titular ANEVAR**



## ANEXE:

- Informatii extrase din piata: COMPARABILE
- HARTA AMPLASAMENT TEREN
- FOTOGRAFII
- ACTE PROPRIETATE

## COMPARABILE:

## Comparabila 1:

**Teren aproape de Bazar**

Botosani, judet Botosani Aduagat La 13:05, 27 ianuarie 2018, Numar anunt: 93373576

**45 000 €****0744 530 803****0744 530 803**[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)Oferit de **Agentie**Extravilan / intravilan **Extravilan**Suprafata utila **550 m<sup>2</sup>**

Referinta interna: 58

Principalele caracteristici ale terenului

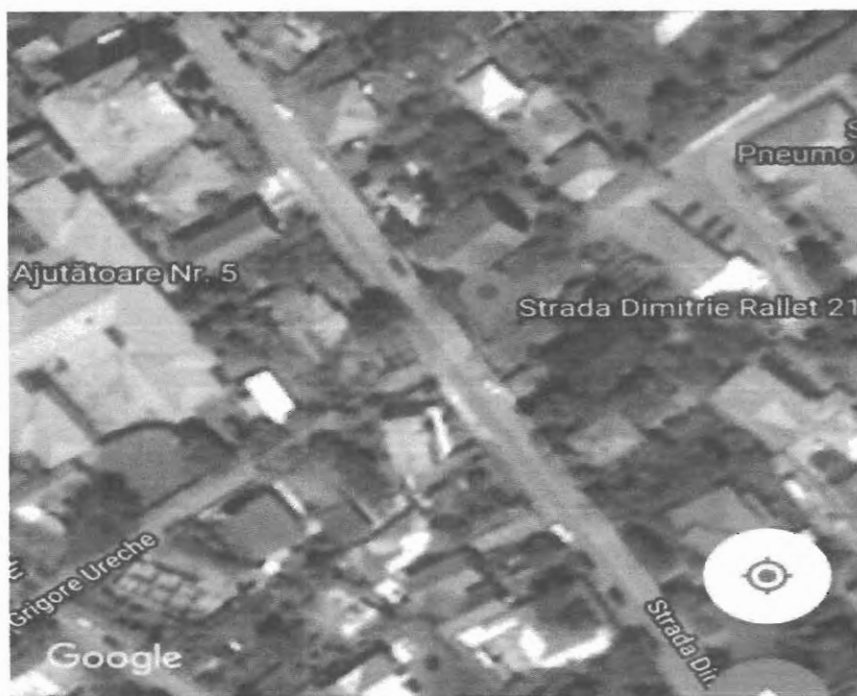
Teren intravilan, aproape de Bazar-zona Carisma, 550mp, drept, imprejmuit, utilitati la limita, pretabil orice fel de constructie.



Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Venus Botosani

<https://www.olx.ro/oferta/teren-aproape-de-bazar-ID6jMJq.html#e96867556b>

Comparabila 2:



## Teren pentru casa, 740 m<sup>2</sup>, zona ideală

Botosani, judet Botosani Adaugat de pe telefon La 12:20, 3 ianuarie 2018, Numar anunt: 84484950

75 000 €

Trimite mesaj  
0744 622 622

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **740 m<sup>2</sup>**

Vând sau schimb cu alte imobiliare( spații,apartamente) un teren de 740 mp intravilan Botoșani,teren drept , zona excelenta, de case , liniștita ,20 m liniari la strada. Terenul are toate utilitățile deja racordate. ( economisiti mult timp și cheltuieli ) .Strada Dimitrie Rallet 21 , fosta 23 August , (zona Inspectoratului Școlar).

Preț 75000Euro . Terenul este liber, fără construcții pe el, gata de construire.

la adresa puteți vedea terenul

<https://www.olx.ro/oferta/teren-pentru-casa-740-m2-zona-ideala-ID5luou.html#0aa697e0a>



Comparabila 3:



## Teren bulevard

**Botosani, judet Botosani** Adaugat de pe telefon La 13:59, 5 ianuarie 2018, Numar anunt: 115626245  
43 000 €

Trimite mesaj  
0747 889 349

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de**                      **Proprietar**                      **Suprafata utila**                      **540 m<sup>2</sup>**

Vând 540m pătrați teren utili, situat pe bulevardul Mihai Eminescu nr 177, zona liniștită, suprafață plană cu toate utilitățile, deschidere 15 m, intabulat, pe teren a existat o casă bătrânesc de 70m, proprietar (exclus agentii), nu deranjați cu oferte inutile.

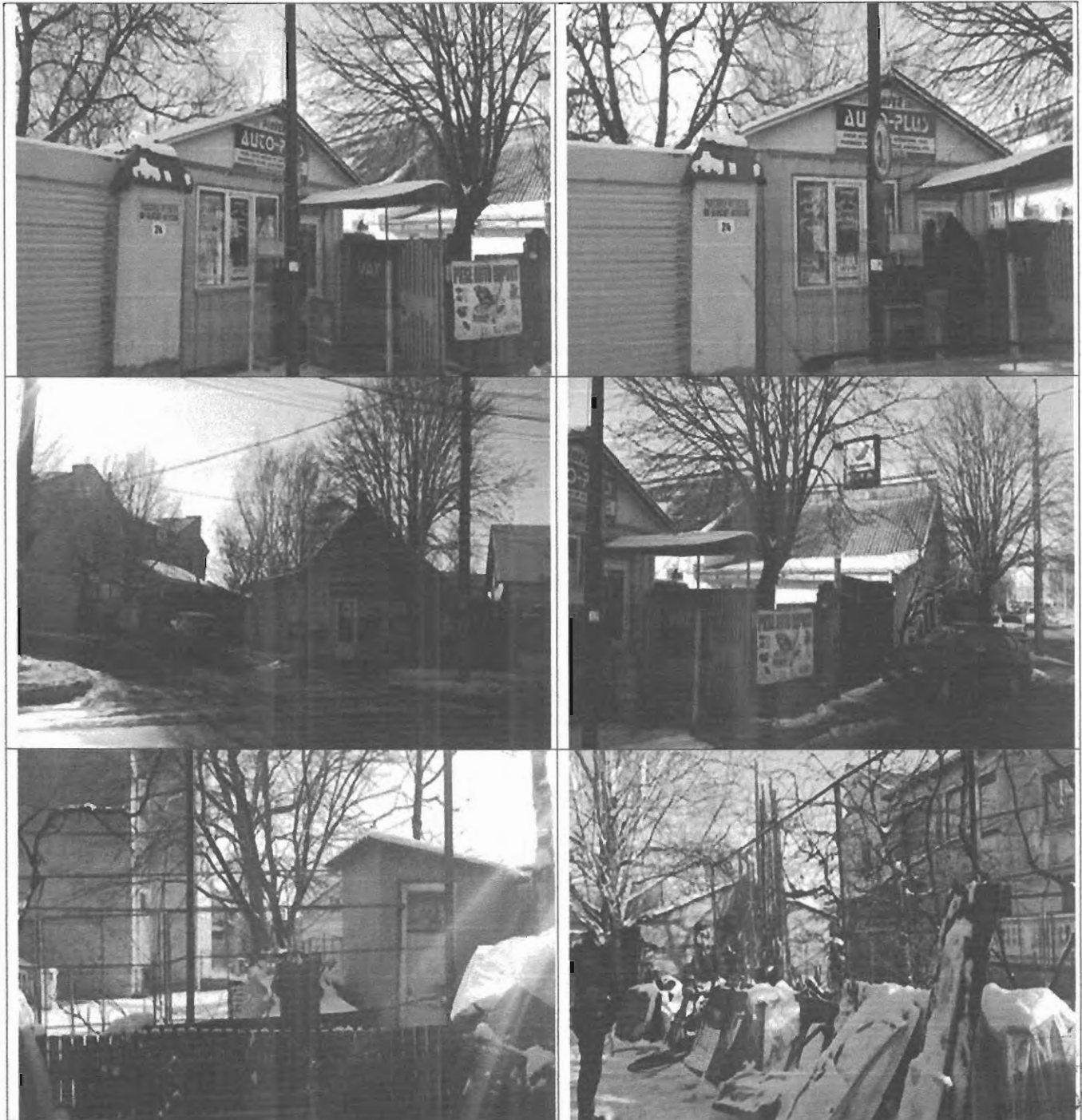
<https://www.olx.ro/oferta/teren-bulevard-ID7P9Fr.html#f818615875>







FOTOGRAFII TEREN:



Legitimatie Nr. 17718  
Valabil 2013  
Specializat  
• ANEVAR



**ACTE DE PROPRIETATE**

- 1. INCHEIERE NR 76613/25.10.2017 OCPI BOTOSANI**
- 2. EXTRAS DE CARTE FUNCARA 76613/25.10.2017 OCPI BOTOSANI**
- 3. PLAN DE AMPLSAMENT SI DELIMITARE IMOBIL**



ANCP

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

Dosarul nr. 76613 / 25-10-2017  
**INCHEIERE Nr. 76613**

**Registrator:** GEORGE CRETU

**Asistent:** EDUARD-DANIEL CĂRBUNARU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL BOTOSANI domiciliat în Loc. Botosani, Pia Revoluției, Nr. 1, Jud. Botosani privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (i.u.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr. 112/12-07-2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani + anexa nr. 6,

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 65511

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL BOTOSANI, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 65511 UAT Botosani.

**Prezența se va comunica părților:**

Telisca Eduard

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

09-11-2017

Registrator,

GEORGE CRETU

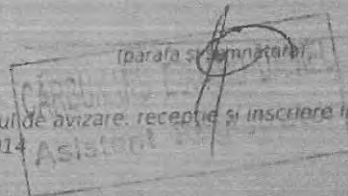
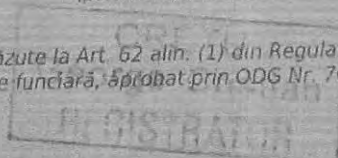
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

EDUARD-DANIEL CĂRBUNARU

(parafa și semnătura)


\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014



*Handwritten signature: Florin Chiriac*








Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI  
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani

Nr. contract 76613  
Zona 25  
Lotul 10  
Anul 2017



100001 100001

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 65511 Botosani

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Str. Viilor, Nr. 22, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	65511	449	Teren imprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinte
76613 / 25/10/2017	
Act Administrativ nr. 112, din 12/07/2016 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani - anexa nr. 6;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BOTOSANI, CIF.3372882, domeniu privat	


**C. Partea III. SARCINI .**

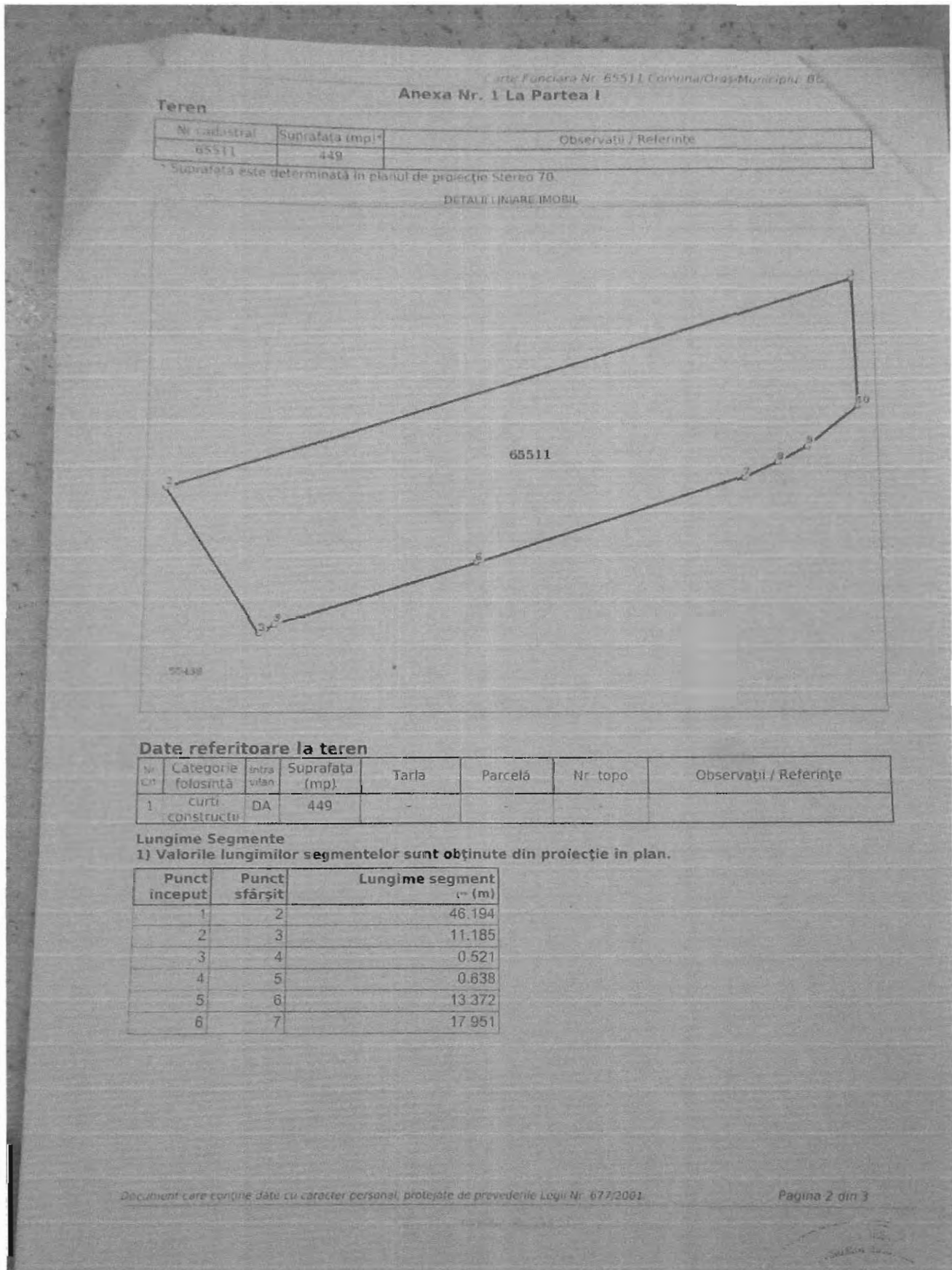
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinte
NU SUNT	

29422,02  
32328.

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001

Pagina 1 din 3  
Evaluator autorizat  
**CHIRIAC FLORIN**  
Accreditata Nr. 17718  
Valabil 2017





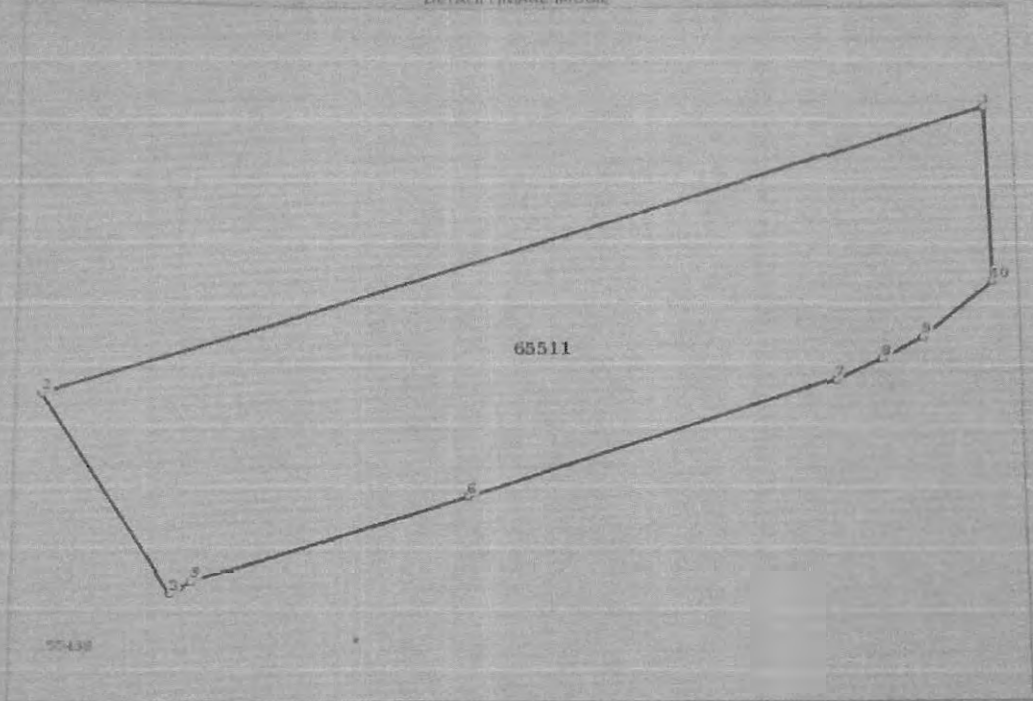
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata imp.	Observatii / Referinte
65511	449	

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intra viilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	curti constructu	DA	449	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	46.194
2	3	11.185
3	4	0.521
4	5	0.638
5	6	13.372
6	7	17.951



Carte Funciara Nr. 65531 Comuna/Oras/Municipiu: Botosani

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
7	8	2.362
8	9	2.108
9	10	4.257
10	1	8.608

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 2 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 2 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, - pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211

Data solutionarii,

09-11-2017

Data eliberarii,

1/1

Asistent Registrator,  
EDUARD-DANIEL CARBUNARU

(carata si semnatura)

Asistent

Referent,

DELEANU  
(parafata)

CONSTANTIN DAN  
Consilier

ANA A EVAL  
Evaluator

**CHIRIAC FLORIN**  
Legitimatia Nr. 17718  
Valabil 2017

DAN ROBU

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Alteza Nr. 1/35 la reglement

Scara 1: 500

Cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	449	Municipal Botosani, Str. Valor, nr. 22, Judetul Botosani
	Cartea funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Botosani

A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafata (mp)	Mentuni
	CC	449	teren intravilan neimpregnat
TOTAL		449	

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinație	Sup. construita la sol (mp)	Observatii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = < 449 > mp  
Suprafata din act = < 449 > mp

Confirm executarea măsurărilor terenului, colectarea și întocmirea documentației cadastrale și corespundența acestora cu rezultatele din teren

Confirm introducerea imobilului la baza de date integrată a cadastrului teritoriului cadastral

Inspector: \_\_\_\_\_  
Semnatura și parafă: \_\_\_\_\_  
Data: \_\_\_\_\_

Ștampila BCPI



Alina V. M. Huraru - Rog analiză + discutie

S. Patrimoniu

B. Cadastru

12.02.2018

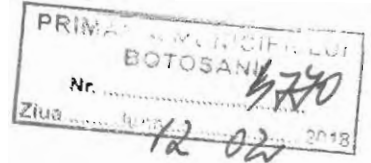
#

Rog discutie

Sur. Patrimoniu

Milun  
14.11.2018

Domnule Primar



Sussemnatul Apotrosoare Alina din  
Botosani Str. Independentei N. 1 Ap. 7 et 3.  
legitimata cu Ci. Seria XI-318 115. mentionez  
urmatoarele:

In urma solicitarii, relieful ului de fereste  
din Str. Independentei proprietate personala  
cu o sup. totala 288 m<sup>2</sup> si ferestul din Str. Viitor  
N. 27. cu o sup. de 448 m<sup>2</sup> proprietatea publica  
avandul in chirie pana la prezent.

In urma evolutiei celor 2 fereste  
rezulta o diferenta, de cca. 39 m<sup>2</sup> in plus. la  
ferestul din Viitor 27.

Avand in vedere ca este o suprafata mica  
de urma reliefului care sa se efectueze  
solicita pe aceasta suprafata mea sus  
mentionata sa se aprobe un contract de  
inchiriere. pace de concesiune.

12.02

2018.

Alina V. M. Huraru

Domnului Primar Al municipiului Botosani

Roz premo -

Dr. Mariana Marian  
+  
Patrimoniu

06.II.2018

PROCES VERBAL  
INCHEIAT ASTAZI 05.02.2018

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOSANI	
Nr. 203	
Ziua 05	luna 02 2018

SUBSEMNIATUL CHIRIAC FLORIN, EVALUATOR MEMBRU ENEVAR, LEGITIMATIE NR. 17718, AM PREDAT RAPORT DE EVALUARE PENTRU ***Servicii de evaluare si determinarea raportului de schimb intre un teren proprietatea UAT Botosani, str. Viilor si un teren proprietate privata situat in str. Grivita, ce face obiectul Contractului de Servicii: 3476/26.01.2018 cu Primaria Botosani***

AM PREDAT,

CHIRIAC FLORIN



AM PRIMIT,

PRIMARIA Botosani