

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

---

**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea vânzării unui teren aparținând domeniului privat al municipiului**  
**Botoșani, situat în str. Independenței nr. 7**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerile domnului Primar Cătălin Mugurel Flutur privind aprobarea vânzării unui teren aparținând domeniului privat al municipiului Botoșani, amplasat în str. Independenței nr.7, văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, procesul verbal de negociere nr.12779/14.05.2019, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 158 din 24.08.2016, H.C.L. nr. 114/31.05.2010, ale dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit.c) și ale alin. (5) lit.b), precum și ale art. 121 alin. (2) coraborate cu cele ale art. 123 alin. (3) 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** Se însușesc raportul de evaluare și rezultatele procesului verbal de negociere nr. 12779 din 14. 05. 2019 încheiat cu Cabinet Medical Individual "Podariu Liliana - Felicia" reprezentat prin Dr. Podariu Liliana Felicia, conform anexei la prezenta hotărâre, în vederea vânzării terenului, proprietatea privată a municipiului Botoșani, în suprafață de 14,81 mp, amplasat în str. Independenței nr. 7.

**Art. 2** (1) Se aprobă vânzarea către Cabinet Medical Individual Podariu Liliana -Felicia a terenului prevăzut la art.1, la prețul de 16.600 lei.

(2) Toate cheltuielile aferente operațiunii de vânzare - cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

**Art. 3** Primarul Municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Consilier, Paul Octav

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 30 mai 2019  
Nr. 157



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL

---

ANEXA LA H.C.L. NR. 157 DIN 30 MAI 2019

**Raportul de evaluare**  
și rezultatele procesului verbal de negociere nr. 12779 din 14.05.2019 încheiat cu  
Cabinet Medical Individual "Podariu Liliana-Felicia" reprezentat prin dr.  
Podariu Liliana Felicia, în vederea vânzării terenului, proprietatea privată a  
municipiului Botoșani, în suprafață de 14,81 mp.  
amplasat în str. Independenței nr. 7

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Consilier, Paul Octav



CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretar, Oana Gina Georgescu



**P.F. TIVLICA GH. IULIAN**

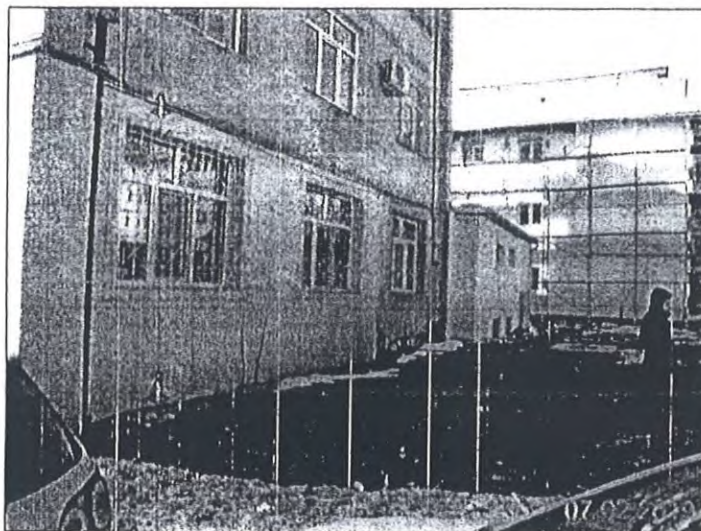
Str. Vilor, Nr.5, Sc.D, Ap.1, Botosani  
C.I.F. 25869387

TEL : 0741.010.103 - 0789.238.103  
E-mail : tiv.iulian@yahoo.com

# RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară  
- teren intravilan -

Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani



**CLIENT:** C.M.I. DR. PODARIU LILIANA-FELICIA  
**DESTINATAR:** MUNICIPIUL BOTOSANI  
**EVALUATOR:** P.F. TIVLICA GHEORGHE-IULIAN

- Februarie 2019 -



## CUPRINS

### Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR
- 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI
- 1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI

### Cap. 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

- 2.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARI. INSTRUCIUNILE EVALUARI
- 2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 2.5. DATA EVALUARI
- 2.6. MONEDA IN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA
- 2.7. MODALITATI DE PLATA
- 2.8. INSPECTIA PROPRIETATII
- 2.9. RISCUL EVALUARI
- 2.10. SURSE DE INFORMATII UTILIZATE
- 2.11. RESTICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

### Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. SITUATIA JURIDICA
- 3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE
- 3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAŞ, VECINATATI SI AMPLASAMENT
- 3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT
- 3.5. DESCRIERE AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR
- 3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
- 3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE
- 3.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER
- 4.2. EVALUAREA TERENULUI
  - 4.2.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE
  - 4.2.2. TEHNICA EXTRACTIEI
- 4.3. SINTEZA REZULTATELOR
- 4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

### Cap. 5. ANEXE



## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliara - teren intravilan
2. **Localizare:** Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani
3. **Proprietarul bunului:** Municipiul Botosani
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan compus din o parcela in suprafata de 14,81 mp, situat in Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea Municipiul Botosani.
5. **Situatia terenului:** Proprietate imobilira - teren compus din o parcela de teren in suprafata de 14,81 mp, situat in Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea Municipiul Botosani;
6. **Clientul:** C.M.I. DR. PODARIU LILIANA-FELICIA,  
Numar de identificare 837290/06.05.2005
7. **Destinatarul:** MUNICIPIUL BOTOSANI
8. **Scopul evaluarii:** Stabilirea valorii de piata a imobilului prezentat mai sus
9. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata
10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate
11. **Data evaluarii:** 7 februarie 2019
12. **Valori estimate:**

**Metoda comparatiilor directe:**  $V_1 = 1.000 \text{ E} = 4.739 \text{ LEI}$

**Tehnica extractiei:**  $V_2 = 1.170 \text{ E} = 5.547 \text{ LEI}$

**Valoarea de piata pentru terenul evaluat este:**

**$V_p = 1.000 \text{ Euro} = 4.739 \text{ Lei}$**

**13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii :** 4,7391 LEI/E



## 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului 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; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre ing. Tivlica Gh. Iulian la data de 07.02.2019;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

## 1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **ing. TIVLICA IULIAN**, Membru titular ANEVAR, specializarea E.P.I. si E.B.M - legitimat cu 16664/2019.

**P.F. Tivlica Gheorghe Iulian** – cu sediul in str. Viilor, nr. 5, sc.D, ap. 1, mun. Botosani.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN  
Membru Titular ANEVAR, specializarea E.P.I. si E.B.M;



## Cap. 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara grevuri de sarcini si datorii, daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii;
- Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati;
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea analizata sau pe oricare alt teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta;
- Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public



prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

#### **Ipoteze speciale:**

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

Acest raport are menirea de a estima o valoare de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

#### **Responsabilitatea fata de terti**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentanti autorizati din partea clientului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului.

## **2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARI**

### **Obiectul evaluarii**

Obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliara de tip teren compus din o parcela de teren in suprafata de 14,81 mp, situat in Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea lui Municipiul Botosani.

### **Scopul si utilizarea evaluarii**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea vanzarii.

## **2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE**

In prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deținut de Municipiul Botosani asupra terenului ce face obiectul evaluării.





Pentru terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

- \* Documente de proprietate:
  - Extras de Carte funciara nr. 1777/18.02.2012;
  - Contract de concesiune nr. 4060/09.08.2010;
  - Act aditional nr. 2/18.09.2017
  - Relevu cabinet medical, scara 1:100;

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra terenului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea lucrării.

## 2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anumit tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți ce se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, Editia 2018:

SEV 100 - Cadrul 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 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

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

SEV 400 - Verificarea evaluărilor

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 620 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru scopul evaluării declarat de client, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață.

Conform SEV 100 –Cadru general, art. 29 definiția valorii de piață este:

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

## 2.5. DATA EVALUARII

Data evaluării este 07.02.2019, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,7391 lei/Euro.



## 2.6. MONEDA IN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA

Valoarea de piață este exprimată în LEI și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

## 2.7. MODALITATI DE PLATA

Valoarea de piață estimată a fost calculată în ipoteza realizării unei tranzacții de vânzare-cumpărare cu **plată cash**.

## 2.8. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost facuta de catre ing. Tivlica Iulian la data de 07.02.2019 in prezenta D-nei Podariu si a constat in identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

## 2.9. RISCUL EVALUARII

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost evaluata în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acesteia.

Proprietatea evaluată este:

✓ de natura unei proprietati comerciale, tip teren intravilan;

Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2018, facem următoarele precizări:

✓ Referitor la „**activitatea curenta si tendințele pieței relevante**”:

○ piața este o „piață a vanzatorului”;

○ numărul tranzacțiilor pe segmentul de piață menționat este “mic”;

○ previziunile prevăd o stagnare sau o creștere usoară a numărului de tranzacții în perioada următoare.

✓ Referitor la „**vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia**” precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este mica.

## 2.10. SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

\* “Standarde de evaluare a bunurilor” -- editia 2018 editate de ANEVAR si IROVAL;

\* Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;

\* “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE tradusa in limba romana de ANEVAR;



- \* Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală, situri web de specialitate.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente și informații puse la dispoziție de client:

- \* Documente de proprietate:
  - Extras de Carte funciara nr. 1777/18.02.2012;
  - Contract de concesiune nr. 4060/09.08.2010;
  - Act adițional nr. 2/18.09.2017;
  - Relevu cabinet medical, scară 1:100;

## 2.11. RESTICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I; E.B.M;



## Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. SITUATIA JURIDICA

Terenul ce face obiectul evaluarii situat in Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani in suprafata totala de 14,81 mp, este proprietatea lui **MUNICIPIUL BOTOSANI**.

Nu s-a pus la dispozitie acte de proprietate pentru teren si nu cunoastem daca terenul este intabulat..

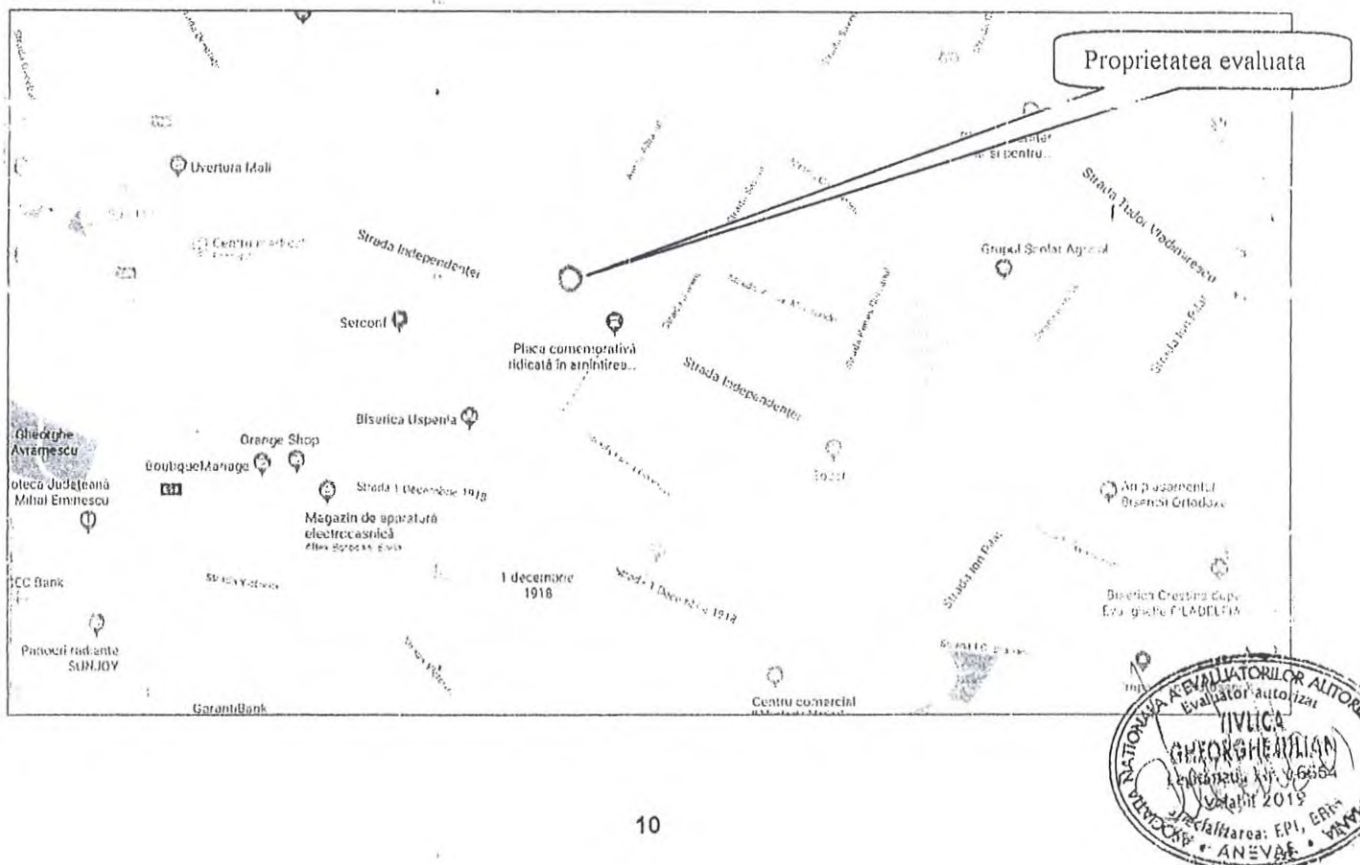
### 3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

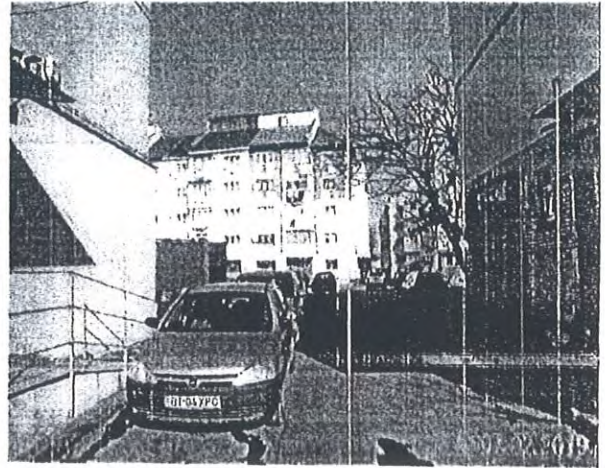
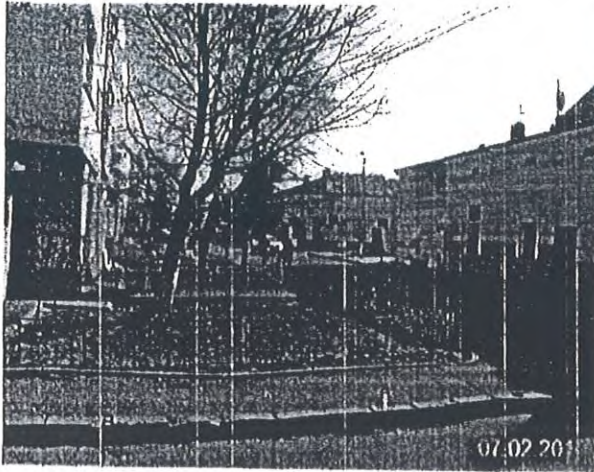
In evaluarea proprietatii, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăți non- imobiliare.

### 3.3. DATE DESPRE ZONĂ, ORAS, VECINATATI SI AMPLASAMENT

Adresa proprietatii imobiliare analizate este Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani. Terenul este amplasat intr-o zona mediana a municipiului, zona Serconf, zona de constructii comerciale, constructii rezidentiale si putine terenuri libere.

Municipiul Botoșani este reședința și cel mai mare oraș al județului Botoșani, cu o populație de circa 115.070 locuitori. In momentul de față municipiul Botoșani realizează 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. In mun.Botoșani își desfășoară activitatea peste 7000 de societăți in diverse activitati (confecțiilor și textilelor, a prelucrării produselor alimentare, prelucrarea lemnului, construcții de mașini și a aparaturii electrice de joasă și medie tensiune, în construcții, în comerț și în servicii).

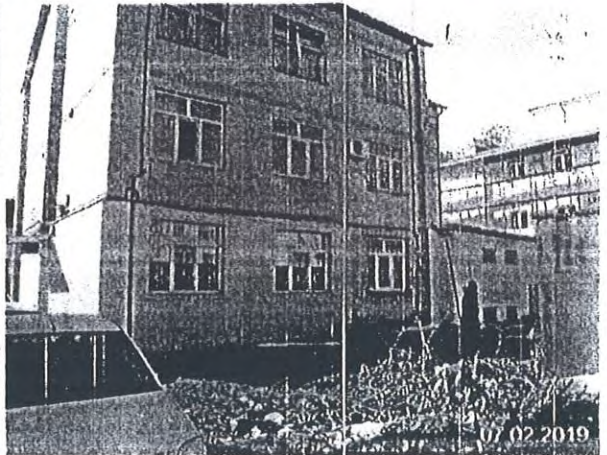
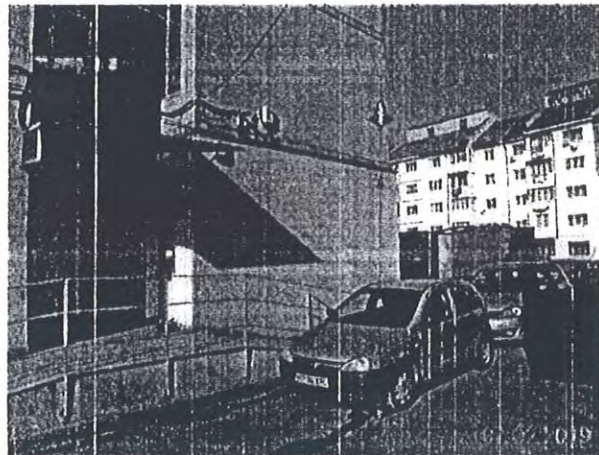
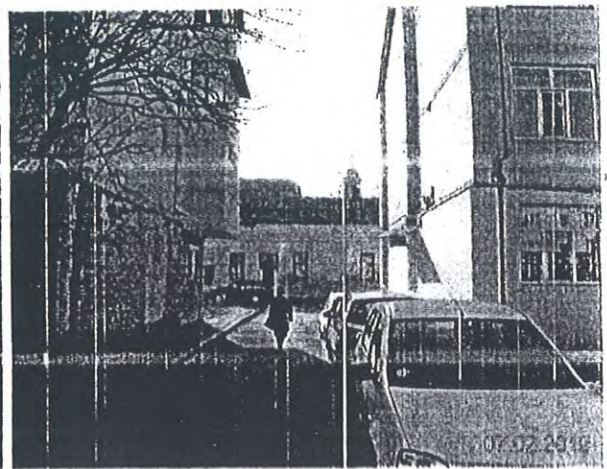
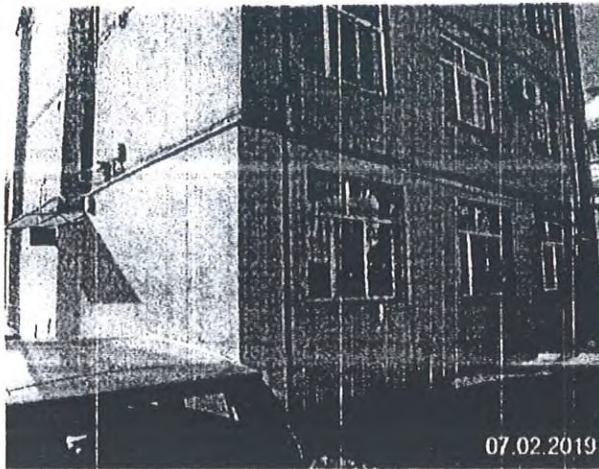




### 3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

Teren intravilan in suprafata de 14,81 mp, situat in Str. Independentei, nr. 7, mun. Botosani, jud. Botosani.





Terenul are o deschidere la o parcare intre blocuri, cu acces din str. Independentei, este drept, conditii de fundare normale, forma aproximativ dreptunghiulara, este ocupat de constructie cabinet medical.

Terenul are acces la utilitatile: energie electrica, apa si canalizare, gaz metan, drumul de acces asfaltat.

### 3.5. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Pe terenul ce face obiectul evaluarii este edificata o constructie cabinet medical dar nu face obiectul acestui raport de evaluare.

### 3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Conform situatiei privind zonarea straziilor din municipiul Botosani, terenul este amplasat in zona A. Conform Anexei 1 la Hotărârea Consiliului Local Botosani, impozitul pe teren este:

Denumirea impozitului sau taxei locale	Codul Fiscal - capitol, articol, alineat	lei Niveluri pentru anul 2017
Impozitul/taxa pe teren - lei/ta - pentru terenurile amplasate in intravilanul municipiului - terenuri cu constructii și alte terenuri cu suprafata de până la 400 mp situate in zona:	Cap.III,art.466,alin.(2)	
-A		6.042
-B		4.216
-C		2.668
-D		1.410



### 3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Terenul este proprietatea MUNICIPIUL BOTOSANI.

### 3.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

**Piața imobiliară** se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Terenul este amplasat într-o zonă mediană a municipiului, vis a vis de Serconf spre str. Savenilor, zonă de construcții comerciale, construcții rezidențiale și puține terenuri libere.

La data evaluării, piața terenurilor amplasate în mun. Botosani este în stagnare sau în creștere ușoară în ultimul an, iar cauzele ar putea fi următoarele:

- Creșterea puterii de cumpărare a societăților comerciale și persoanelor fizice;
- Politica băncilor de scădere a dobânzilor și relaxare a condițiilor de acordare a creditelor.

Activitatea economică a jud. Botosani a fost în scădere între anii 2008 - 2016, din cauza crizei economice, scăderile mai mari fiind în sectorul construcțiilor și confecțiilor textile, ramuri de bază în jud. Botosani, înainte de 1989, dar după anul 2016 se observă o ușoară creștere a acestor activități.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură dependentă de poziția sa competitivă pe piața sa.

**Aria de piață** specifică proprietății analizate o reprezintă terenurile libere (utilizare comercială și/sau rezidențială) din zonele medii din mun. Botosani.

#### Analiza cererii solvabile

Cererea pentru terenuri construibile este dată de persoane fizice și juridice care doresc realizarea unor construcții comerciale sau rezidențiale, cerere mică datorită prețurilor ridicate din zonă.

#### Oferta competitivă

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care este disponibilă pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliară specifică, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliară, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliară.

În analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obținute prin inspecție, discuții, agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea locală.



Prețurile vehiculate pentru terenuri asemănătoare sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona exista putine tranzactii, gradul de ocupare al terenurilor este foarte ridicat existand putine terenuri libere in zona, iar preturile de vanzare in ultimul an au fost in stagnare sau in crestere usoara.

### **Echilibrul pieței**

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpărare de terenuri similare, este in stagnare sau crestere usoara, urmare a cresterii economice din ultimul an, dar si din cauza relaxarii creditării bancare.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietatii analizate este în ușor dezechilibru, oferta fiind puțin mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate fiind redus.

În aceste condiții, putem estima că piața terenurilor construibile este o piață a vanzatorului, posibil preturi in stagnare si in perioada urmatoare.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

Membru Titular, ANEVAR, E.P.I; E.B.M;





## Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

*Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

### 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, presupune ca acesta să fie liber sau să poată fi eliberat prin demolarea construcției.

Conform PUG a mun. Botosani, zona analizată este o zona comerciala si rezidentiala.

În aceste condiții rezultă ca pentru proprietatea existentă, ar fi justificate adecvat doua utilizări:

**Utilizarea 1** – extindere spatiu medical, Scd = 14,81 mp;

**Utilizarea 2** – construirea unui garaj, Scd = 14,81 mp;

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

- a) permisă legal
- b) posibilă fizic
- c) fezabilă financiar
- d) maximum productivă.

#### a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările 1 și 2 sunt permise legal - nu incalca norme de urbanism sau de mediu, zona fiind cu destinatie rezidentiala si comerciala.

#### b) Posibila fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre clădiri rezidentiale si comerciale.

Nu sunt necesare consolidari a terenului de fundatie sau solutii deosebite constructive, teren normal de fundare, nu sunt restrictii de construire pentru cele doua utilizari, deci cele doua utilizari sunt posibile din punct de vedere fizic.

#### c) Fezabilitatea financiară

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Din anexa 1 se observă ca cele 2 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât



venit, care dupa aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii, iar valoarea terenului este pozitiva.

#### d) Maximă productivitate

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Calculul valorii reziduale a terenului în ipoteza celor doua utilizări probabile, care au trecut de testul de permisibilitate legală și fizică, este prezentata în Anexa 1:

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		Extindere spatiu medical	Garaj
1	Suprafața construita	14,81	14,81
2	Valoare de piata E/mp	800	400
3	Valoare de piata a proprietatii	11,848	5,924
4	Cost de construire (E/mp)	700	350
5	Cheltuieli construire (E)	10,367	5,184
6	Valoare reziduala teren (E)	1,481	741
	(E/mp)	100,0	50,0
	CMBU	DA	NU

Din analiza grilei, rezultă ca ambele utilizări sunt fezabile financiar, dar maxim productivă este utilizarea 1 din care rezultă cea mai mare valoare reziduală a terenului.

## 4.2. EVALUAREA TERENULUI

Din cele șase metode de evaluare recomandate de Standardele de evaluare (comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare) pentru evaluarea terenului, am utilizat metoda comparației directe și tehnica extracției.

### 4.2.1. METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Metoda comparațiilor directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii calitative - analiza comparațiilor relative. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatiile locale care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

Prezentarea ofertelor de vanzare comparabile pentru terenuri:

A. Teren in zona biserica Duminica Mare 19000 E



Teren intravilan situat in Botosani, cu toate utilitatile in zona Bisericii Duminica Mare, ideal pentru constructie cladire, spatiu comercial, garaje, etc, suprafata de 250 mp. Pret: 19000 euro.

Suprafata(m<sup>2</sup>): 250

Canalizare Apă Gaz

Moncasa 0747419059

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-in-zona-biserica-duminica-mare-I-966.html>

B. Teren in Botosani, str. Carmen Silva, zona T Vladimirescu

Loc de casa intravilan in Botosani, zona T Vladimirescu cu suprafata de 430 mp, cu deschidere de 27 ml, utilitati la limita de proprietate. Pret: 80 euro/mp.

Canalizare Apă Gaz

Moncasa 0747419059

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-in-botosani-str-carmen-silva-zona-t-vladimirescu-I-1015.html>

C. Teren intravilan, centru-Botosani



Loc de casa intravilan situat in centru cu suprafata de 431 mp, cu utilitati la limita de proprietate, intabulat, liber de sarcini, loc drept, intre case. Cu proiect pentru constructie D+P+1E+M. Pret: 35000 euro

Anca 0756870801

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-intravilan-centru-botosani-I-4058.html>

D. Teren 320 mp, Aleea Liceului, deschidere 10 ml, toate utilitatile.

Tranzactie: 30.000 Euro – iunie 2018

Informatie Corduneanu Alin

E. Teren situat pe strada Petru Rares

Teren intravilan pentru construit, strada P. Rares suprafata de 472 mp cu deschiderea de 19,3 metri liniari, utilitatile: apa, gaz, curent, canalizare la limita de proprietate. Pret 50000 euro.

Moncasa 0747419059

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-situat-pe-strada-petru-rares-I-1366.html>

F. Teren Tudor Vladimirescu

Teren intravilan in suprafata de 2000 mp, deschidere 42 metri liniari, utilitati, zona Tudor Vladimirescu. Pret 50 euro/mp

Ema 0744230714

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-tudor-vladimirescu-I-4079.html>

G. teren intravilan zona Savenilor

Teren intravilan in suprafata de 768 mp, deschidere 37.5 metri liniari, toate utilitatile pe teren, zona Savenilor, pret 52 euro/mp.

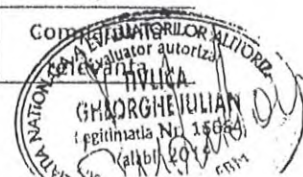
Anca 0756870801

<http://www.moncasaimobiliare.ro/teren-intravilan-zona-savenilor-I-4223.html>



Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		19,000	34,400	35,000
	Suprafata (mp)	14.81	250.0	430.0	431.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		76.0	80.0	81.2
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-7.6	-8.0	-8.1
	Justificare ajustare	S-a aplicat o corectie de -10% pentru toate comparabilele reprezentand marja de negociere, conform studiului de piata;			
Valoare ajustata (EUR/mp)		68	72	73	
2	Drept de proprietate transmisi	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
5	Cheltulele necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	07.02.2019	februarie 2019	februarie 2019	februarie 2019
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	Localizare	zona Independentei - Serconf	zona Biserica "Duminica Mare"	str. Carmen Silva, zona T Vladimirescu	zona Puskin
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			

9	Suprafata	14.81	250.00	430.00	431.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-235.2	-415.2	-416.2
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	4	14 ml	27 ml	15 ml
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11	Grad de echilare cu utilitati	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile	Toate utilitatile
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11.1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
12.2	CUT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
14	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		0.0	0.0	0.0
	Ajustare NETA (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare BRUTA		0.0	0.0	0.0
	Ajustare BRUTA (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		0	0	0
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta



Valoare ajustata (EUR/mp)		68.4	72.0	73.1
<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	0	0		
Valoare (EUR/mp)	68	68		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	68			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1,013	rounjit	1,000	67.5
Valoare teren (LEI)			4,739	320.0
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	07.02.2019			
1 EUR=	4.7391			

Aplicarea metodei comparatiilor directe pentru terenul analizat, este prezentata in Anexa 2, iar valoarea de piata a terenului subiect este:

$$V_{pt} = 14,81 \text{ mp} \times 68 \text{ E/mp} = 1.000 \text{ E} \times 4,7391 \text{ lei/E} = 4.739 \text{ LEI}$$

#### 4.2.2. Tehnica extractiei

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea tehnicii comparatiilor directe, pentru exprimarea unei opinii asupra valorii de piata pentru terenul analizat, si realizarea unui test de coerenta a valorilor rezultate, s-a aplicat tehnica extractiei.

Prin tehnica extractiei, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimata prin metoda costurilor. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

$$VT = VP - CIB,$$

în care:

VT = valoarea terenului liber;

VP = valoarea proprietății după realizarea construcțiilor;

CIB = costul de înlocuire brut, sau costul necesar realizării construcțiilor, inclusiv costurile necesare amenajării terenului, a realizării rețelelor de utilități și a celor de comunicație, precum și costurile aferente finanțării investițiilor.

Pentru aplicarea acestei tehnici, vom lua in considerare cea mai buna utilizare pentru teren: extindere spatiu medical, Scd = 14,81 mp, al carei pret de vanzare ar fi conform studiului de piata de 15.000 E.

Tehnica extractiei presupune estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara (teren si imobil) si determinarea valorii terenului prin deducerea din valoarea intregii proprietati a valorii constructiei si a costurilor aferente realizarii acesteia, inclusiv a profitului antreprenorului.

Prin urmare, valoarea proprietatii in ipoteza CMBU este de:

$$VP = 15.000 \text{ E} \times 1 \text{ buc} = 15.000 \text{ E}$$

Valoarea de investitie pentru realizarea constructiilor ar fi de:

$$14,81 \text{ mp} \times 700 \text{ E/mp} \times 1 \text{ buc.} = 10.367 \text{ E}$$

$$\text{Profitul investitorului} = 20\% = 2.073 \text{ E}$$



$$\begin{aligned} \text{Cheltuieli cu vanzarea} &= 2\% &= 249 \text{ E} \\ \text{Valoarea de investitie -Vi} &&= 12.689 \text{ E} \end{aligned}$$

Costurile finantarii realizarii acestui proiect imobiliar s-au estimat luand in considerare dobanzile practicate pe piata bancara pentru imprumuturi imobiliare, luandu-se in considerare o rata medie a dobanzii de cca. 11% si o perioada de creditare, in care este inclusa si perioada de realizare a proiectului imobiliar, de 1 an. Prin urmare, costurile finantarii se ridica la:

$$F = 10.367 \text{ EURO} \times (1,1^1 - 1) = 1.140 \text{ EURO}$$

Valoarea de piata a terenului subiect estimata prin aceasta metoda se face prin diferenta intre valoarea proprietatii si valoarea constructiilor:

Valoarea terenului va fi:

$$VT = VP - Vi - F = 15.000 \text{ E} - 12.689 \text{ E} - 1.140 = 1.170 \text{ E} \text{ (79,03 E/mp)}$$

Valoarea de piata a terenului subiect estimata in metoda extractiei va fi de:

$$V_{p2} = 1.170 \text{ E} = 5.547 \text{ LEI}$$

#### 4.3. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicarii tehnicilor de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

**Metoda comparatiilor directe:**  $V_1 = 1.000 \text{ E} = 4.739 \text{ LEI}$

**Tehnica extractiei:**  $V_2 = 1.170 \text{ E} = 5.547 \text{ LEI}$

#### 4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, in opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii analizate este cea obtinuta in metoda comparatiilor directe:

$$V_p = 1.000 \text{ Euro} = 4.739 \text{ LEI}$$

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

Membru Titular ANPROMVALOR; P.I.; E.B.M.;



## Cap. 5. ANEXE

ANEXA 1

### C.M.B.U. TEREN LIBER

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		Extindere spatiu medical	Garaj
1	Suprafața construită	14.81	14.81
2	Valoare de piață E/mp	800	400
3	Valoare de piață a proprietății	11,848	5,924
4	Cost de construire (E/mp)	700	350
5	Cheltuieli construire (E)	10,367	5,184
6	Valoare reziduală teren (E)	1,481	741
	(E/mp)	100.0	50.0
	CMBU	DA	NU





Nr. cerere	1777
Ziua	18
Luna	01
Anul	2012

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

### A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50436-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Botosani

Unitate individuala

Adresa: Botosani, Strada Independenței, nr. 7, etaj PARTER, nr. ap. 4

Parti comune: acoperis, casa scarii, scara de acces, scari exterioare, subsol, terasa,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte

### Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50436-C1-U4  
Comuna/Oras/Municipiu: Botosani

Unitate individuala

Adresa: Botosani, Strada Independenței, nr. 7, etaj PARTER, nr. ap. 4

Parti comune: acoperis, casa scarii, scara de acces, scari exterioare, subsol, terasa,

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	50436-C1-U4	38	27		3,40	14,81	cabinet medical cu suprafata construita de 38,64 m.p., suprafata utila de 27,39 m.p. DIN COTA TEREN INDIVIZA DE 14,81 MP COTA PARTE TEREN SUPRAFATA CONSTRUITA = 12.68 MP COTA PARTE TEREN SUPRAFATA LIBERA DE CONSTRUCTII = 2.13 MP

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

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. BT C187315/18-01-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 242,

Data solutiunii,  
23/01/2012

Data eliberării,

27.01.2012

Asistent-registrador,

DOINA PINZARIU

DOINA FLORICA PINZARIU  
(semnatura)  
Asistent Registrador

Referent  
FECIOARA ȘTEFAN  
Coșșilor  
(parafa și semnătură)

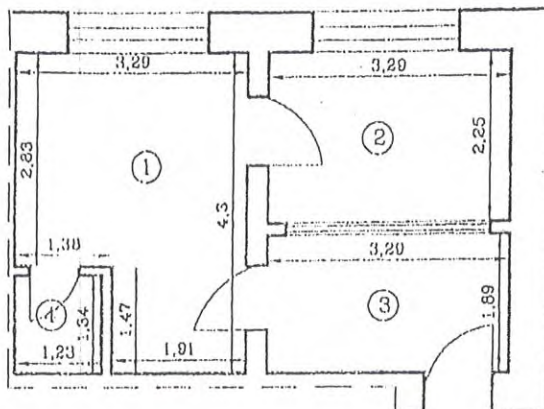


## Relevu cabinet medical - Podariu Liliana

Scara 1:100

Nr. cadastral	Suprafata masurata 30.04 mp	Adresa imobilului: mun. Dotosani, str. Independentei nr.7
---------------	--------------------------------	--

Carta Funciara nr.	UAT	Dotosani
	CF individuala	



Cabinet medical – Podariu Liliana		
	Suprafata construita	30.04 mp
1	Suprafata utila	12.12 mp
2	Suprafata utila	7.40 mp
3	Suprafata utila	0.22 mp
4	Suprafata utila	1.05 mp
	Suprafata utila totala cabinet medical	27.30 mp
	Teren in cota indiviza	14.78 mp



# CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 4060 din 09.08.2010

## I. Părțile contractante

Consiliul Local al municipiului Botoșani, persoană juridică de drept public, cu sediul în strada Poștei nr.2 , reprezentat prin domnul Primar Cătălin Mugurel Flutur, domnul Director Economic Valerian Sănduc , în calitate de concedent

Și

**Cabinet Medical Individual  
PODARIU LILIANA**

Înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. de identificare 837290/06.05.2005, reprezentat de medic titular Podariu Liliana , în calitate de concesionar , cu sediul în str. Independenței nr. 7.

În temeiul : Legii Administrației Publice Localenr. 215/2001 , Legii nr. 50/1991 republicată , modificată și completată prin Legea nr.453 /2001, H.C.L nr. 149 din 24.06.2010 .

## II. Obiectul contractului de concesiune

ART. 1

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun -teren , amplasat în municipiul Botoșani , str. Independenței nr.7 , în suprafață de 14,81 P.C.

(2) Obiectivele concedentului sunt : teren aferent cabinet medical

## III. Termenul

ART. 2

(1) Durata concesiunii este de 5 ani , începând de la 23.07.2010.Contractul poate fi prelungit cu acordul părților .

## IV. Redevența

ART. 3

Redevența este de 15,48 lei/mp/an, pentru suprafața concesionată de 14,81 mp , la nivelul anului 2010.

Redevența va fi indexată anual funcție de rata inflației înregistrată în anul , precedent , la 01 ianuarie a fiecărui an .

## V. Plata redevenței

ART. 4

Plata redevenței se va face în numerar la Direcția de Impozite și Taxe Locale sau prin virament, în contul Primăriei Municipiului Botoșani nr. RO53TREZ11621300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani .

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări și penalități în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare.

Redevența începând cu anul 2011, va fi achitată în două rate egale, după cum urmează :

- rata I- până la 31 martie ;
- rata a II-a până la 30 septembrie .

Redevența pentru perioada 23.07.2010- 31.12.2010 , va fi achitată până la 31.08.2010.



## VI. Drepturile părților

### Drepturile concesionarului

#### ART. 5

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### Drepturile concedentului

#### ART. 6

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

## VII. Obligațiile părților - clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini

### Obligațiile concesionarului

#### ART. 7

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii. Concesionarul poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de 100 lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Din această sumă sunt reținute, dacă e cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul are obligația de a înregistra contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară, sau în Cartea Funciară, în termen de 30 de zile



zile calendaristice de la data încheierii . Toate formalitățile și cheltuielile sunt în sarcina concesionarului .

(10) Alte clauze.

### **Obligațiile concedentului**

ART. 8

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

### **VIII. Încetarea contractului de concesiune**

ART. 9

(1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

### **IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar**

ART. 10

Concesionarul răspunde integral de respectarea condițiilor impuse de legislația de mediu în vigoare .

### **X. Răspunderea contractuală**

ART. 11

Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

### **XI. Litigii**

ART. 12

(1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

### **XII. Definiții**

ART. 13

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.



(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

### **XIII . DISPOZIȚII OBLIGATORII**

Art. 14. În cazul în care concesionarul execută lucrări care nu respectă întocmai documentațiile aprobate în vederea instituirii concesiunii sau, după caz, măsurile dispuse de instituțiile competente pentru remedierea lucrărilor neconforme, contractul se consideră desființat de drept fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate prealabilă.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare.

**Concedent,**  
Consiliul Local al Municipiului Botoșani

**Primar,**

**Cătălin Mugurel**

**Administrator Public**

**Adriana Zăiceanu**

**Director Economic,**

**Valerian Sănduc**

**Serviciul Patrimoniu ,**

**Vizat Consilier Juridic,**

**Control Financiar Preventiv,**

**Vizat, Birou Cadastru**

**Întocmit, Gabriela Artimon**

**Concesionar,**

**Cabinet Medical Individual  
Podariu Liliana**

Încheiat astăzi, 16.08 2010



Proces verbal nr. 4060 din 09.08.2010

Încheiat între,

Primăria Municipiului Botoșani, cu sediul în Piața Revoluției nr. 1

Și

Cabinet Medical Individual  
Podariu Liliana

Înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. de identificare  
837290/06.05.2005

Suprafața terenului este de 14,81 mp .

Terenul este situat în str Independenței nr. 7 .

Amplasarea și configurația bunului sunt în conformitate cu planul de situație  
anexat.

Bunul este pus la dispoziția doamnei Podariu Liliana , de Primăria Municipiului  
Botoșani , în baza H.C.L. 149 din 24.06.2010, începând cu 23.07.2010, pe durata de 5  
ani, cu posibilitatea prelungirii

Am predat,

Am primit ,

Cabinet Medical Individual ,  
Podariu Liliana



Vizat , Birou Cadastru  
Ing. Dorin Palaghiu



# Act aditional

Nr. 2 din 18.09.2017

La contractul de concesiune nr.4060 din 09.08.2010

Încheiat între,  
Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Botoșani, cu sediul în Botoșani, Piața Revoluției nr. 1, județul Botoșani, cod de înregistrare fiscală nr. 3372882, prin reprezentanții legali : Viceprimar Marian Murariu, lucrând în baza Dispoziției Primarului nr. 1365 din 18.07.2016, Director Executiv Economic Mirela Gheorghiuță

Și  
C.M.I. PODARIU LILIANA FELICIA

Persoană juridică, înregistrată în registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. de identificare 837290/06.05.2005, reprezentată de medic titular Podariu Liliana Felicia, cu sediul în str Independenței nr. 7, în calitate de concesionar

În temeiul Legii nr. 215 din 2001, art. 35 din Legea 50/1991, republicată și completată prin Legea nr. 453/2001, H.C.L.nr.179 din 31.07.2017, Nota de Negociere nr 21179 din 14.09.2017 precum și sarcinilor și obligațiilor asumate prin contractul menționat.

Prezentul act adițional consemnează modificarea documentului precizat anterior după cum urmează :

*Art.1.* Se modifică cap. III, art.2 „Termenul”, în sensul prelungirii duratei contractului, noua durată fiind – durata de existență a construcției. Data de la care devine operantă prelungirea este 14.09.2017.

*Art.2.* Redevența începând cu 14.09.2017, conform notei de negociere este 37,01 lei/mp/an, pentru suprafața de 14,81 mp, la nivelul anului 2017.

Redevența începând cu anul 2018 va fi achitată în două rate egale, după cum urmează :

- rata I până la 31 martie.
- rata a II până la 30 septembrie.

Redevența pentru perioada 14.09.2017.-31.12.2017, se va achita până la 30 octombrie 2017.

Plata redevenței se va face în numerar la Direcția de Impozite și Taxe Locale sau prin virament, în contul Primăriei Municipiului Botoșani nr. RO53TREZ11621300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări și penalități în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare.

Începând cu anul 2018, redevența va fi actualizată la începutul fiecărui an, funcție de rata inflației înregistrată pe anul precedent.

*Art.3.* În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii prezentului act adițional, concesionarul este obligat să depună cu titlu de garanție, o sumă de 170,00 lei reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență, pentru primul an de activitate. Din această sumă sunt reținute dacă e cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.





Alat din această sumă cât și din dobânzi aferente depozitului vor fi prelevate fără acordul concesionarului, penalitățile și sumele datorate concedentului conform actului adițional în cazul neachitării unei rate. În această situație concesionarul se obligă ca în termen de 30 de zile să și reconstituie depozitul de garanție în cuantum de 50% din nivelul rambursării datorate pentru anul în care s-a modificat depozitul constituit inițial. În caz contrar, concedentul poate rezilia contractul de concesiune fără acordul concesionarului urmându-se procedura de executare silită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Art.4. Toate celelalte prevederi contractuale ce nu au fost modificate rămân operante în condițiile asumate prin contract.

Municipiul Botoșani  
Prin

Viceprimar,

Marian Murariu

Director Executiv Economic,

Mirela Gheorghiu

Șef Serviciu, Gabriela Artimon

Consilier Juridic, Claudia Cica

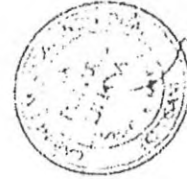
Control Financiar Prevederile

Vizat Birou Cadastru, Dorin Palaghii

Elaborat, Gabriela Artimon

Concesionar,

C.M.I. Podariu Liliana Felicia



Încheiat astăzi, \_\_\_\_\_ 2017



TEREN CABINET 22072015

Anexă la contract concesiune  
nr. 4060 din 09.08.2010

# Caiet de sarcini

## Capitolul I : Prevederi generale

### • **Concedent :**

Consiliul Local al Municipiului Botoșani, cu sediul în Piața Revoluției nr.1, reprezentat prin domnul Primar Cătălin Mugurel Flutur, domnul Director Economic Valerian Sănduc  
Concesionar

### **Cabinet Medical Individual Podariu Liliana**

Înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr. de identificare 837290/06.05.2005 , reprezentat prin medic Podariu Liliana .

### Temelul legal al concesiunii:

- Legea Administrației Publice Locale nr. 215 din 2001.
- Legea 50/1991, republicată, modificată și completată cu Legea 453/2001.
- Hotărârea Consiliului Local nr. 149/24.06.2010

### ▪ **Capitolul II: Obiectul concesiunii**

Obiectul concesiunii este terenul amplasat în Botoșani , str. Independenței nr. 7 , în suprafață totală de 14,81 mp, identificat în planșa anexă la prezentul caiet de sarcini . Terenul este liber de sarcini și intră în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea Procesului Verbal de predare - primire.

### Capitolul III: Condiții obligatorii privind exploatarea concesiunii

- (1) Destinația investiției : teren aferent cabinet medical .
- (2) În termen de 30 zile de la data semnării caietului de sarcini, concesionarul are obligația de a solicita eliberarea autorizației de construire , dacă e cazul .
- (3) În termen de cel mult un an de la data semnării contractului de concesiune , concesionarul are obligația de a începe execuția investiției precizate la pct. 1 .
- (4) Odată cu semnarea caietului de sarcini , concesionarul are obligația de a respecta toate prevederile legale și procedurile ce decurg din legislația privind protecția mediului .
- (5) Concesionarul are obligația să solicite în termen de 10 zile de la data obținerii autorizației de construire concesionarea suprafețelor aferente organizărilor de șantier , dacă e cazul .
- (6) În termen de 15 zile de la data terminării construcției , concesionarul are obligația de a notifica în scris acest fapt primăriei și să depună declarația privind valoarea finală a construcției .  
Concesionarul are obligația de a declara construcția la Serviciul Impozite și Taxe locale, în vederea impozitării.
- (7) Schimbarea naturii juridice a bunului care face obiectul concesiunii, din voința unei terțe părți, nu atrage răspunderea concedentului.
- (8) În momentul încetării concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul liber de sarcini, în condiții bune, pe bază de proces verbal de predare primire. În cazul în care concesionarul nu procedează la predarea terenului sau - acesta nu este liber de sarcini și în starea în care s-a convenit, datorează



concedentului taxa de folosire a locului public pentru perioada ce curge până la semnarea documentului menționat.

#### **Capitolul IV: Durata concesiunii**

(1) Bunul precizat în capitolul II se concesionează începând cu 23.07.2010, pe durata de cinci ani , cu posibilitatea prelungirii .

#### **Capitolul V: Redevența și clauze privind plățile**

(1) Redevența stabilită conform H.C.L. 149 din 24.06.2010, este 15,48 lei/mp/an, pentru suprafața de 14,81 mp , la nivelul anului 2010 .

(2) Clauzele privind plățile sunt cele precizate în contractul de concesiune.

(3) Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, o sumă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pe un an de zile, în cuantum de 100,00 RON . Atât din această sumă cât și din dobânzile aferente depozitului vor fi prelevate fără acordul concesionarului, penalitățile și sumele datorate concedentului conform contractului de concesiune, în cazul neachitării unei rate din contul special pentru constituirea garanției. În această situație, concesionarul se obligă ca în termen de 30 de zile să-și reconstituie depozitul de garanție în cuantum de minimum 50% din nivelul redevenței datorate pentru anul în care s-a modificat depozitul constituit inițial. În caz contrar, concedentul poate rezilia contractul de concesiune fără acordul concesionarului, urmându-se procedura de executare silită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

#### **Capitolul VI : Controlul concesiunii**

Controlul respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate se efectuează de către serviciile de specialitate ale Primăriei Botoșani.

#### **Capitolul VII: Soluționarea litigiilor**

(1) Litigiile de orice fel se vor soluționa pe cale amiabilă.

(2) Pentru soluționare, se poate apela și la arbitraj, desemnat cu acordul părților.

(3) În cazul în care nu se ajunge la un acord, se va apela la instanțele judecătorești.

#### **Capitolul VIII : Dispoziții obligatorii**

(1) Concedentul are obligația de a utiliza direct bunul concesionat conform obligațiilor asumate prin contractul de concesiune și caietul de sarcini.

(2) În cazul înstrăinării construcțiilor, dreptul de concesiune se transmite obligatoriu noului proprietar, iar redevența va fi modificată unilateral de către Consiliul Local al municipiului Botoșani, după cum va dispune acesta.

(3) Noul proprietar își va asuma necondiționat dispozițiile stipulate la punctul 2 din articolul de față. În caz contrar, concedentul are dreptul de a proceda la dezafectarea construcțiilor, necondiționat și fără alte formalități, după o preavizare de 15 zile.

#### **Capitolul IX : Dispoziții finale**

(1) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

(2) Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investițiilor privesc pe concesionar.

(3) Toate lucrările privind racordarea la rețele tehnice edilitare existente și obținerea acordurilor privesc pe concesionar.

(4) Concesionarul va suporta toate cheltuielile necesare instituirii concesiunii.

(5) Toate obligațiile reciproce se vor preciza în contractul de concesiune.



(6) În cazul în care redevența nu este achitată în termenele prevăzute, concedentul poate dispune rezilierea contractului de concesiune fără acordul concesionarului, după o preavizare de minim 15 zile calendaristice.

Primar,

Cătălin Mugurel

Administrator Public

Adriana Zâlceanu

Director Economic

Zălerian Sănduc

Șef Serviciu,

Vizat, Consilier Juridic

Vizat, Control Financiar Preventiv

Vizat Birou Cadastru, Dorin Palaghtu

Întocmit, Gabriela Artimon

Concesionar,

Cabinet Medical Individual  
PODARIU LILIANA



## Certificat de înregistrare Nr. 92

Cabinetul medical DR. PODARIU LILIANA, forma de organizare INDIVIDUAL, este înregistrat în Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub numărul de identificare 83/2005 din 06/05/2005

Adresa: BOTOSANI STR. INDEPENDENTEI NR. 7

Medicul titular (împuternicit): PODARIU LILIANA

Codul personal - 200180.

Activități autorizate: MEDICINA GENERALA CU COMPETENȚE ÎN HOMEOPATIE, MEDICINA DE  
INTREPRINDERE , PLANIFICARE FAMILIARĂ



Responsabil (Administratorul)

Registrului Unic al Cabinetelor Medicale

Prezentul certificat este valabil până la schimbarea adresei cabinetului

