

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea schimbului între terenurile proprietatea
privată a domnului Martiniuc Liviu și terenul proprietate privată a municipiului
din str. Poștei f.n.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului primar Cătălin Mugurel Flutur privind aprobarea schimbului între terenurile proprietatea domnului Martiniuc Liviu situat în Aleea Ludovic Daus și Aleea Constantin Iordăchescu și terenul proprietatea privată a municipiului, situat în str. Poștei f.n.,

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 Poștei f.n în suprafață totală de 407,00 mp, și terenurile proprietatea privată a domnului Martiniuc Liviu, situate în Aleea Ludovic Daus și Aleea Constantin Iordăchescu , în suprafață totală de 700,00 mp .

(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. Poștei f.n, în suprafață de 407,00 mp cu valoarea de 30.826 euro și terenurile proprietatea privată a domnului Martiniuc Liviu situat în Aleea Ludovic Daus și Aleea Constantin Iordăchescu în suprafață totală de 700,00 mp, cu valoarea de 30.282 euro.

(2) Diferența de 544 euro va fi achitată de domnul Martiniuc Liviu la data autentificării contractului de schimb.

(3) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb, vor fi suportate de municipiul Botoșani și domnul Martiniuc Liviu .

Art.3. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate și domnul Martiniuc Liviu vor lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Consilier, Daniel Botezari

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 28 februarie 2018
Nr. 45



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 45 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 Poștei f.n în suprafață totală de 407,00 mp și terenurile proprietatea privată a domnului Martiniuc Liviu, situate în Aleea Ludovic Dauș și Aleea Constantin Iordăchescu, în suprafață totală de 700,00 mp

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Daniela Botezatu



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gița Georgescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Oana Gița Georgescu", written over the printed name.

RAPORT DE EVALUARE

*IMOBIL EVALUAT: Teren in suprafata de 407 mp
situat in Mun Botosani,
numar cadastral 54218, jud. Botosani*



CLIENT: LIVIU MARTINIUC

BENEFICIAR: LIVIU MARTINIUC

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 și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut nici un interes actual sau de perspectiva 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,

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 407 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 54218, jud. Botosani

Destinatarul lucrarii: ***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 piata estimate prin metodele de evaluare folosite sunt:

VALOAREA RECOMANDATĂ	
Valoare /mp	353,38 lei/mp echivalent 75,74 Euro/mp
Valoare totala 407 mp teren	143 825 lei (Ron) Echivalent 30 826 Euro

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac

Membru titular ANEVAR

CHIRIAC FLORIN

SINTEZA EVALUARII

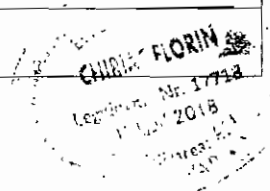
1.	EVALUATOR	Ing. FLORIN CHIRIAC
	Date evaluator:	Localitatea: Iasi Telefon: 0751 018 145 E-mail: florin_0171@yahoo.com Autorizatie de Membru ANEVAR nr. 17718;
CLIENT		LIVIU MARTINIUC
DESTINATARUL RAPORTULUI		MUNICIPIUL BOTOSANI
SCOPUL EVALUARII		Determinarea valorii de piata a terenului in vederea determinarii unui raport de schimb
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata de 407 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 54218, jud. Botosani
	PROPRIETAR	MUNICIPIUL BOTOSANI Rationamentul, in raportul de evaluare, se bazeaza pe dreptul de proprietate deplin. ACTE PRIMITE: - INCHEIERE NR 5574/31.01.2017 OCPI BOTOSANI - EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 76613/25.10.2017 OCPI BOTOSANI - HCL 182/31.07.2017 – Consiliul local Botosani
	ADRESA PROPRIETATII	Mun Botosani, str. Postei, numar cadastral 54218, jud. Botosani
3.	VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)	353,38 lei/mp echivalent 75,74 Euro/mp
VALORILE NU CONTIN TVA		
4	BAZA DE EVALUARE	VALOAREA DE PIATA
	DATA INSPECTIEI	26.01.2018
	DATA EVALUARII	26.01.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 Euro= 4,6658 Ron
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 407 mp, situat in Mun Botosani, str. Postei, numar cadastral 54218 UAT Botosani, jud. Botosani Terenul este amplasat spatele cladirii Telekom de pe str. Postei, municipiului Botosani. In acest moment pe teren exista o cladire neutilizata, un fost punct termic, in stare de degradare vizibila, cu geamuri sparte, acoperis si pereti in stare de degradare. Terenul este proprietatea MUN. BOTOSANI, conform INCHEIERE nr. 5574/31.01.2017 emis de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Botosani.

Cea Mai Buna Utilizare- CMBU	Rezidential
---------------------------------	-------------

6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Suprafata teren = 407 mp Numar cadastral: 54218 CF : 54218 UAT Botosani
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	In acest moment pe teren exista o cladire neutilizata, un fost punct termic, in stare de degradare vizibila, cu geamuri sparte, acoperis si pereti in stare de degradare.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Terenul este amplasat spatele cladirii Telekom de pe str. Postei, municipiului Botosani.. Zona este o zona rezidentiala a Mun. Botosani.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Str. Victorie Str. Postei
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona rezidentiala centrala a Mun. Botosani. Accesul pe teren se poate face din str. Victoriei. În zonă se află: Rețea de transport în comun, mijloace de transport, autobuze, tranvaie, taxi - in apropiere: Unități comerciale: in apropiere Institutii de cult: Biserica Ortodoxa; Sedii de banci : in apropiere
	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 cereii 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"> ▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadru General) ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 400 – Verificarea evaluării ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislația în vigoare

11. ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA:	353,38 lei/mp
	echivalent 75,74 Euro/mp
VALOAREA NU CONTINE TVA	

12. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Valoarea de piata – suna 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.

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 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 asiguratorului 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 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 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 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:

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	1 EURO = 4.6658			
	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3
PREȚ DE OFERTARE/VÂNZARE	Euro/mp	100.00	101.35	100.00
TIP TRANZACTIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corecție pentru negociere	-10%	-10.00	-10.14	-10.00
PREȚ CORECTAT		90.00	91.22	90.00
Dreptul de proprietate transmis	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
PREȚ CORECTAT		90.00	91.22	90.00
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		90.00	91.22	90.00
Condiții de piață	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

PREȚ CORECTAT		90.00	91.22	90.00
Condiții de localizare	Mun. Botosani, in spate la cladirea Telekom	Mun. Botosani, Capat 1	Mun. Botosani, Str. Dimitrie Rallet	Mun. Botosani, aprape de Kaufland - C. Nationala
Corecție %		0	10	10
Corecție		0.00	9.12	9.00
PREȚ CORECTAT		90.00	100.34	99.00
Caracteristici fizice si suprafata	407 mp	1200	740	2000
Corecție %		10.00	5.00	15.00
Corecție		9.00	5.02	14.85
PREȚ CORECTAT		99.00	105.35	113.85
Utilitati	apa, energie electrica, gaz, canalizare	Idem	Idem	Idem
Corecție %		0	0	0
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		99.00	105.35	113.85
Acces la drum	Teren amplasat in spatele blocurilor	Acces la strazi secundare	Acces la strazi secundare	Acces la str. principala
Corecție %		-10.00	-10.00	-15.00
Corecție		-9.90	-10.54	-17.08
PREȚ CORECTAT		89.10	94.82	96.77
Utilizare teren, zonare	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corecție %		0.00	0.00	0.00
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		89.10	94.82	96.77
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Teren ocupat de cladire neutilizata in stare de degradare	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corecție %		-15	-15	-15
Corecție		-13	-14	-15
PREȚ CORECTAT		75.74	80.60	82.26
PREȚ CORECTAT		75.74	80.60	82.26
Corecție totală brută		32.27	38.90	55.44
Corecție totală brută în procente		35.85%	42.64%	61.60%
VALOAREA PROPUȘĂ euro	75.74	pentru min corectie proc bruta	35.85%	COMPARABIL CHIRIAC FLORIN
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	353.38			
VALOAREA PROPUȘĂ	75.74			

Euro/mp			
VALOAREA PROPUȘĂ Lei	353.38	VALOAREA PROPUȘĂ Euro	75.74
*NOTA: 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).			
Elemente de comparatii	corectii:		
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 2,3 - corectie 10 % pentru localizare inferioara		
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	Comparabilele 1,2 corectii de -10%, Comparabila 3, corectie de -15% pentru compensarea diferentei de acces la strazile principale. Terenul evaluat se afla in spatele blocurilor cu acces dificil		
Utilizare teren, zonare	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt in intravilan si au utilizare identica		
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Comparabilele 1, 2, 3 - corectie de -15%. cheltuieli necesare demolarii cladirii aflate pe teren		

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	353.38 lei/mp echivalent 75,74 Euro/mp
---	---

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.

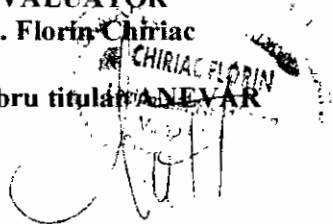
Procesul de evaluare a constat in aplicarea a unei singure abordari de evaluare, adecvate cu informati suficiente din piata, astfel s-au obtinut urmatoarele valori:

Abordarea prin piata 353,38 lei/mp echivalent 75,74 Euro/mp

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

VALOAREA RECOMANDATĂ	
Valoare /mp	353,38 lei/mp echivalent 75,74 Euro/mp
Valoare totala 449 mp teren	143 825 lei (Ron) Echivalent 30 826 Euro

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac
Membri titulari ANEVAR



ANEXE:

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

COMPARABILE:

Comparabila 1:

**Teren situat in zona centrala ,1200 mp , Capat 1**

Botosani, judet Botosani Adaugat La 13:32, 19 ianuarie 2018, Numar anunt: 127369829
120 000 €
Negociabil

Contact prin Storia.ro
0744 634 025
0729 124 687

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Agentie** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **1 200 m²**

Teren intravilan situat in zona centrala cu o suprafata de 1200 mp , toate utilitatile , pret negociabil .

Anunturi publicate de: Agentie Imobiliara Terrenos

<https://www.olx.ro/oferta/teren-situat-in-zona-centrala-1200-mp-capat-1-ID8095417bf4117a1b>



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 m²**

Vând sau schimb cu alte imobiliare (spații, apartamente) un teren de 740 mp intravilan Botosani, teren drept, zona excelenta, de case, liniștita, 20 m limari 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 Aduugat La 19:06, 14 ianuarie 2018. Numar anunt: 111892654
200 000 €
Negociabil

Contact prin Storia.ro
0744 530 803
0744 530 803

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Agentie	Extravilan / intravilan
		Intravilan
Suprafata utila	2 000 m²	

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

ID-315

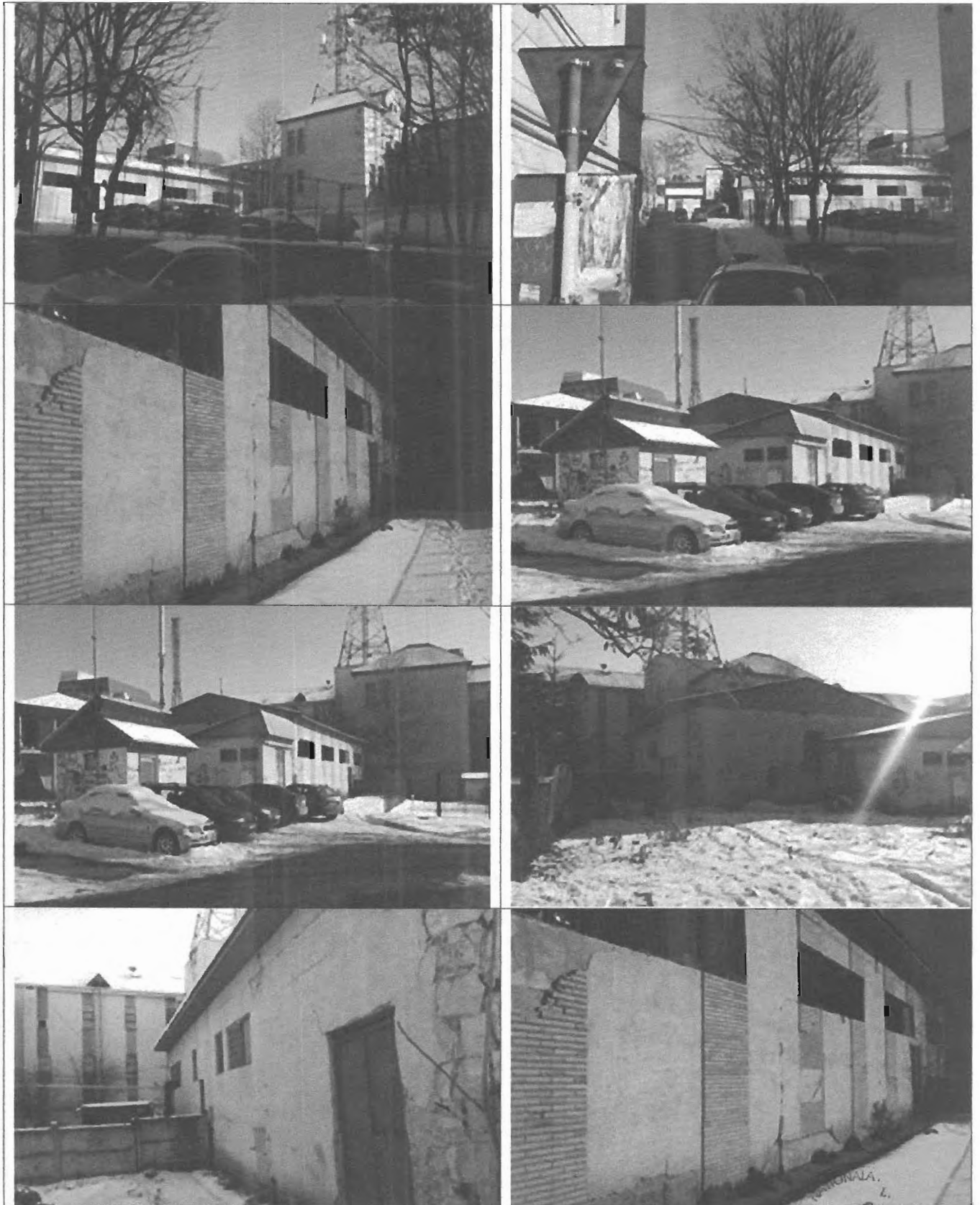
Anunturi publicate de: Agentia Imobiliara Venus Botosani
<https://www.olx.ro/oferta/teren-la-strada-calea-nationala-zona-kaufland-ID7zuoe.html#d1788f31ee>



Harta amplasament:



FOTOGRAFII TEREN:



CHIRIAC FLORIN
Licență Nr. 17718
Marti 2018

ACTE DE PROPRIETATE (primate de la proprietar)

1. INCHEIERE NR 5574/31.01.2017 OCPI BOTOSANI
2. EXTRAS DE CARTE FUNCARA 76613/25.10.2017 OCPI BOTOSANI
3. HCL 182/31.07.2017 – Consiliul local Botosani





Tomiuc

Incheiere Nr. 5574 / 31-01-2017



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

Dosarul nr. 5574 / 31-01-2017
INCHEIERE Nr. 5574

Registrator: MIHAI TOMIUC

Asistent: NECULAI TERTIS

Asupra cererii introduse de MARTINIUC MIHAELA domiciliat in - privind Rectificare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.5574/31-01-2017 emis de OCPI BOTOȘANI fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 251M, 255

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 54218, inscris in cartea funciara 54218 UAT Botosani avand proprietarii: MUNICIPIUL BOTOȘANI in cota de 1/1 de sub B.1, MARTINIUC MIHAELA in cota de 1/1 de sub B.3, ;
- imobilul cu nr. cadastral 54218-C1, inscris in cartea funciara 54218-C1 UAT Botosani avand proprietarii: MARTINIUC MIHAELA in cota de 1/1 de sub B.3, ;
- se notează repositionare prin actualizare geometrie imobil asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 54218 UAT Botosani;
- se notează repositionare prin actualizare geometrie imobil asupra A1.1 sub B.7 din cartea funciara 54218-C1 UAT Botosani;

Prezenta se va comunica părților:

Vorovel Lucian Adrian

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,
27-02-2017

Registrator,
MIHAI TOMIUC

Asistent Registrator,
NECULAI TERTIS


(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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

MIHAI TOMIUC
Registrator





5114052

Carte Funciara Nr. 54218 Comuna/Oraș/Municipiu: Botosani

Nr.	5574
Zona	31
Local	01
Anul	2017

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

ANCPI

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Str. Postei, Jud. Botosani

Nr. CF vechi 9205
Nr. cadastral vechi 957

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	54218	407	Constructia C1 inscrisa in CF 54218-C1, constructia C1 in CF 54218-C1 - suprafata de 407,40 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte


Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4851 / 26/01/2001	
Contract De Concesiune nr. 2, din 10/12/1998 emis de Primăria municipiului Botosani	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL BOTOSANI OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9205)	

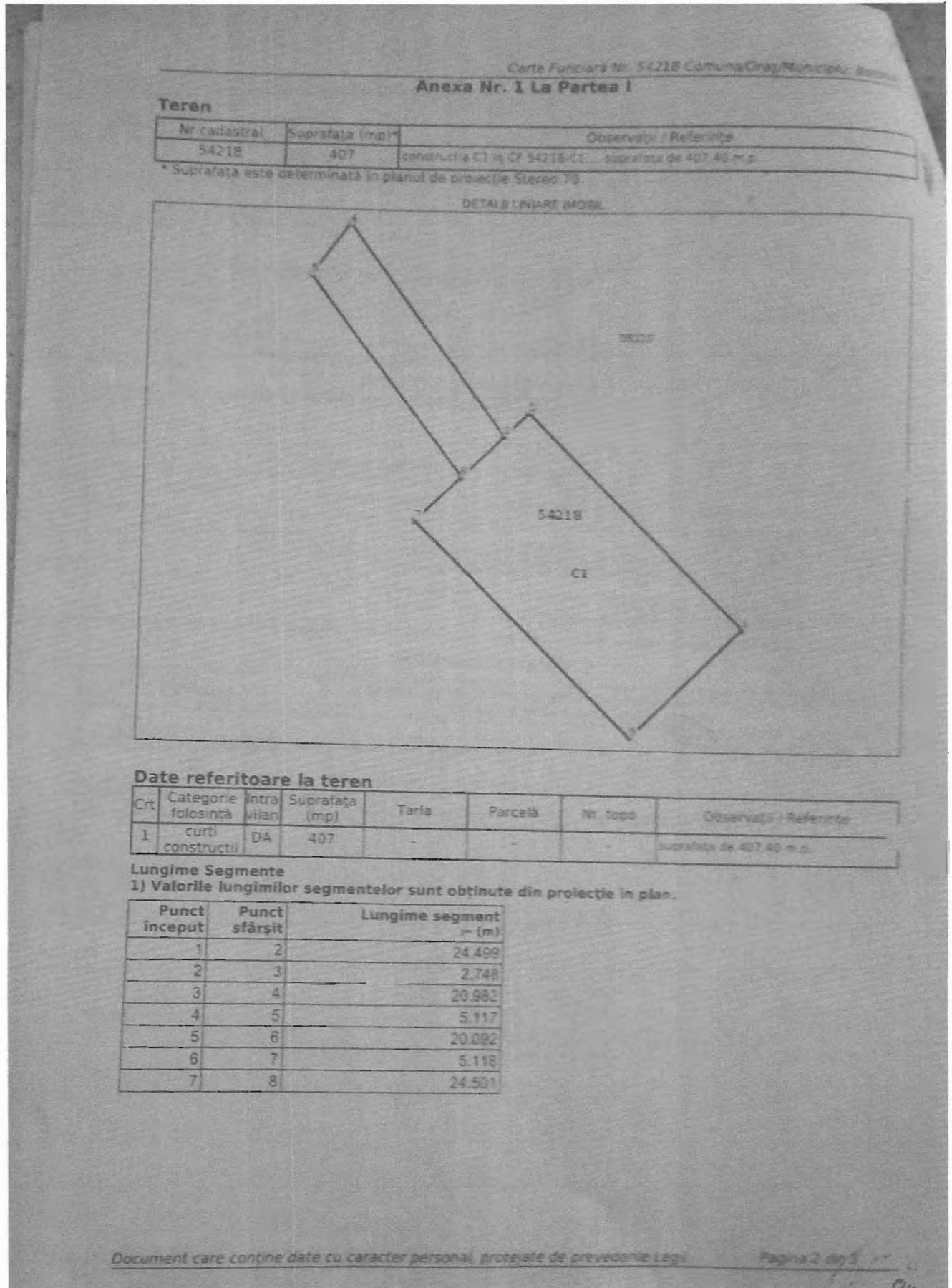
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
79398 / 11/11/2016	
Act Administrativ nr. 4847, din 03/11/2016 emis de Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Botosani	
C2 Intabulare, drept de CONCESIUNE, pe durata existentei constructiei incepand cu data de 07.10.2016, in favoarea mobilului din CFE 54218-C1/Botosani	A1
1) MARTINIUC MIHAELA , pentru Martiniuc Mihaela Intreprindere Individuala	

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 1 din 3





ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCALHOTĂRÂRE
privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,
analizând propunerea Primarului municipiului Botoșani, Cătălin Mugurei Flutur, privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri,
văzând raportul de specialitate al Biroului Cadastru și al Serviciului Patrimoniu, rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate a Consiliului Local,
în baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 36 alin. (3) lit. c), 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, Partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă, în principiu, efectuarea unui schimb de terenuri între municipiul Botoșani, pe de o parte și dl. Martiniuc Liviu, pe de altă parte, identificate în planșele din anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Suprafețele exacte și conformația terenului vor fi determinate din documentațiile specifice.

Art. 2. Se mandatează Primarul să dispună măsurile necesare ducerii la îndeplinire ale prezentei hotărâri, direct sau prin delegarea responsabilităților către serviciile de specialitate.

Art.3. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

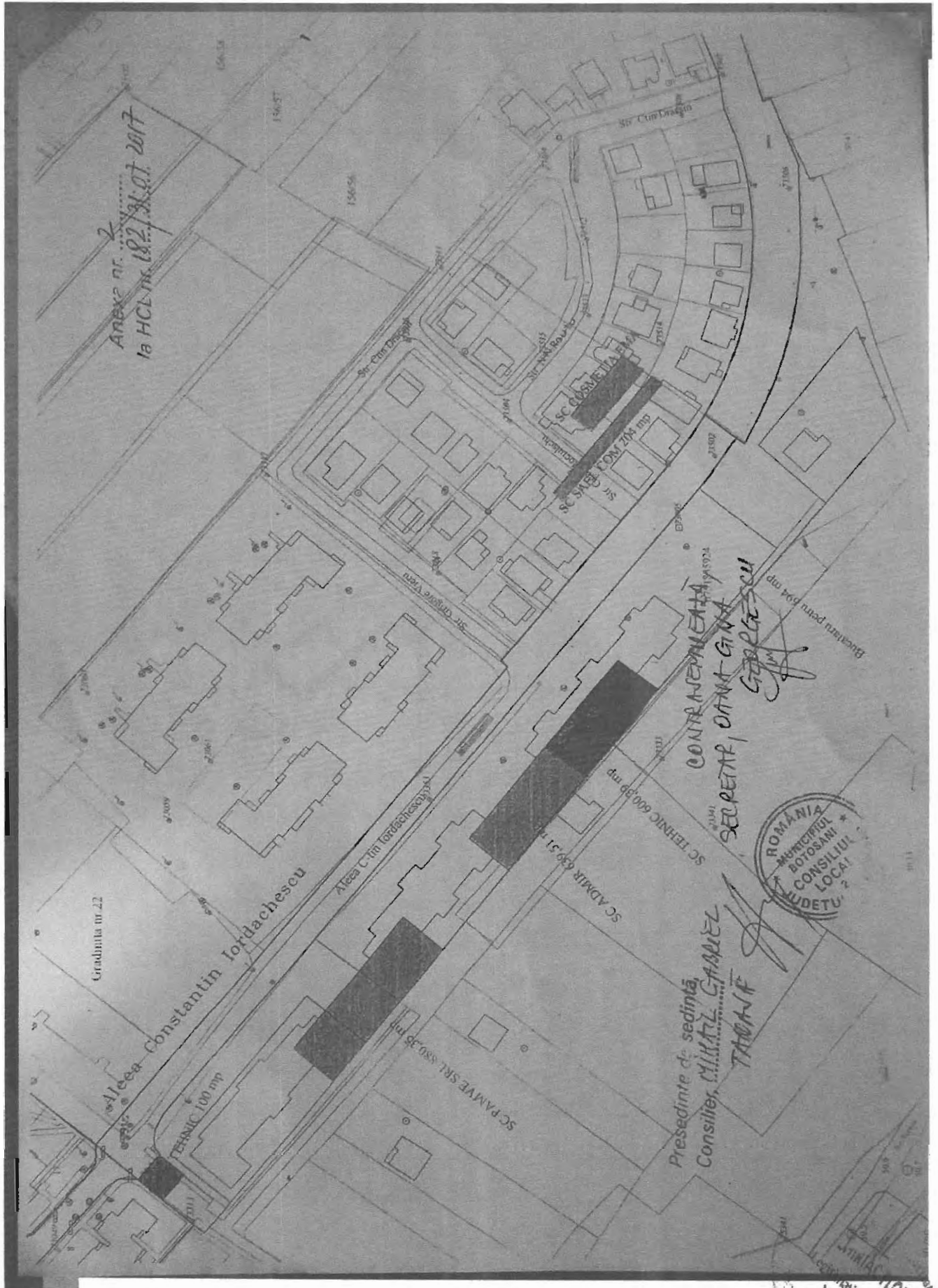
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanașă

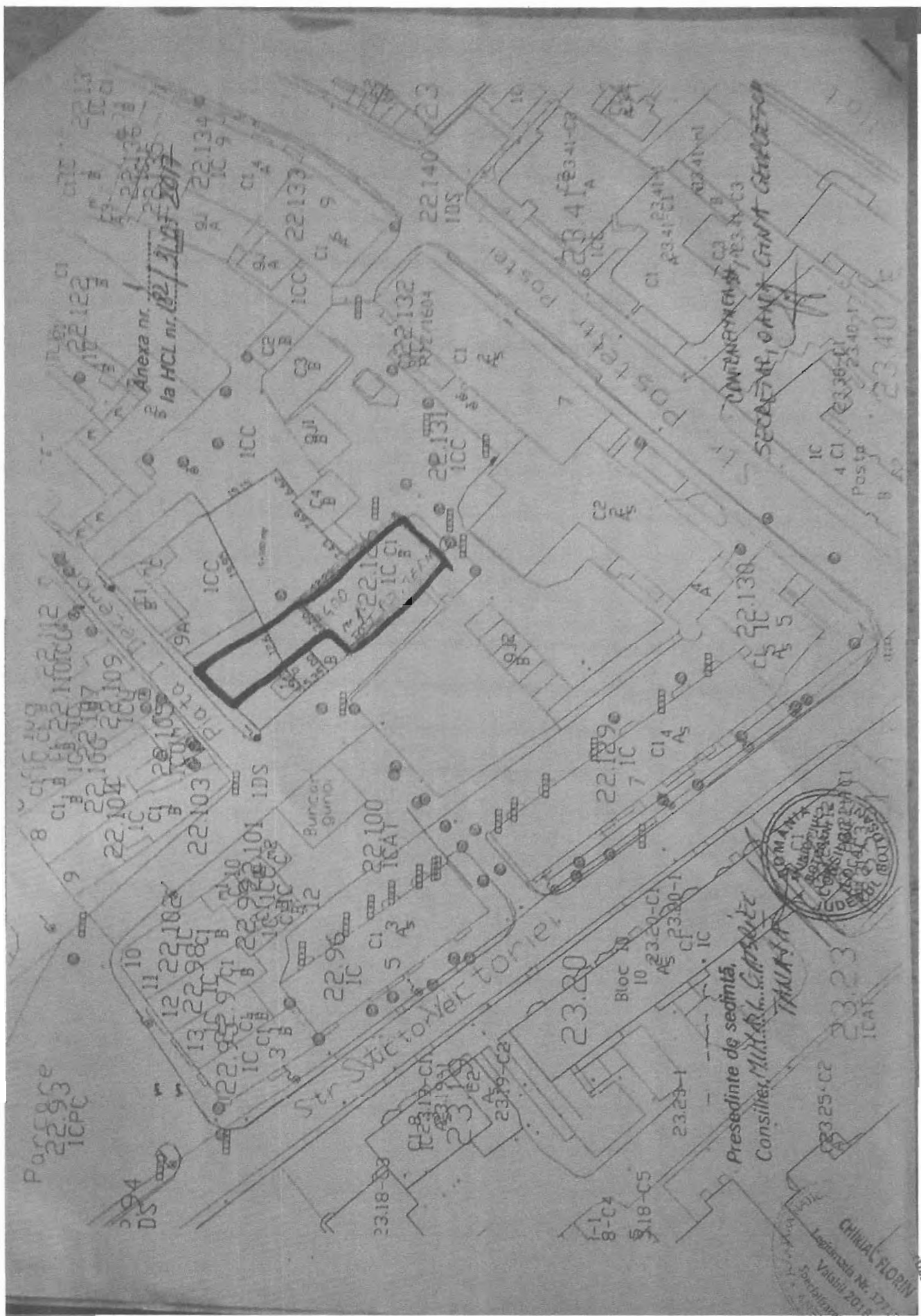


CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 31 iulie 2017
Nr. 182







Anexa nr. 1
la HCL nr. 22/2017

UNITATILE DE
SECURITATE SI
GRANT GENERALIST



Presedinte de sedinta,
Consilier, *M. M. L. G. G. G.*

CHIRIAC FLORIN
Legislatia Nr. 17/19
Valabil 2018
Scriitor: EPI
VAR

RAPORT DE EVALUARE

***IMOBIL EVALUAT: Teren in suprafata de 600 mp
situat in Mun Botosani,
numar cadastral 58543, jud. Botosani***



CLIENT: LIVIU MARTINIUC

BENEFICIAR: LIVIU MARTINIUC

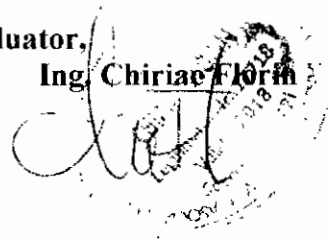
DATA EVALUARII: 26.01.2018

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,
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 LUCRARII

Prezentul raport estimează valoarea de piata a urmatorului bun imobil:

***Teren in suprafata de 600 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 58543,
jud. Botosani***

Destinatarul lucrarii: **LIVIU MARTINIUC**

Proprietar teren: **LIVIU MARTINIUC**

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:

VALOAREA RECOMANDATĂ	
Valoare /mp	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
Valoare totala 600 mp teren	121 104 lei (Ron) Echivalent 25 956 Euro

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

1.	EVALUATOR	Ing. FLORIN CHIRIAC
	Date evaluator:	Localitatea: Iasi Telefon: 0751 018 145 E-mail: florin_0171@yahoo.com Autorizatie de Membru ANEVAR nr. 17718;
CLIENT		LIVIU MARTINIUC
DESTINATARUL RAPORTULUI		LIVIU MARTINIUC
SCOPUL EVALUARII		Determinarea valorii de piata a terenului in vederea determinarii unui raport de schimb
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata de 600 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 58543, jud. Botosani
	PROPRIETAR	LIVIU MARTINIUC
	ADRESA PROPRIETATII	Mun Botosani, numar cadastral 58543, jud. Botosani
3.	VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE	VALOAREA DE PIATA
	DATA INSPECTIEI	26.01.2018
	DATA EVALUARII	26.01.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 Euro= 4,6658 Ron
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 600 mp, situat in Mun Botosani, numar cadastral 58543 UAT Botosani, jud. Botosani Terenul este amplasat pe Aleea Constantin Iorgulescu, municipiului Botosani. In acest moment pe teren se construiesc un bloc ANL. Sunt executate fundatia din beton si structura de rezistenta formata din cadre din beton armat. Terenul este proprietatea d-lui Liviu Martiniuc si Mihaela Martiniuc conform INCHEIERE nr. 32105/15.05.2017 si extrasului de carte funciara 32105/15.05.2017 emis de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Botosani.
	Cea Mai Buna Utilizare-CMBU	Rezidential
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Suprafata teren = 600 mp Numar cadastral: 58543 CF : 58543 UAT Botosani

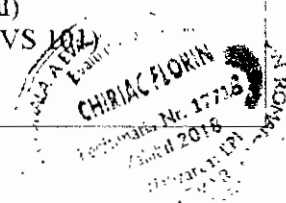


7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	In acest moment pe teren se construiesc un bloc ANL. Sunt executate fundatia din beton si structura de rezistenta formata din cadre din beton armat.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Terenul este amplasat pe Aleea Constantin Iorgulescu, municipiului Botosani. Zona este o zona rezidentiala, cu blocuri ANL a Mun. Botosani.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Aleea Constantin Iorgulescu Str. Dimitrie Pompeiu Aleea Ludovic Daus
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona rezidentiala periferica a Mun. Botosani. Accesul pe teren se poate face din Aleea Constantin Iorgulescu. În zonă se află: Rețea de transport în comun, mijloace de transport, autobuze, taxi - in apropiere: Unități comerciale: in apropiere Institutiile de cult: Biserica Ortodoxa; Sedii de banci : la distanta
		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 – scazuta Poluare cu noxe auto: scazuta
AMBIENT	Ambient civilizat.	

9.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DESCRIEREA PIETEI	Piața imobiliară definită de piața terenurilor situate în zona centrală a Municipiului Botosani, o piață în dezvoltare datorită creșterii în creștere de proprietăți rezidențiale, apartamente și imobile.
	NATURA ZONEI	Zona rezidențială a Mun. Botosani
		Din punct de vedere edilitar: zona în dezvoltare Din punct de vedere economic : Municipiu, reședința de județ
	OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	Oferta scăzută de proprietăți similare
	CERERE DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	În creștere
ECHILIBRUL PIETEI (între cerere/oferta)	Dezechilibru în favoarea cererii.	

10. EVALUAREA

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE – EDIȚIA 2017	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General) ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103)



	<ul style="list-style-type: none"> ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislatia in vigoare
--	--

11. ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA:	201,84 lei/mp
	echivalent 43,26 Euro/mp
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 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 fost 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 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 nepărtiuitoare.
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.

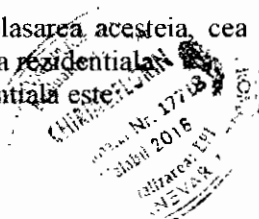
14. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă si legală, a bunului de evaluat care este fizic posibila, fundamentată adecvat, fezabilă financiar si 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 in acest moment, este utilizarea rezidențială.

- 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 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 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:

1 EURO = 4.6658

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3
PREȚ DE OFERTARE/VÂNZARE	Euro/mp	30.00	55.00	38.00
TIP TRANZACȚIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corecție pentru negociere	-10%	-3.00	-5.50	-3.80
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Dreptul de proprietate transmis	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
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de piață	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
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de localizare	Mun. Botosani, ANL Cismea, sub 1 bloc inceput	Mun. Botosani, str A Basota nr 10, zona Electro	Mun. Botosani, Calea Nationala, vis a vis de depoul de tranvaie	Mun Botosani, zona ANL Bucovina

Corecție %		10	10	10
Corecție		2.70	4.95	3.42
PREȚ CORECTAT		29.70	54.45	37.62
Caracteristici fizice si suprafata	600 mp	800	2700	481
Corecție %		5.00	10.00	0.00
Corecție		1.49	5.45	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	59.90	37.62
Utilitati	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare
Corecție %		0	0	0
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	59.90	37.62
Acces la drum	Acces la str. Asfaltata	Acces la str. Asfaltata	Acces la str. Principala	Acces la str. Asfaltata
Corecție %		0.00	-15.00	0.00
Corecție		0.00	-8.98	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	50.91	37.62
Utilizare teren	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corecție %		0.00	0.00	0.00
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	50.91	37.62
Existenta cladirilor pe teren	Pe teren se afla un bloc ANL in constructie	liber	liber	liber
Corecție %		15	15	15
Corecție		5	8	6
PREȚ CORECTAT		35.86	58.55	43.26
Corecție totală brută		8.86	27.02	9.06
Corecție totală brută în procente		32.83%	54.58%	26.50%
VALOAREA PROPUȘĂ euro	43.26	pentru min corectie proc bruta	26.50%	COMPARABILĂ 3
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	201.84			
VALOAREA PROPUȘĂ Euro/mp	43.26			
VALOAREA PROPUȘĂ Lei	201.84	VALOAREA PROPUȘĂ Euro		43.26
*NOTA: 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).				
Elemente de comparatii		corectii:		

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	Comparabilele 1,2,3 corectie de 10% datorata localizarii inferioare fata de terenul evaluat
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 2. corectie de -15% datorata accesului la strada principala
Utilizare teren	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt in intravilan si au utilizare identica
Existenta cladirilor pe teren	Corectie de 15% datorata faptului ca pe terenul evaluat. in acest moment, exista construit un bloc de locuinte ANL

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA

**201.84 lei/mp
echivalent 43,26 Euro/mp**

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

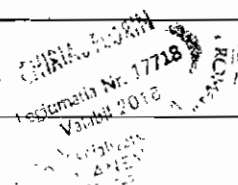
Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

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

Abordarea prin piata 201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp

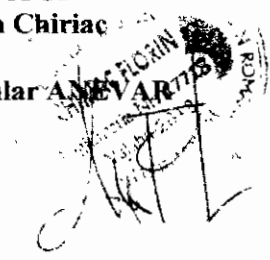
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

VALOAREA RECOMANDATĂ



Valoare /mp	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
Valoare totala 600 mp teren	121 104 lei (Ron) Echivalent 25 956 Euro

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac
Membre titular ANEVAR



ANEXE:

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

COMPARABILE:

Comparabila 1:

Teren 800mp.str Anastasie Basota Nr10

Botosani, judet Botosani Adaugat La 10:07, 25 ianuarie 2018, Numar anunt: 135501535
0748 265 699

30 €

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

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

Suprafata utila **800 m²**

Vand teren 800mp str Anastasie Basota Nr 10 Zona Electro ,prima strada la dreapta utilitati apa canalizare curent si gaz teren cu deschidere mare 23/33si drept la 2 minute de calea nationala aproximativ 300 -400m. Zona frumoasa si linistita intre vile pret 30euro mp neg.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-800mp-str-anastasie-basota-nr10-ID9ay8D.html#60f5c38e45>

Comparabila 2:

**Vand teren intravilan Botosani**

Botosani, judet Botosani Adaugat de pe telefon La 15:02, 18 ianuarie 2018, Numar anunt: 113669222

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

55 €



075 786 6847

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
-----------	-------------------	-------------------------	-------------------

Suprafata utila	2 700 m ²		
-----------------	----------------------	--	--

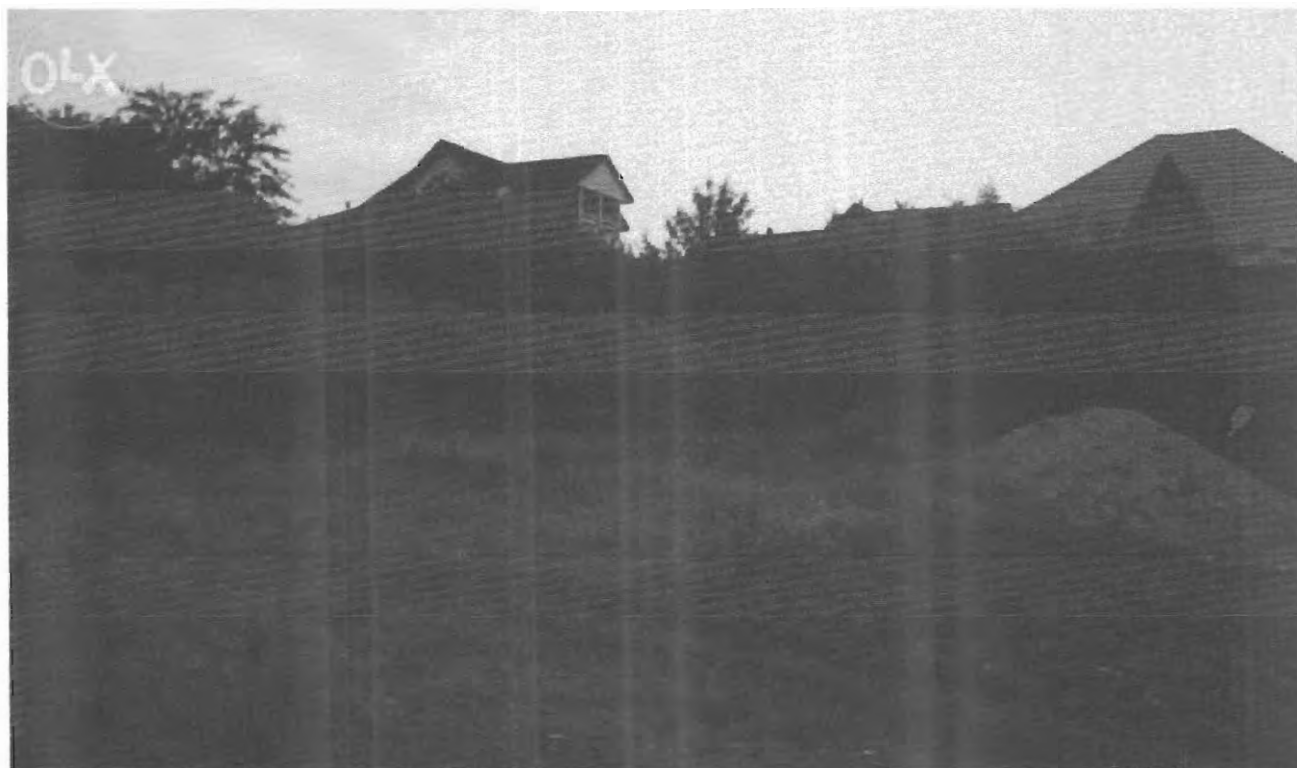
Vand teren intravilan, 2700 mp, cu anexa de lemn construita, delimitat cu gard, toate actele in regula. Deschiderea la strada este de 40m liniari.

Este situat pe Calea Nationala, spre Catamarasti, vizavi de depoul de tramvaie Botosani. Toate utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare sunt la limita proprietatii.

Pretul este de 55 euro mp (148.000 euro toata suprafata). Putin negociabil!

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-botosani-ID7GVyC.html#23f2f042fb>

Comparabila 3:



Teren zona anl bucovina

Botosani, judet Botosani Adaugat La 22:58, 4 ianuarie 2018, Numar anunti: 54703439

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	481 m ²		
-----------------	--------------------	--	--

Publicitate	Reclama ta pe OLX!		
-------------	--------------------	--	--

teren zona bucovina, 481 mp, acces la drum, 38 e/ mp, negociabil sau schimb cu garsoniera detalii la tel 70003380

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-anl-bucovina-ID3HvRx.html#de68494150>



Harta amplasament:



FOTOGRAFII TEREN:



ACTE DE PROPRIETATE (primate de la proprietar)

1. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 32105/15.05.2017 OCPI
BOTOSANI
3. PLAN DE AMPLSAMENT SI DELIMITARE IMOBIL
4. HCL 182/31.07.2017 – Consiliul local Botosani



-DUPLICAT-



CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L., cu sediul în municipiul Botoșani, strada Împărat Traian numărul 62, bloc O2, scara B, parter, apartament 2, județul Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J07/68/30.03.2000, CUI 12868592, societate în faliment, prin lichidator judiciar **Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu»**, cu sediul în municipiul Botoșani, strada Grivița numărul 1, bloc 14A, etaj 1, apartament 1, județul Botoșani, CIF RO21670780, având atestat numărul 1B0227 emis de Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România, reprezentat legal de **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Botoșani, Ale. Florilor numărul 5, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr.670732 eliberată la data de 16.19.2014 de SPCLEP Botoșani, CNP 1630513070024, numit în baza sentinței nr.792 pronunțată la data de 20.11.2014, în dosarul nr.1336/40/2013, de Tribunalul Botoșani – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în calitate de vânzătoare, și

MARTINIUC LIVIU, căsătorit cu **MARTINIUC MIHAELA** CNP 2721103075091, cu domiciliul în orașul Săveni, strada 1 Decembrie numărul 62, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr.559291 eliberată la data de 27.07.2012 de SPCLEP Săveni, CNP 1680817075085, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract de vânzare:

SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L., prin lichidator judiciar **Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu»**, reprezentat legal de **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, vinde, fără nicio rezervă, numitului **MARTINIUC LIVIU**, imobilul situat în intravilanul municipiului Botoșani, județul Botoșani, constând în suprafața de 600 (șasesute) m.p. teren, categoria de folosință arabil, în p.c.156/43, tarla 18, imobil identificat cu număr cadastral 58543 (nr. cadastral vechi 3771/2/6). Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost înscris în Cartea Funciară nr.58543 a municipiului Botoșani (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.11315), conform încheierii nr.32407 din 09.08.2012 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani.---


Imobilul ce se înstrăinează a fost dobândit de societatea vânzătoare, prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1171/19.07.2003 la Biroul Notarului Public "Lili Bobu" – Botoșani. Prezenta vânzare se realizează prin valorificarea bunurilor, prin procedura licitației publice, în baza publicației de vânzare nr.50 din data de 08.12.2016, precum și în temeiul Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței, conform procesului-verbal al adunării creditorilor nr.11 din data de 11.02.2015 și a procesului-verbal de licitație nr.56 din data de 15.12.2016.

Impozitele și taxele datorate către bugetul local de orice natură, nu sunt achitate la zi de către vânzătoare, conform certificatului de atestare fiscală nr.23554 eliberat la data de 10.05.2017 de Primăria municipiului Botoșani-Direcția de Impozite și Taxe, rămân în sarcina vânzătoarei și fac obiectul înscrierii în tabelul creditorilor.---

Cunoscând prevederile art.326 Cod Penal, eu, **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, în calitate de reprezentant legal al **Cabinetului Individual de Insolvență «Dascălu**

1




 Constantin-Lulu», lichidator judiciar al SOCIETĂȚII COMERCIALE "TEHNIC" S.R.L., declară că imobilul ce se înstrăinează, se află în circuitul civil, a fost stăpânit în mod deplin și continuu, fără nicio tulburare, nu a mai fost înstrăinat sau promis spre înstrăinare altor persoane, nu au fost formulate oferte de vânzare sau vreun pact de opțiune privind acest imobil, nu a fost revendicat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu pe rolul instanțelor de judecată, sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu s-a declarat și nu există nicio acțiune de constatare a nulității actelor care stau la baza dobândirii imobilului, nu este grevat de sarcini și servituți (cu excepția sechestrului conform înscrisului sub semnătură privată nr.79635 din 03.08.2012 emis de ANAF-DGFP-AFP BOTOȘANI, înscris sub nr.32469/09.08.2012, în cartea funciară a imobilului) și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, conform extrasului de carte funciară nr.29800 eliberat la data de 05.05.2017 de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, conform dispozițiilor art. 1695, art. 1700, art. 1701, art. 1702, art. 1706, art. 1707 și art. 1710 din Noul Cod Civil, imobilul dobândindu-se de către cumpărător liber de orice sarcini, în conformitate cu art. 53 din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței (în vigoare la data deschiderii procedurii simplificate de insolvență a S.C. TEHNIC S.R.L.) conform căruia: " bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini, precum ipoteci, garanții reale mobiliare sau drepturi de retenție, de orice fel, ori măsuri asiguratorii."

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul vânzării este de 11.520 (unsprezecemii cincisute douăzeci) EUR exclusiv TVA, cu un echivalent în lei de 52.070 lei, preț pe care eu, MARTINIUC LIVIU, declar că l-am achitat, iar eu, DASCĂLU CONSTANTIN-LULU, în calitate de reprezentant legal al Cabinetului Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu», lichidator judiciar al SOCIETĂȚII COMERCIALE "TEHNIC" S.R.L., declar că l-am primit, integral, prin virament bancar, conform O.P. 2176/14.12.2016 și respectiv O.P. 1/13.01.2017.

Noi, părțile, declarăm pe propria răspundere, că acesta este prețul real stabilit care s-a achitat integral și am luat cunoștință de dispozițiile art. 1660 din Noul Cod Civil, conform căruia "prețul constă într-o sumă de bani" și "acesta trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil" și ale art. 1665 din Noul Cod Civil, conform căruia "vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit" iar "dacă prin lege nu se prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare", precum și de dispozițiile art. 9 lit. a din Legea 241/ 2005 privind combaterea evaziunii fiscale și de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Transmiterea proprietății cu toate atribuțiile sale se face astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse, fiind aplicabile în acest sens dispozițiile art. 1707-1714 din Noul Cod Civil. Odată cu proprietatea, cumpărătorul dobândește și toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătoarei.

Subsemnatul MARTINIUC LIVIU, căsătorit cu MARTINIUC MIHAELA, CNP 2721103075091, am cumpărat ca bun comun, sub regimul comunității legale, de la SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L., prin lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu», reprezentat legal de DASCĂLU CONSTANTIN-LULU, imobilul descris mai sus și am luat cunoștință de situația juridică (așa cum a fost descrisă mai sus) și de fapt a acestuia, pe care o accept și preiau imobilul conform situației factice de la data semnării contractului de vânzare, dar nu o



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 58543 Comuna/Oraş/Municipiu: Botosani

Nr.	32105
Ziua	15
Luna	05
Anul	2017

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11315
Nr. cadastral vechi: 3771/2/6

Adresa: Loc. Botosani, Jud. Botosani

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	58543	600	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
32105 / 15/05/2017	
Act Notarial nr. 298, din 12/05/2017 emis de "Bobu Lili" Birou Individual Notarial;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MARTINIUC LIVIU, căsătorit cu	
2) MARTINIUC MIHAELA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .



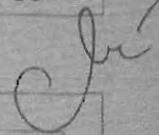
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referinta
NU SUNT	

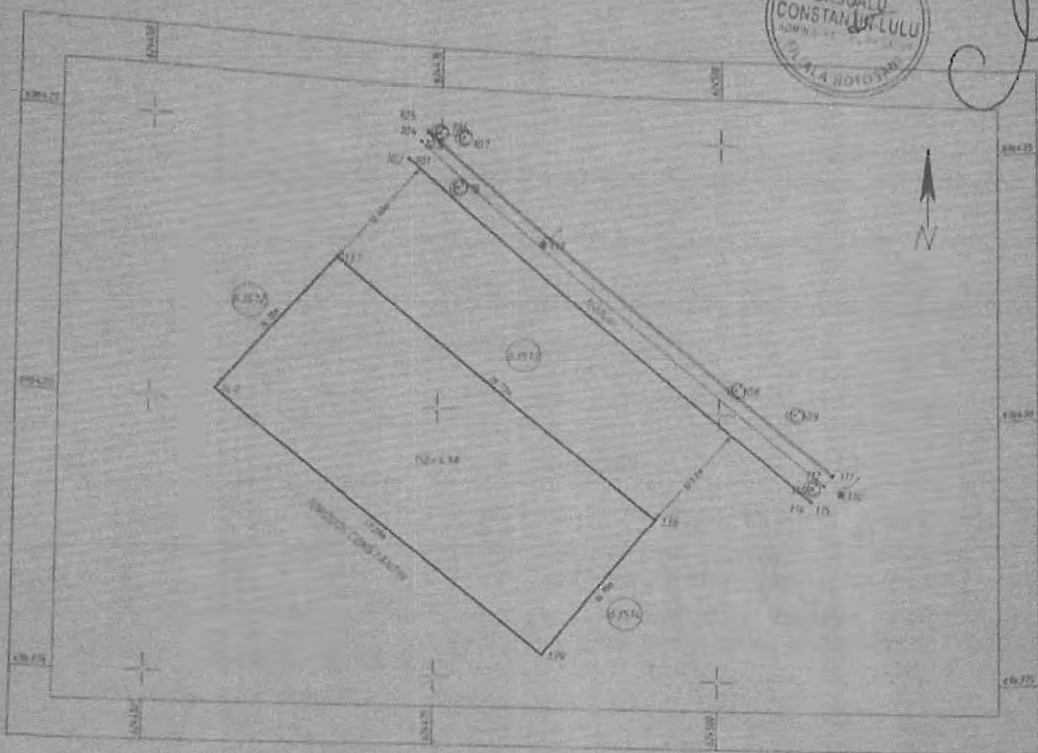


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	58543	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	600	Adresa imobilului	Intravilan, Loc. Botosani, Jud. BOTOSANI
Nr. Cartea Funciara	58543	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	Botosani		








A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
156/43	A	600	
Total		600	


B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 600 mp
Suprafata din act = 600 mp



Seful Serviciului de Cadastru
ANGHEL UNGUREANU

Semnatura și stampila
Data 12.04.2017




Seful Serviciului de Cadastru
POMAROIU S.C.I.

Seriile RO-B, Nr. 1008
POVARCUI


Inspector
ANTON Cristian
Consilier

Semnatura și parafa
Data _____

Stampila BCPI



Confirma introducerea în publicitate a actului de declarare a proprietății imobiliare a numărului cadastral



CHIRIAC FLORIN
Evaluator autorizat ANEVAR
Seriile Nr. 17718
Iulie 2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCALHOTĂRÂRE
privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,
analizând propunerea Primarului municipiului Botoșani, Cătălin Mugurel Flutur, privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri,
văzând raportul de specialitate al Biroului Cadastru și al Serviciului Patrimoniu, rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate a Consiliului Local,
în baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 36 alin. (3) lit. c), 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, Partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă, în principiu, efectuarea unui schimb de terenuri între municipiul Botoșani, pe de o parte și dl. Martiniuc Liviu, pe de altă parte, identificate în planșele din anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Suprafețele exacte și conformația terenului vor fi determinate din documentațiile specifice.

Art. 2. Se mandatează Primarul să dispună măsurile necesare ducerii la îndeplinire ale prezentei hotărâri, direct sau prin delegarea responsabilităților către serviciile de specialitate.

Art.3. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

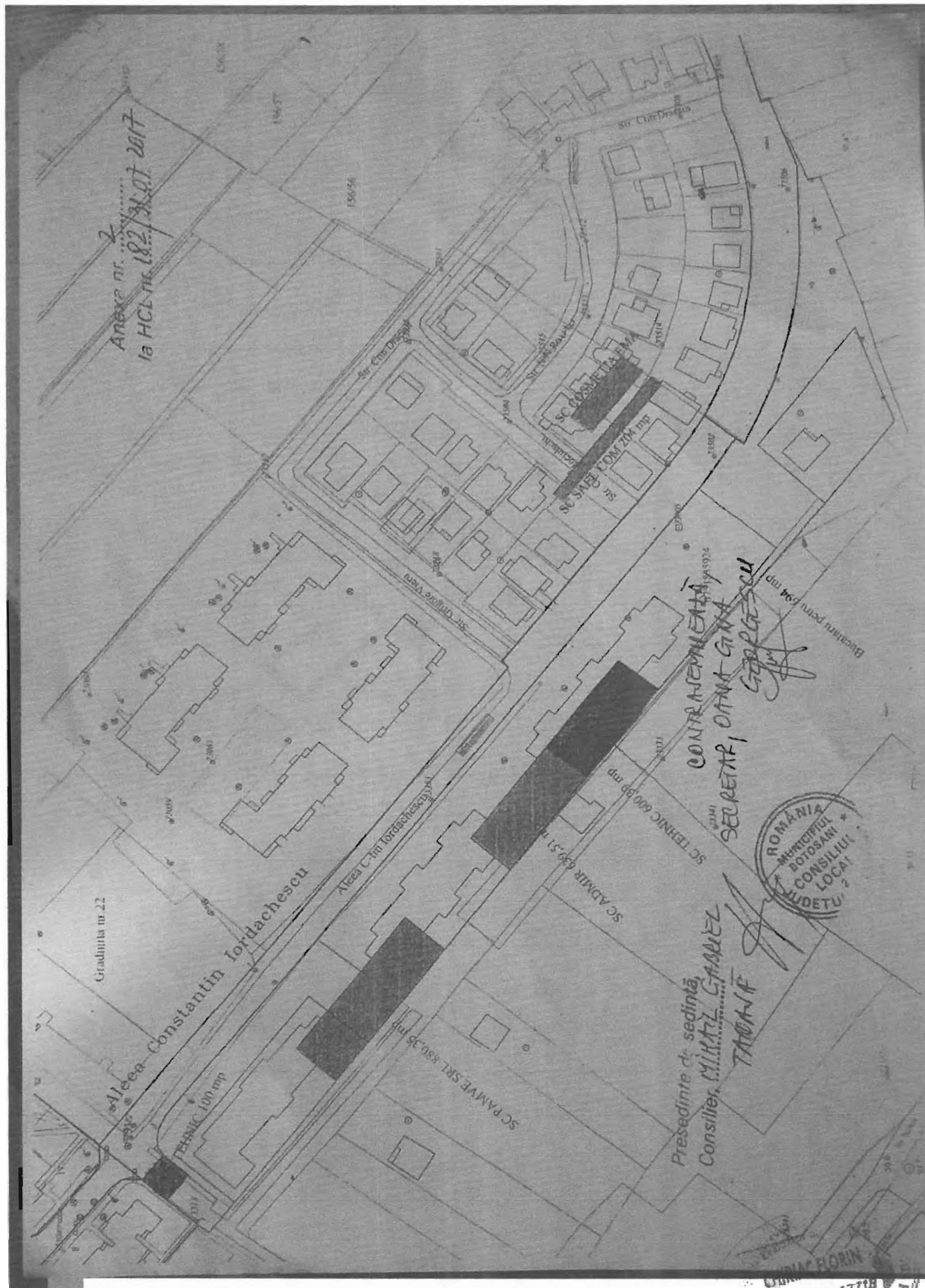
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasa



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 31 iulie 2017
Nr. 182





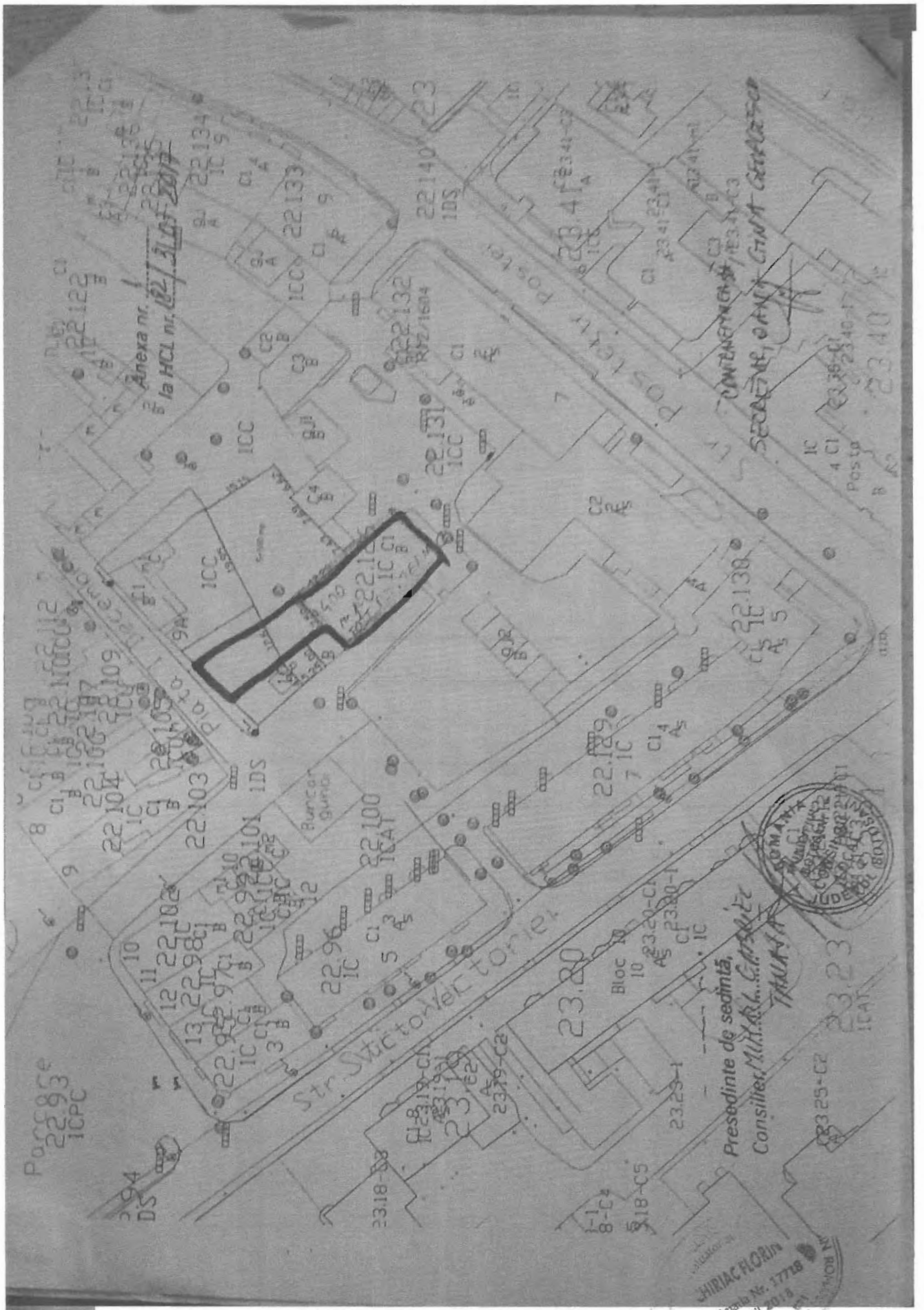
Anexa nr. 2
la HCL nr. 182/31.07.2017

CONTRAVENIENĂ
SECRETAR, DANUT GINA
GABRIEL



Președinte de sedință,
Consilier, MIHAEL GABRIEL
TABANU





Alexa nr. 1
la HCL nr. 12/31.01.2017

CONTINUTUL
SECRETARATULUI
SECRETARATULUI



Presedinte de sedință,
Consilier, M. H. R. L. C. TÂRNĂVENI
TÂRNĂVENI

JIRIAC FLORIN
Inregistrare Nr. 17718
Malabil 2017

RAPORT DE EVALUARE

***IMOBIL EVALUAT: Teren in suprafata de 100 mp
situat in Mun Botosani,
numar cadastral 58623, jud. Botosani***



CLIENT: LIVIU MARTINIUC

BENEFICIAR: LIVIU MARTINIUC

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 in suprafata de 100 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 58623,
jud. Botosani***

Destinatarul lucrării: **LIVIU MARTINIUC**

Proprietar teren: **LIVIU MARTINIUC**

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:

VALOAREA RECOMANDATĂ	
Valoare /mp	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
Valoare totala 100 mp teren	20 184 lei (Ron) Echivalent 4 326 Euro

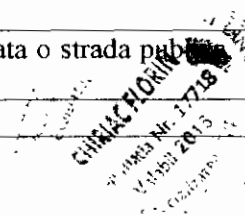
EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac

Membru titular ANEVAR



SINTEZA EVALUARII

1.	EVALUATOR	Ing. FLORIN CHIRIAC
	Date evaluator:	Localitatea: Iasi Telefon: 0751 018 145 E-mail: florin_0171@yahoo.com Autorizatie de Membru ANEVAR nr. 17718;
CLIENT		LIVIU MARTINIUC
DESTINATARUL RAPORTULUI		LIVIU MARTINIUC
SCOPUL EVALUARII		Determinarea valorii de piata a terenului in vederea determinarii unui raport de schimb
2.	PROPRIETATEA EVALUATA	<i>Teren in suprafata de 100 mp situat in Mun Botosani, numar cadastral 58623, jud. Botosani</i>
	PROPRIETAR	LIVIU MARTINIUC
	ADRESA PROPRIETATII	Mun Botosani, Aleea Ludovic Daus, numar cadastral 58623, jud. Botosani
3.	VALOAREA DE PIATA (abordarea prin piata)	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
	VALORILE NU CONTIN TVA	
4	BAZA DE EVALUARE	VALOAREA DE PIATA
	DATA INSPECTIEI	26.01.2018
	DATA EVALUARII	26.01.2018
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 Euro= 4,6658 Ron
5.	DESCRIEREA PROPRIETATII	Proprietatea analizata este un teren in suprafata de 100 mp, situat in Mun Botosani, numar cadastral 58623 UAT Botosani, jud. Botosani Terenul este amplasat pe Aleea Ludovic Daus, municipiului Botosani. In acest moment pe teren este amenajata o strada publica, Aleea Ludovic Daus. Terenul este proprietatea d-lui Liviu Martiniuc si Mihaela Martiniuc conform Incheiere nr. 32099/15.05.2017 si extrasului de carte funciara 32099/15.05.2017 emis de Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara Botosani.
	Cea Mai Buna Utilizare-CMBU	Rezidential
6.	DOCUMENTATIA CADASTRALA	Suprafata teren = 100 mp Numar cadastral: 58623 CF : 58623 UAT Botosani
7.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	In acest moment pe teren este amenajata o strada publica Aleea Ludovic Daus.
8.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	

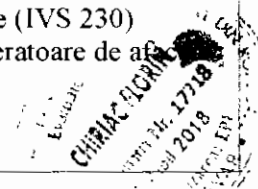


ZONA DE AMPLASARE	Terenul este amplasat pe Aleea Ludovic Daus, municipiului Botosani. Zona este o zona rezidentiala. cu blocuri ANL a Mun. Botosani.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Aleea Constantin Iorgulescu Str. Dimitrie Pompeiu Aleea Ludovic Daus
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI- UTILITATI	Tipul zonei: Zona rezidentiala periferica a Mun. Botosani. Accesul pe teren se poate face din Aleea Ludovic Daus. În zonă se află: Rețea de transport în comun, mijloace de transport, autobuze, taxi - in apropiere: Unități comerciale: in apropiere Institutiile de cult: Biserica Ortodoxa; Sedii de banci : la distanta
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV(fara expertizari de laborator).	Poluare fonica - scazuta Poluare cu noxe auto: scazuta
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 cereii 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"> ▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General) ▪ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ▪ SEV 102 – Implementare (IVS 102) ▪ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) ▪ SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de af ▪ SEV 400 – Verificarea evaluarii ▪ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ▪ Cadru legal – Legislatia in vigoare



11. ABORDAREA PRIN PIATA

VALOAREA DE PIATA:	201,84 lei/mp
	echivalent 43,26 Euro/mp
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 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 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 scliță 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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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

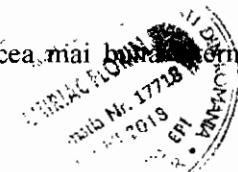
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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 defuiesc CMBU, utilizarea rezidențială este:

- este permisă legal
- este fizic posibilă
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă



15. ABORDARI IN EVALUARE:

Abordarea prin piata :

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea 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 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 zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

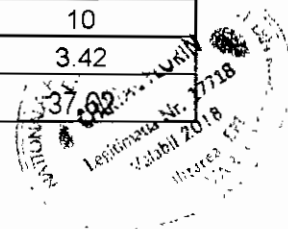
Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri oferite pe piață, despre care există informații suficiente.

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

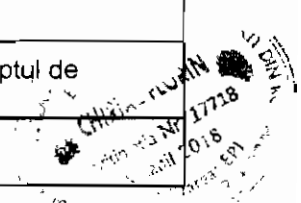
Comparabile folosite:

1 EURO = 4.6658

ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3
PREȚ DE OFERTARE/VĂNZARE	Euro/mp	30.00	55.00	38.00
TIP TRANZACTIE		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Corecție pentru negociere	-10%	-3.00	-5.50	-3.80
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Dreptul de proprietate transmis	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
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție pt. condițiile de finanțare %		0	0	0
Corecție pt. condițiile de finanțare		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de piață	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
PREȚ CORECTAT		27.00	49.50	34.20
Condiții de localizare	Mun. Botosani, ANL Cismea, sub Aleea Ludovic Daus, între blocurile ANL	Mun. Botosani, str A Basota nr 10, zona Electro	Mun. Botosani, Calea Nationala, vis a vis de depoul de tranvaie	Mun Botosani, zona ANL Bucovina
Corecție %		10	10	10
Corecție		2.70	4.95	3.42
PREȚ CORECTAT		29.70	54.45	



Caracteristici fizice si suprafata	100 mp	800	2700	481
Corecție %		5.00	10.00	0.00
Corecție		1.49	5.45	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	59.90	37.62
Utilitati	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare	apa, energie electrica, gaz, canalizare
Corecție %		0	0	0
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	59.90	37.62
Acces la drum	Acces la str. Asfaltata	Acces la str. Asfaltata	Acces la str. Principala	Acces la str. Asfaltata
Corecție %		0.00	-15.00	0.00
Corecție		0.00	-8.98	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	50.91	37.62
Utilizare teren	Rezidential	Rezidential	Rezidential	Rezidential
Corecție %		0.00	0.00	0.00
Corecție		0.00	0.00	0.00
PREȚ CORECTAT		31.19	50.91	37.62
Existenta constructiilor pe teren	Pe teren a fost amenajata Aleea Ludovic Daus	liber	liber	liber
Corecție %		15	15	15
Corecție		5	8	6
PREȚ CORECTAT		35.86	58.55	43.26
Corecție totală brută		8.86	27.02	9.06
Corecție totală brută în procente		32.83%	54.58%	26.50%
VALOAREA PROPUȘĂ euro	43.26	pentru min corectie proc bruta	26.50%	COMPARABILĂ 3
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	201.84			
VALOAREA PROPUȘĂ Euro/mp	43.26			
VALOAREA PROPUȘĂ Lei	201.84	VALOAREA PROPUȘĂ Euro		43.26
*NOTA: 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 altitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).				
Elemente de comparatii	corectii:			
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 - aceeași perioada a evaluării
Condiții de localizare	Comparabilele 1,2,3 corectie de 10% datorata localizării inferioare fata de terenul evaluat
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 2, corectie de -15% datorata accesului la strada principala
Utilizare teren	Nu s-au aplicat corectii, terenurile sunt in intravilan si au utilizare identica
Existenta constructiilor pe teren	Corectie de 15% datorata faptului ca pe terenul evaluat exista amenajata o strada publica, Aleea Ludovic Daus

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	201.84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp
---	---

Pentru evaluarea terenurilor se mai utilizeaza si metodele:

- metoda extractiei de pe piata
- metoda alocarii
- metoda capitalizarii veniturii
- metoda reziduala
- metoda capitalizarii reutei 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

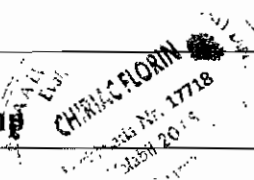
Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

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 201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp

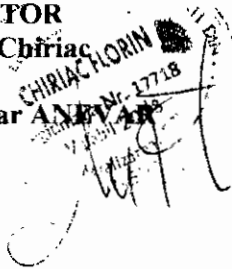
Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

VALOAREA RECOMANDATĂ	
Valoare /mp	201,84 lei/mp echivalent 43,26 Euro/mp



Valoare totala 600 mp teren	20 184 lei (Ron) Echivalent 4 326 Euro
------------------------------------	---

EVALUATOR
Ing. Florin Chiriac
Membre titular ANEVAR



ANEXE:

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

COMPARABILE:

Comparabila 1:

Teren 800mp.str Anastasie Basota Nr10

Botosani, judet Botosani *Adaugat La 10:07, 25 ianuarie 2018, Numar anunt: 135501535*
0748 265 699

30 €

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata utila	800 m ²
-----------------	--------------------

Vand teren 800mp str Anastasie Basota Nr 10 Zona Electro ,prima strada la dreapta utilitati apa canalizare curent si gaz teren cu deschidere mare 23/33si drept la 2 minute de calea nationala aproximativ 300 -400m. Zona frumoasa si linistita intre vile pret 30euro mp neg.

<https://www.olx.ro/oferta/teren-800mp-str-anastasie-basota-nr10-ID9ay8D.html#60f5c38e45>

Comparabila 2:

**Vand teren intravilan Botosani**

Botosani, judet Botosani *Adaugat de pe telefon La 15:02, 18 ianuarie 2018, Numar anunt: 113669226*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

55 €



075 786 6847

Oferit de	<u>Proprietar</u>	Extravilan / intravilan	<u>Intravilan</u>
Suprafata utila	2 700 m ²		

Vand teren intravilan, 2700 mp, cu anexa de lemn construita, delimitat cu gard, toate actele in regula. Deschiderea la strada este de 40m liniari.

Este situat pe Calea Nationala, spre Catamarasti, vizavi de depoul de tramvaie Botosani. Toate utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare sunt la limita proprietatii.

Pretul este de 55 euro mp (148.000 euro toata suprafata). Putin negociabil!

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-botosani-ID7GVyC.html#23f2f042fb>

Comparabila 3:



Teren zona anl bucovina

Botosani, judet Botosani Adaugat La 22:58, 4 ianuarie 2018, Numar anunt: 54703439

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

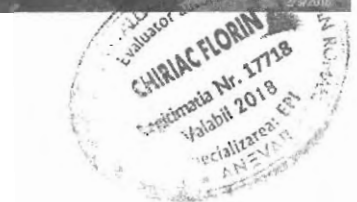
Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	481 m ²		

Publicitate **Reclama ta pe OLX!**

teren zona bucovina,481 mp, acces la drum, 38 e/ mp ,negociabil sau schimb cu casa sau somiera!detalii la tel 756033805
<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-anl-bucovina-ID3HvRx.html#dec6494159>



Harta amplasament:

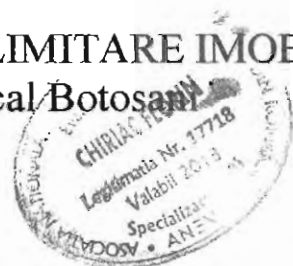


FOTOGRAFII TEREN:



ACTE DE PROPRIETATE (primate de la proprietar)

1. CONTRACT DE VANZARE CUMPARARE
2. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA 32099/15.05.2017 OCPI
BOTOSANI
3. PLAN DE AMPLSAMENT SI DELIMITARE IMOBIL
4. HCL 182/31.07.2017 – Consiliul local Botosani



-DUPLICAT-



CONTRACT DE VÂNZARE

Între: _____

SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L., cu sediul în municipiul Botoșani, strada Împărat Traian numărul 62, bloc O2, scara B, parter, apartament 2, județul Botoșani, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr.J07/68/30.03.2000, CUI 12868592, societate în faliment, prin lichidator judiciar **Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu»**, cu sediul în municipiul Botoșani, strada Grivița numărul 1, bloc 14A, etaj 1, apartament 1, județul Botoșani, CIF RO21670780, având atestat numărul 1B0227 emis de Uniunea Națională a Practicienilor în Insolvență din România, reprezentat legal de **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, cetățean român, cu domiciliul în municipiul Botoșani, Ale. Florilor numărul 5, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr.670732 eliberată la data de 16.19.2014 de SPCLEP Botoșani, CNP 1630513070024, numit în baza sentinței nr.792 pronunțată la data de 20.11.2014, în dosarul nr.1336/40/2013, de Tribunalul Botoșani – Secția a II-a Civilă, de Contencios Administrativ și Fiscal, în calitate de vânzătoare, și _____


MARTINIUC LIVIU, căsătorit cu **MARTINIUC MIHAELA** CNP 2721103075091, cu domiciliul în orașul Săveni, strada 1 Decembrie numărul 62, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr.559291 eliberată la data de 27.07.2012 de SPCLEP Săveni, CNP 1680817075085, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract de vânzare: _____

SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L., prin lichidator judiciar **Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu»**, reprezentat legal de **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, vinde, fără nicio rezervă, numitului **MARTINIUC LIVIU**, imobilul situat în intravilanul municipiul Botoșani, județul Botoșani, constând în **suprafața de 100 (unasută) m.p. teren**, categoria de folosință arabil, în p.c.156/42, tarla 18, imobil identificat cu număr cadastral **58623** (nr. cadastral vechi 3784/1/1). Dreptul de proprietate asupra imobilului descris mai sus a fost înscris în **Cartea Funciară nr.58623** a municipiului Botoșani (provenită din conversia de pe hârtie a CF nr.11443), conform încheierii nr.1526 din 19.03.2004 eliberată de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani. _____

Imobilul ce se înstrăinează a fost dobândit, prin cumpărare, de societatea vânzătoare în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2169/24.10.2003 la Biroul Notarului Public "Lili Bobu" – Botoșani. Prezenta vânzare se realizează prin valorificarea bunurilor, prin procedura licitației publice, în baza publicației de vânzare nr.50 din data de 08.12.2016, precum și în temeiul Legii nr.85/2006 privind procedura insolvenței (în vigoare la data deschiderii procedurii simplificate de insolvență a S.C. TEHNIC S.R.L.), conform procesului-verbal al adunării creditorilor nr.11 din data de 11.02.2015 și a procesului-verbal de licitație nr.55 din data de 15.12.2016. _____

Impozitele și taxele datorate către bugetul local de orice natură, nu sunt achitate la zi de către vânzătoare, conform certificatului de atestare fiscală nr.23555 eliberat la data de 10.05.2017 de Primăria municipiului Botoșani-Direcția de Impozite și Taxe rămân în sarcina vânzătoare și fac obiectul înscririi în tabelul creditorilor. _____




 Cunoscând prevederile art.326 Cod Penal, eu, **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, în calitate de reprezentant legal al Cabinetului Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu», lichidator judiciar al **SOCIETĂȚII COMERCIALE "TEHNIC" S.R.L.**, declar că imobilul ce se înstrăinează, se află în circuitul civil, a fost stăpânit în mod legal și continuu, fără nicio tulburare, nu a mai fost înstrăinat, nu a fost revendicat, sechestrat, confiscat sau scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu pe rolul instanțelor de judecată sau proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale, nu face obiectul unui contract de închiriere sau de comodat, nu s-a declarat și nu există nicio acțiune de constatare a nulității actului care stă la baza dobândirii imobilului, nu este grevat de sarcini și servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, conform extrasului de carte funciară nr.29803 eliberat la data de 05.05.2017 de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani din cadrul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiune și pentru vicii ascunse, conform dispozițiilor art.1695, art.1700, art.1701, art.1702, art.1706, art.1707 și art.1710 din Noul Cod Civil.

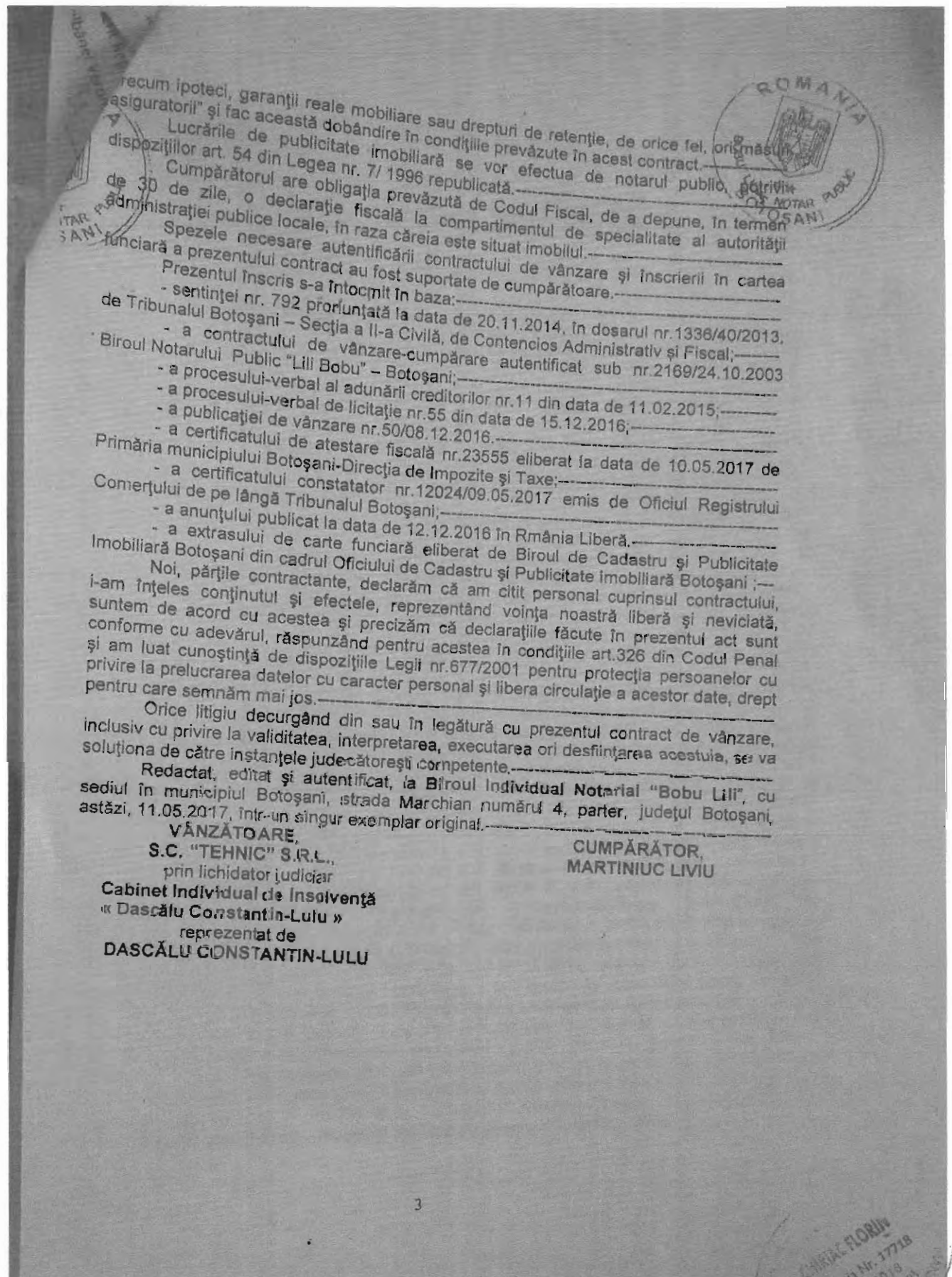
Noi, părțile contractante, declarăm că prețul vânzării este de 2.240 (douămildouăsutepatruzeci) EUR exclusiv TVA, cu un echivalent în lei de 10.125 lei, preț pe care eu, **MARTINIUC LIVIU**, declar că l-am achitat, iar eu, **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, în calitate de reprezentant legal al Cabinetului Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu», lichidator judiciar al **SOCIETĂȚII COMERCIALE "TEHNIC" S.R.L.**, declar că l-am primit, integral, prin virament bancar, conform O.P. 2177/14.12.2016 și respectiv O.P. 2/13.01.2017.

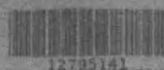
Noi, părțile, declarăm pe propria răspundere, că acesta este prețul real stabilit care s-a achitat integral și am luat cunoștință de dispozițiile art. 1660 din Noul Cod Civil, conform căruia "prețul constă într-o sumă de bani" și "acesta trebuie să fie serios și determinat sau cel puțin determinabil" și ale art. 1665 din Noul Cod Civil, conform căruia "vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a fi plătit" iar "dacă prin lege nu se prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare", precum și de dispozițiile art. 9 lit. a din Legea 241/ 2005 privind combaterea evaziunii fiscale și de dispozițiile Legii nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor.

Transmiterea proprietății cu toate atributele sale se face astăzi data autentificării contractului. Cumpărătorul are obligația de a verifica starea în care se află imobilul la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătoarea are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse, fiind aplicabile în acest sens dispozițiile art. 1707-1714 din Noul Cod Civil. Odată cu proprietatea, cumpărătorul dobândește și toate drepturile și acțiunile accesorii ce au aparținut vânzătoarei.

Subsemnatul **MARTINIUC LIVIU**, căsătorit cu **MARTINIUC MIHAELA** CNP 2721103075091, am cumpărat ca bun comun, sub regimul comunității legale, de la **SOCIETATEA COMERCIALĂ "TEHNIC" S.R.L.**, prin lichidator judiciar Cabinet Individual de Insolvență «Dascălu Constantin-Lulu», reprezentat legal de **DASCĂLU CONSTANTIN-LULU**, imobilul descris mai sus și am luat cunoștință de situația juridică (așa cum a fost descrisă mai sus) și de fapt a acestuia, pe care o accept și preiau imobilul conform situației faptice de la data semnării contractului de vânzare, dar nu o scutesc pe vânzătoare în caz de evicțiune, urmând ca la constatarea acesteia să se aplice dispozițiile art. 1701 din Nou Cod Civil privind restituirea prețului, am plătit integral, prin virament bancar, prețul vânzării, în sumă de 2.240 (douămildouăsutepatruzeci) EUR exclusiv TVA, cu un echivalent în lei de 10.125 lei, cunosc prevederile art. 53 din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței (în vigoare la data deschiderii procedurii simplificate de insolvență a S.C. TEHNIC S.R.L. conform căruia: " bunurile înstrăinate de administratorul judiciar sau lichidator, în exercițiul atribuțiilor sale prevăzute de prezenta lege, sunt dobândite libere de orice sarcini,


 CHIRIAC FLORIN
 Registrata Nr. 17418
 Valabil 2018
 Specializarea: EGI
 ANEVAR



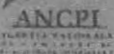


12785141

Carte Funciară Nr. 58623 Comuna/Oras/Municipiu: Botosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

Nr.	32099
Ziua	15
Luna	05
Anul	2017


**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**
A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11443

Nr. cadastral vechi: 3784/1/1

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	58623	100	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
32099 / 15/05/2017 Act Notarial nr. 299, din 12/05/2017 emis de BIN ,, Bobu Uli,, Botosani;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MARTINIUC LIVIU, căsătorit cu 2) MARTINIUC MIHAELA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .


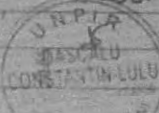
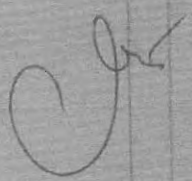
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

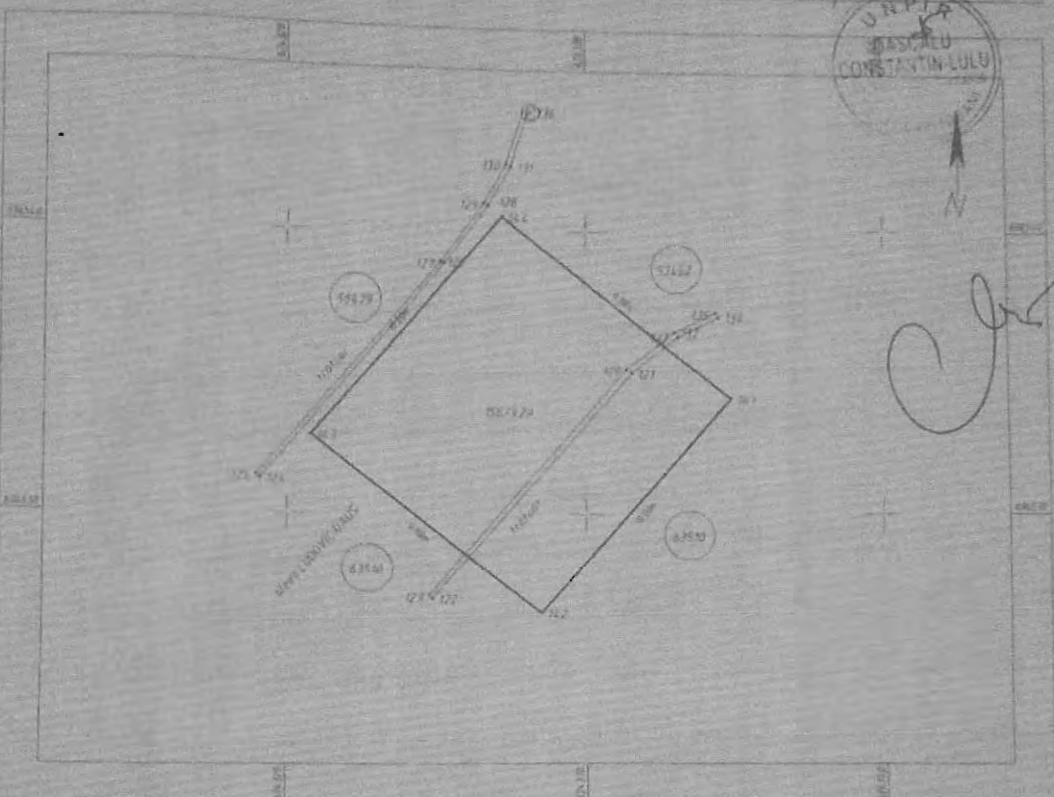


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:200

Nr. cadastral	58623	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	100
Nr. Cartea Funciară	58623	Adresa imobilului	Intravilan, Loc. Botosani, Jud. BOTOSANI
		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	Botosani








A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
136/42	A	100	neîmprejmuit
Total		100	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 100 mp
Suprafața din act = 100 mp



Executant: TOPOMARCOB S.R.L.

Seriile RO-VS-NV
MARIUS UNGUREANU

Semnătura și ștampila
Data 12.04.2017

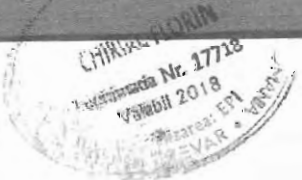
Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea metodei cadastrale

OFICIUL DE CADASTRU
ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
BOTOSANI

VERESTIUC ROMICA
colab. tehnic

Ștampila BCPI



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCALHOTĂRÂRE
privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,
analizând propunerea Primarului municipiului Botoșani, Cătălin Mugurel Flutur, privind aprobarea, de principiu, a unui schimb de terenuri,
văzând raportul de specialitate al Biroului Cadastru și al Serviciului Patrimoniu, rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate a Consiliului Local,
în baza dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c), art. 36 alin. (3) lit. c), 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, Partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă, în principiu, efectuarea unui schimb de terenuri între municipiul Botoșani, pe de o parte și dl. Martiniuc Liviu, pe de altă parte, identificate în planșele din anexele 1 și 2, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Suprafețele exacte și conformația terenului vor fi determinate din documentațiile specifice.

Art. 2. Se mandatează Primarul să dispună măsurile necesare ducerii la îndeplinire ale prezentei hotărâri, direct sau prin delegarea responsabilităților către serviciile de specialitate.

Art.3. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

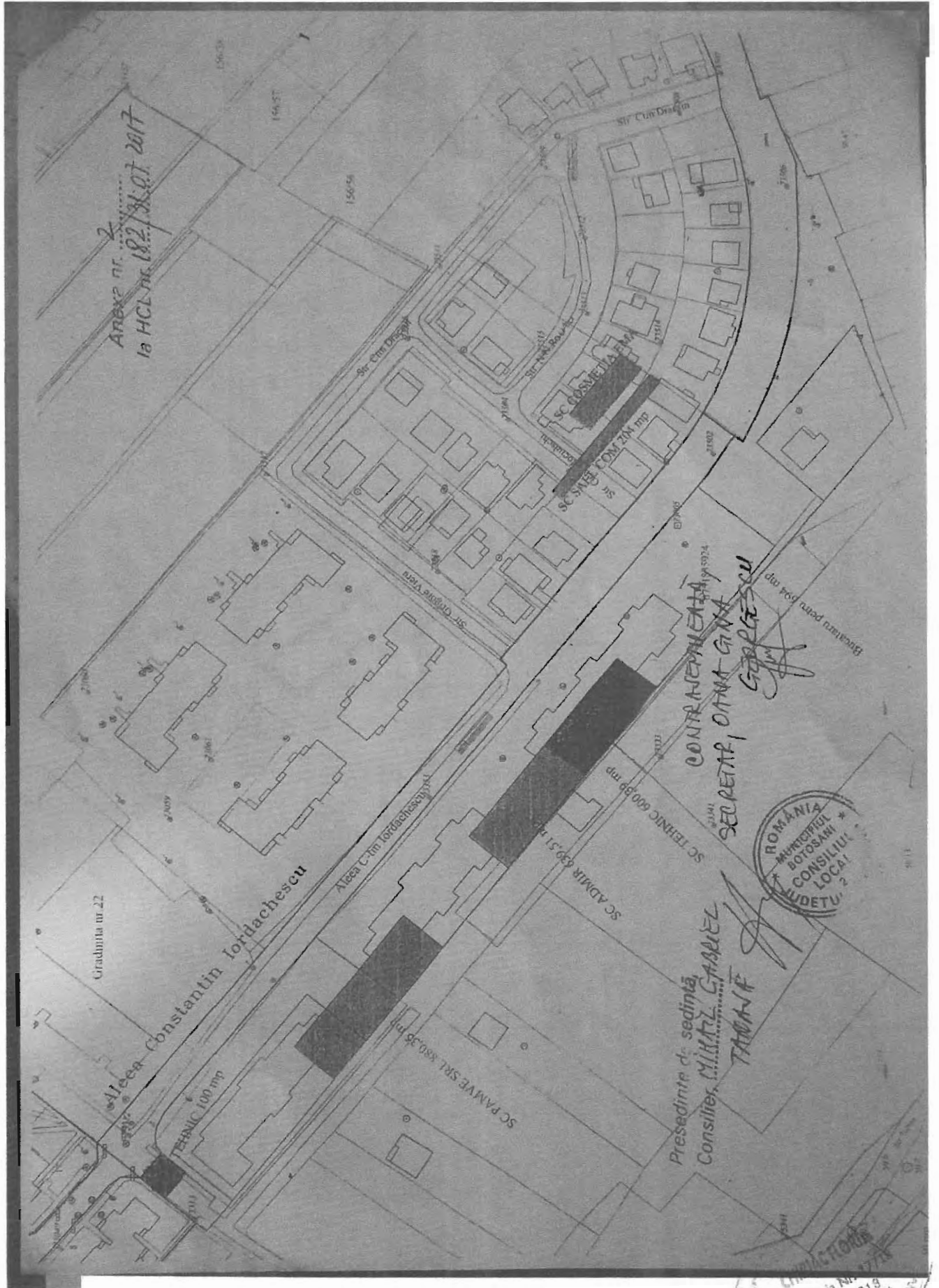
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasoaia



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 31 iulie 2017
Nr. 182





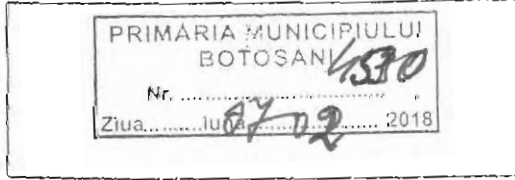
12.11.2018
 Stiuș. L. Lurorru
 +
 S. Patrimoniu
 B. Cadastru
 08.02.2018

Formular cerere - Fișă monitorizare - Cod Document - 00 - 00

Persoane juridice* **MARTINIUC MIHAELA**
 Forma de organizare: S.A./S.R.L./S.N.C.
 - A.F.
 - P.F.
 Certificat Registrul Comerțului: **FF 1432 / 2013**
 Cod fiscal: **RO 32 58/90 61**
 Sediul social: str. **DECEMBRIE**
 Nr. **68** bl. sc. ap.
 Localitatea: **SAXENI**
 Tel./fax **0724 553 111**
 e-mail: @
 Persoana de contact: **MARTINIUC LIVIA**
 Nume, prenume
 Funcția:
 Adresa pentru corespondență:
 Str. **DECEMBRIE** nr. **68**
 Bl. sc. ap.
 Localitatea **SAXENI** cod **R15200**
 Alte date:

Persoane fizice*
 Nume
 Prenume:
 B.I./C.I.
 Adresa:
 Str.
 nr. sc. ap.
 Localitatea:
 Tel.:

Data completării: **08.02.2018**
 Semnătura:



Domnule Primar, **VA INVITAM SA RAPORTATI DE EVALUARE MILOCIT DE EVALUATOR AUTORIZAT ANEXAR CNIRAC NORIA IN VEDEREA APROBARI SENI M PUCNI DE TERENURI DE CAZAC COXI SI LINC LOCAL**

Anexa un număr de _____ conținând copii ale documentelor.
 Verificat pentru conformitate

Repartizat la Serviciul Patrimoniu de: Primar / Secretar / Viceprimar / Director Mențiuni: _____ _____ _____	Semnătura _____ _____
Repartizat de șef compartiment către: _____ în data de ____/____/200__ cu următoarele mențiuni: _____ _____ _____	Semnătura _____ _____

* Răspunderea privind erorile generate de înscrierea de date personale incorecte in formular revine solicitantului. Răspunderea privind legalitatea și corectitudinea documentelor anexate revine emitentilor acestora și solicitantului.