

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

**HOTĂRĂRE**  
**privind aprobarea vânzării unei locuințe către chiriaș Ilcu Ana**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,**

analizând propunerea domnului Primar Cătălin Mugurel Flutur privind vânzarea imobilului – locuință către chiriaș doamna Ilcu Ana, precum și propunerile formulate în cursul dezbaterii proiectului de hotărâre,

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Gavrilăscu Gheorghe Alberto,

în conformitate cu dispozițiile art. 36 alin. (2) lit. c) și alin. (5) lit.b) art.123 alin (2) din Legea Administrației publice locale nr.215/2001 republicată, ale dispozițiilor incidente în materie ale Hotărârii Consiliului Local nr. 311 din 27.08.2009 privind aprobarea procedurii de vânzare a locuințelor proprietatea privată a municipiului Botoșani, care nu pot fi vândute în condițiile Legii 85/1992 sau Legii nr. 112 /1995, precum și ale art. 1828 alin. (2) din noul Cod civil,

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 însușește Raportul de Evaluare a imobilului – locuință și teren aferent situat în strada Ion Pillat nr 30-32-34-36 , conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**Art. 2** (1) Se aprobă vânzarea locuinței închiriată de doamna Ilcu Ana, identificată în planșa din anexa nr.2 la prezenta hotărâre, în următoarele condiții :

- Valoare pe mp de construcție va fi 143,29 euro, la cursul B.N.R. din data perfectării contractului.
- Vânzarea se va efectua în rate lunare egale, eşalonate pe o perioadă de 15 ani, cu o dobândă egală cu jumătate din dobânda de referință a Băncii Naționale.
- Cumpărătorul va achita un avans de 30% din valoarea de vânzare, la data semnării contractului.
- Costurile de vânzare vor fi suportate în mod egal de cumpărător și vânzător.

(2) Se aprobă concesionarea către cumpărător a terenului aferent locuinței, în suprafață totală de 124 mp în următoarele condiții :

-durata va fi *durata de existență a construcției* ;

- **redevența va fi 1,96 lei/mp/an, la nivelul anului 2019 ( prețul zonei 39,25 lei/mp/an la nivelul anului 2019 redus cu 95% )**

Începând cu anul 2020, redevența va fi actualizată la începutul fiecărui an, funcție de rata inflației înregistrată pe anul precedent, inclusiv cu modul de actualizare a redevenței intervenite pe parcursul derulării contractului de concesiune, avându-se în vedere inclusiv Hotărârile Consiliului Local al municipiului Botoșani de stabilire a nivelului redevenței.

**Art. 3** Se mandatează Executivul Primăriei Municipiului Botoșani să elaboreze și să perfecteze documentele necesare vânzării clădirii și de concesionare a terenului aferent locuinței .

**Art. 4** Primarul municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate și doamna Ilcu Ana vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Consilier, **Ady Petrușcă**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar, **Oana Gina Georgescu**

**Botoșani, 29 martie 2019**  
**Nr. 93**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL

---

ANEXA NR. 1 LA HCL NR. 93 DIN 29 MARTIE 2019

**RAPORTUL DE EVALUARE  
A IMOBILULUI – LOCUINȚĂ ȘI TEREN AFERENT  
SITUAT ÎN STRADA ION PILLAT NR. 30 - 32 - 34 - 36  
ÎN MUNICIPIUL BOTOȘANI**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
Consilier, Ady Petruscă



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
Secretar, Oana Gina Georgescu

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Oana Gina Georgescu.

# RAPORT DE EVALUARE

## Privind

Proprietatea imobiliară – apartament nr. 1 cu arie construită de 55 mp, arie utila de 42,15 mp, avand nr. cadastral 51893-c1-U6, proprietatea municipiului Botosani – bun propriu, situat în municipiul Botoșani, strada Ion Pilat nr.30-32-34-36, judetul Botosani;



**Beneficiarul lucrării: Ilcu Ana**

**Destinatarul: Municipiul Botoșani**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**Iunie 2018**

## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

**1. Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară, compusă din apartament cu două camere și dependințe, într-o casa cu mai multe apartamente conform cărții funciare și a descrierii bunului imobil.

**2. Localizare:** Municipiul Botoșani, Strada Ion Pilat nr.30-32-34-36.

**3. Proprietarul bunului:** Municipiul Botoșani, CIF 3372882 – bun propriu.

**4. Descrierea bunului imobil:** - Proprietate imobiliară, compusă dintr-un apartament cu două camere și dependințe (apartamentul numărul 1 – lot 1) având aria construită de 55,00 mp, suprafața utilă de 42,15 mp, cu nr. cadastral 51893- C1-U6, poziționat într-o casă ( casa are Ac=148,16mp, Su=114,46mp), și teren echivalent în cotă indiviză în suprafață de 124mp din suprafața totală de 336,5mp., teren pe care este edificată și clădirea propriuzisă având nr. cadastral 51893- C1-U5, poziționată pe strada Ion Pilat nr.30-32-34-36 municipiul Botoșani, proprietate a municipiului Botoșani.

**5. Situația terenului:** terenul aferent proprietății este deținut de către toate unitățile locale în cotă indiviză din total și cotă parte din folosință comună, **și este proprietatea municipiului Botoșani, urmând ca la tranzacționare să se transmită dreptul de folosință a acestuia pe durata de viață a construcției, ori înstrăinarea dreptului de proprietate în totalitate sau parțial în funcție de decizia consiliului local al municipiului.**

**6. Clientul:** Dna Ilcu Ana

**7. Destinatarul:** Municipiul Botoșani

**8. Scopul evaluării:** Recomandarea unei opinii asupra valorii de piață, pentru cumpărarea/vânzarea /concesionarea, apartamentului analizat în prezentul raport, decizie ce aparține proprietarului.

**9. Baza evaluării:** Valoarea de piață.

**10. Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate, presupus deplin.

**11. Data evaluării:** 07.06.2018

**12. Valoare estimativă recomandată fara TVA:**

Denumire proprietate	Adresa	Valoare (LEI)	Valoare (€)	Valoare (LEI/mp)	Valoare (€/mp)
Locuință Sc =55 mp	Botoșani, str. Ion Pillat, nr.32-36	36.699	7.881	667,25	143,29
Teren S=124 mp	Botoșani, str. Ion Pillat, nr.32-36	22.332	4.796	180,1	38,67
TOTAL PROPRIETATE Fara TVA		59.031	12.677		

**Notă: Valorile prezentate mai sus vor fi folosite numai după analiza și aprobarea acestora de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani !**

**13. Cursul de schimb oficial la data evaluării:** 4,6564 Lei/ E

## **1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

- Afirmatiile sustinute în 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 în proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal și nu este partinitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului 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;(Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- În deplină cunostință de cauză, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam că s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Gavrilescu Gheorghe la data de 07.06.2018, în prezența Dnei Ilcu, chiriaș al bunului imobil evaluat;
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională în cadrul ANEVAR ;
- Certificăm faptul ca evaluatorul este competent să efectueze raportul de evaluare (are cunostințele si experiența necesară pe piață si pentru tipul de proprietate);
- Certificăm faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotită de verificarea lui în conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Ghe. Alberto



## **Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII**

### **2.1. OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta în evaluarea unui bun imobil/ proprietate imobiliara, compusa din:

apartament cu două camere și dependințe (apartamentul numărul 1 – lot 1) având aria construită de 55,00 mp, suprafața utilă de 42,15 mp, cu nr. cadastral 51893- C1-U6, poziționat într-o casă ( casa are  $A_c=148,16$ mp,  $S_u=114,46$ mp), și teren echivalent în cotă indiviză în suprafață de 124mp din suprafața totală de 336,5mp., teren pe care este edificată și clădirea propriuzisă având nr. cadastral 51893- C1-U5, poziționată pe strada Ion Pilat nr.30-32-34-36 municipiul Botoșani, proprietate a municipiului Botoșani.

### **2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI**

Adresa proprietății imobiliare analizate este în municipiul Botoșani strada Ion Pilat nr: 30-32-34-36, județul Botoșani.

Proprietatea este situată în zona mediană a municipiului Botoșani, la aproximativ 700 m de piața centrală, aproximativ 1,5 Km de sediul administrativ al primăriei municipiului Botoșani, 250-300 m de școala nr.3, vis-avis de fosta fabrică de păpuși Bomatex, actualmente o unitate de producție a societății comerciale Romed.

### **2.3. SCOPUL EVALUARII**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare/bunului imobil prezentat mai sus, pentru fundamentarea unei decizii privind cumpărarea / vânzarea. Valorile prezentate în prezentul raport vor fi folosite numai după analiza și aprobarea acestora de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani

### **2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI**

Clientul lucrării este actualul chiriaș doamna ILCU ANA, deținător al contractului de închiriere nr.1397/02.06.2009 actualizat la data de 06.07.2017, iar destinatarul acestei lucrări este municipiul Botoșani.

### **2.5. BAZA DE EVALUARE**

În conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2018, SEV 100, cadrul general **valoarea de piata** este definita ca:

« Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere»

***Pretul este definit ca :***

” Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ.

Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.”

***Costul este definit ca :***

” Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător. ”

***Piața este definită ca :***

” O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale. ”

Pentru evaluare au fost utilizate următoarele standarde, din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018:

- ✓ SEV 100 Cadrul general
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 101 «Termeni de referinta a evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 103 «Raportarea Evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 230 «Drepturi asupra proprietatii Imobiliare»

## **2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL**

Data evaluarii este **07.06.2018**, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de **4,6564 lei/Euro**.

Moneda de referință utilizată în evaluare este **Euro si Lei**.

Inspecția pe teren a fost făcută pe data de **07.06.2018**, de către Gavrilescu Gheorghe Alberto în prezența dnei Ilcu Ana, în calitate de chiriaș al acestei proprietăți imobiliare analizată.

## **2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE**

Pentru determinarea **valorii de piață** a fost aplicată doua metode de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- abordarea pe baza comparațiilor directe pentru teren, si
- abordarea prin costuri de reconstrucție pentru clădire

Prin aplicarea acestor metode s-a obținut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea **valorii de piață** a proprietății.

## **2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE**

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele 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 si tradusa în limba romana de ANEVAR;
- \* Informatii furnizate de agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

De asemenea au fost utilizate următoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- \* Documente ce atesta dreptul de proprietate :
  - Act de dezmembrare, referat numarul 82738/16.11.2017 OCPI Botoșani ;
  - Relevu rezultat în urma dezmembrarii ;
  - Extras de carte funciara nr : 19852/27.03.2017 pentru întregul imobil si teren ;
  - Contract de închiriere nr.1397/02.06.2009 actualizat la data de 06.07.2017 ;
- Nu am avut la dispoziție un extras de carte funciară recent, în urma dezlipirii ;

## **2.9. CONDIȚII ȘI CIRCUMSTANȚE 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 evaluatorul 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. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.
3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. Proprietatea imobiliară se



evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală a proprietarului (titlul de proprietate este valabil).

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele condiții limitative: precizarea ca terenul aferent proprietății este deținut/ utilizat de către toate unitățile locative în cotă indiviză din total și cotă parte din folosință comună, și este proprietatea municipiului Botoșani, urmând ca la tranzacționare să se transmită dreptul de folosință a acestuia pe durata de viață a construcției, ori înstrăinarea dreptului de proprietate în totalitate sau parțial în funcție de decizia consiliului local al municipiului. Evaluarea terenului se efectuează în ipoteza ca fiind liber.

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 evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, 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.
7. Evaluatorii 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.
8. Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
9. 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 doar atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
10. Evaluatorii au 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.

11. 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 asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
  
12. Evaluarea locuinței/ apartamentului nr.1/a unității locative, a fost efectuată fără a putea preciza care este aportul locatarilor actuali (chiriașului), la aducerea apartamentului la starea actuală (îmbunătățiri, modernizări..etc dat fiind faptul că nu dețin planșe/foto/proces verbal de predare primire cu starea tehnică inițială la data preluării apartamentului, iar pentru lucrările de îmbunătățiri și modernizări aduse apartamentului nu dețin documente justificative, doar verbal mi s-a adus la cunoștință că anumite lucrari au fost făcute de actualii chiriași )
  
13. Evaluatorul recomandă ca pentru exploatarea în continuare a construcției evaluate să fie realizată o Expertiză Tehnică a structurii de rezistență, de către un Expert atestat M.L.P.A.T.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto



## Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliară, compusă dintr-un apartament cu două camere și dependințe (apartamentul numărul 1 – lot 1) având aria construită de 55,00 mp, suprafața utilă de 42,15 mp, cu nr. cadastral 51893- C1-U6, poziționat într-o casă ( casa are  $Ac=148,16mp$ ,  $Su=114,46mp$ ), și teren echivalent în cotă indiviză în suprafață de 124mp din suprafața totală de 336,5mp., teren pe care este edificată și clădirea propriuzisă având nr. cadastral 51893- C1-U5, poziționată pe strada Ion Pilat nr.30-32-34-36 municipiul Botoșani, proprietate a municipiului Botoșani.

### 3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este Municipiul Botoșani, Ion Pilat nr.30-32-34-36 , jud. Botosani.

Proprietatea este situată în zona mediană a municipiului Botoșani, la aproximativ 700 m de piața centrală, aproximativ 1,5 Km de sediul administrativ al primăriei municipiului Botoșani, 250-300 m de școala nr.3, vis-avis de fosta fabrică de păpuși Bomatex, actualmente o unitate de producție a societății comerciale Romed, în imediata vecinătate fiind și o creșă/grădiniță.





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**  
Adresa: Botosani, P-ta Revolutiei, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.	82738
Ziua	16
Luna	11
Anul	2017

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare UI)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL BOTOSANI  
Domiciliul Loc. Botosani, Pta Revolutiei, Nr. 1, Jud. Botosani

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **82738** din data **16-11-2017**, vă informăm:

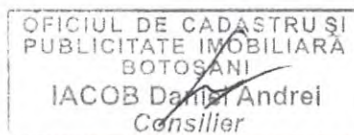
Unitatea individuala situata în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având numărul cadastral 51893-C1-U5 a fost dezmembrata in unitățile individuale:

- 1) **51893-C1-U6** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 42.15 mp;
- 2) **51893-C1-U7** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 36.58 mp;
- 3) **51893-C1-U8** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 35.73 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciara al OCPI BOTOSANI la data: 07-12-2017.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**Daniel-Andrei IACOB**

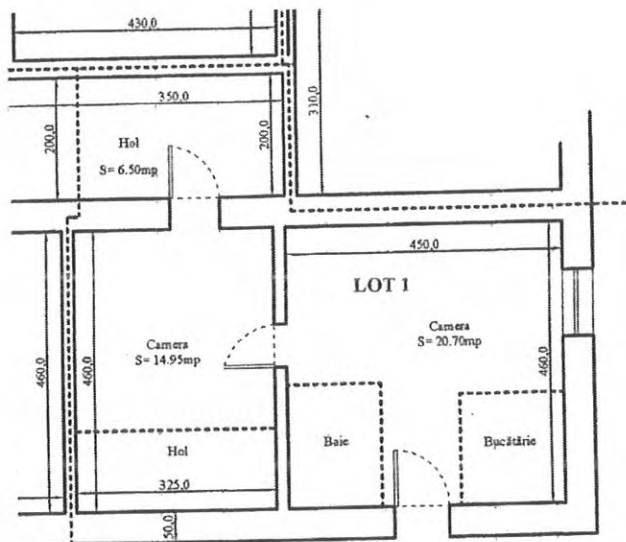


## RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 42,15mp	Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-U6	CF individuală	

### APARTAMENT 1 - LOT 1



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	20,70
2	cameră	14,95
3	hol	6,50
<b>Suprafața utilă = 42,15 mp</b>		
<b>Suprafață construită = 55,00 mp</b>		
Cota parte teren- Cpt = 747,55/10000 echivalent 124 mp		
Cote părți comune- Cpc = 747,55/10000		



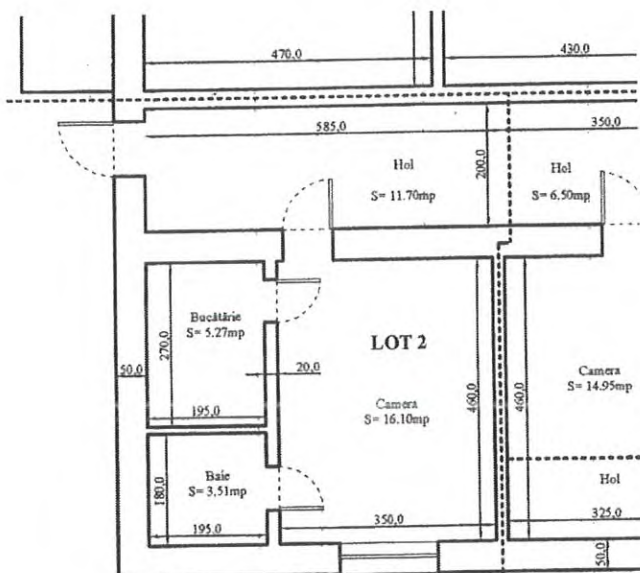
Executant, Cimpoi Petru	Data 08.10.2017
Recepționat,	Data IACOB Daniel Andrei Consilier

## RELEVU

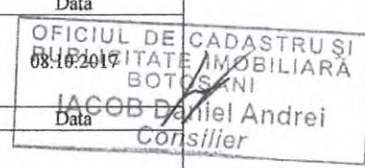
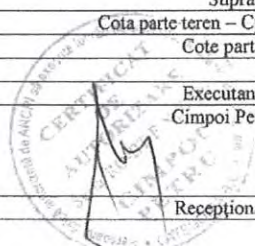
Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 36,58mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-U7	CF individuală	

### APARTAMENT 2 – LOT 2



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	16,10
2	bucătărie	5,27
3	baie	3,51
4	hol	11,70
Suprafața utilă = 36,58mp		
Suprafața construită = 47,00mp		
Cota parte teren – Cpt = 648,76/10000 echivalent 108,00mp		
Cote parti comune – Cpc = 648,76/10000		
Executant, Cimpoi Petru		Data
Recepționat,		Data

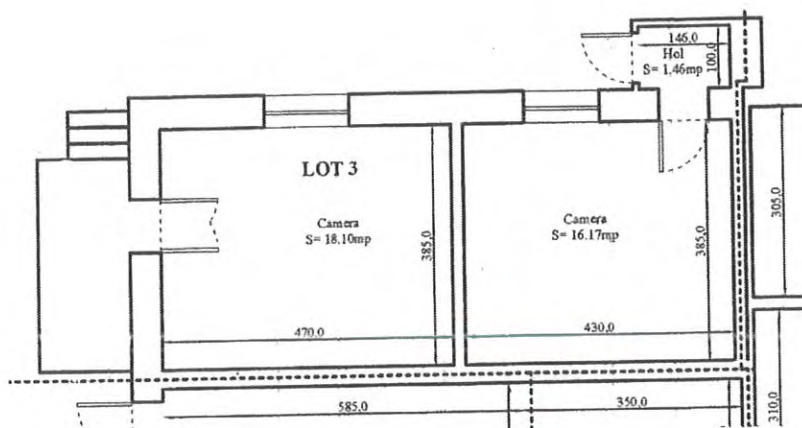


## RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 35,73mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-U 8	CF individuală	

### APARTAMENT 3 - LOT 3



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	18,10
2	cameră	16,17
3	hol	1,46
<b>Suprafața utilă = 35,73mp</b>		
<b>Suprafață construită = 46,00 mp</b>		
Cota parte teren- Cpt = 633,69/10000 echivalent a 104,50mp		
Cote părți comune- Cpc = 633,69/10000		
<b>Executant,</b> Cimpoi Petru		<b>Data</b>
<b>Recepționat,</b>		08.10.2017

OFICIUL DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
BOTOȘANI  
IACOB Daniel Andrei  
Consilier

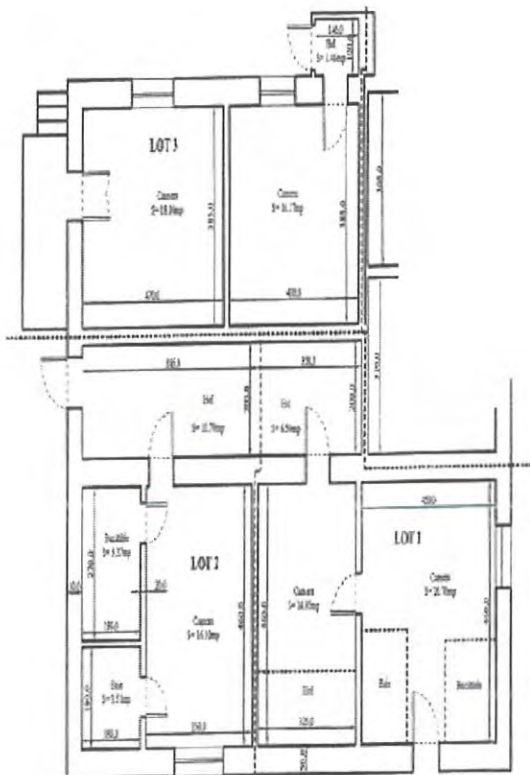




**PLAN AMPLASAMENT-APARTAMENTARE**

Sc 1:500

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 114,46 mp	Str. Ion Filib nr 90-92-94-96, municipiul Botoșani	
Cartea Funciara colectivă nr.		UAT	BOTOȘANI
Col unitate individuală (U)		CF individuală	



Nr. camere	Denumire locuire	Suprafata utila [mp]
	Apartment 1	42,15 mp
	Apartment 2	36,58 mp
	Apartment 3	35,73 mp
Suprafata utila totala = 114,46 mp		
Suprafata construita = 148,16 mp		
Suprafata totala teren măsurata = 336,50 mp		
Suprafata totala teren din acte = 336,50 mp		
Executant:	Data	
Cezar Popa		
Recepționat:	Data	
	2007/01/01	



**OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BOTOȘANI**  
 Data  
 2007/01/01  
 Andrei Andrei  
 Consilier



21375064

Carte Funciară Nr. 51893-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Botosani



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
PENTRU INFORMARE**

Nr.	19852
Ziua	27
Luna	03
Anul	2017

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

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Unitate individuală

**Adresa:** Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani

**Părți comune:** acoperis, alte spatii comune, cos de fum, pod,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51893-C1-U5	148	114,46	2030/10000	2030/10000	imobil compus din 5 camere și dependințe cu supr. constr. de 148,16 mp și supr. utilă de 114,46 mp, cota parte din teren este de 20,30 % echivalent 336,50 mp teren cotă indiviză din total și cota parte din fol. comună este de 20,30%

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>50008 / 10/07/2015</b>	
Act Notarial nr. 656, din 20/04/2007 emis de BNP "Coca Humelnicu" Botoșani ((înscris sub nr. 12096/24.04.2007));	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL BOTOȘANI</b> , CIF:3372882, bun propriu	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 51893-C1/Botosani, Inscrisa prin incheierea nr. 87964 din 19/12/2014; pozitie transcrisa din CF 51893-C1/Botosani, inscrista prin incheierea nr. 87964 din 19/12/2014;</i>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Carte Funciară Nr. 51893-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Botosani

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani

**Părți comune:** acoperis, alte spații comune, cos de fum, pod,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	51893-C1-U5	148	114,46	2030/10000	2030/10000	imobil compus din 5 camere și dependințe cu supr. constr. de 148,16 mp și supr. utilă de 114,46 mp, cota parte din teren este de 20,30 % echivalent 336,50 mp teren cotă indiviză din total și cota parte din fol. comună este de 20,30%

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.173213/27-03-2017 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
27-03-2017

Data eliberării,  
28/03/2017

Asistent Registrator,  
Ionut-Ovidiu CIOABA

(parafa și semnătura)

CIOABĂ  
Ionut-Ovidiu  
Asistent registator

Referent,

(parafa și semnătura)

VLADEANU NAOMIA GETA  
Asistent Registrator



S.C. LOCATIVA S.A.  
J 07 / 274 / 1998  
Calea Națională nr. 70  
Botoșani

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE  
pentru suprafețe cu destinație de locuință  
nr. 1397 / 02.06.2009  
(actualizat 06.07.2017)

Între S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani, înscrisă în Registrul Comerțului sub nr. J07 / 274 / 1998 cu sediul în Botoșani, Calea Națională nr. 70 (fost 154), având codul fiscal RO 10863084, cont IBAN - RO68 UGBI 0000 2220 1145 7RON, deschis la Garanti Bank - Sucursala Botoșani, tel. 0231532273, fax 0231534607, email office@locativa.ro, www.locativa.ro, reprezentată prin ing. Florinel Gornea - director general și ec. Carmen Achiței - director economic în calitate de LOCATOR,

și  
ILCU ANA domiciliat(ă) în BOTOȘANI, str. ION PILLAT, nr. 36, sc. , et. , ap. , județul BOTOȘANI, posesor(oare) al (a) CI Seria XT, nr.691330, eliberat de SCLEP BOTOȘANI, CNP 2870203070068, în calitate de LOCATAR, în temeiul Legii locuinței nr. 114/1996, Ordonanța de Urgență nr. 40/1999, H.G. nr. 310/2007, în completare, Codul Civil a intervenit următorul contract:

**Art.1** Obiectul închirierii îl constituie locuința situată în Municipiul Botoșani, str.ION PILLAT, nr. 36, sc. , et. , ap. .

**Art. 2** Suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate sunt următoarele:  
CONFORM FIȘEI SUPRAFETEI

**Art.3** Suprafața locativă și dotările folosite în comun sunt următoarele:  
CONFORM FIȘEI SUPRAFETEI

**Art. 4** Suprafața curții și grădinii folosite în exclusivitate, astfel:

.....  
**Art. 5** Suprafața curții și grădinii folosite în comun, astfel:

.....  
**Art. 6** Chiria lunară stabilită de comun acord este de 64.55 lei, și rezultă din următorul calcul:  
CONFORM FIȘEI DE CALCUL A CHIRIEI

În conformitate cu dispozițiile art. 1270 (2) teza a II-a, Cod civil, cuantumul chiriei poate suferi modificări din cauze autorizate de lege (acte normative speciale incidente).

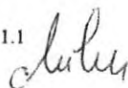
Chiria se va achita în cont IBAN - RO68 UGBI 0000 2220 1145 7RON deschis la Garanti Bank - Sucursala Botoșani sau în numerar la casieria unității din Calea Națională nr. 70, cât și casierii încasatori din cadrul societății.

**Art. 7** Plata chiriei se va face lunar, până la data de 20 a lunii, pentru luna în curs.

Pentru neachitarea chiriei în termenul prevăzut, se vor percepe penalități de 0,5% pe zi întârziere, calculate asupra sumei neachitate la termen, începând cu data de 1 a lunii următoare scadenței chiriei pentru luna în curs.

Neplata chiriei timp de 3 luni consecutiv, dă dreptul proprietarului să solicite rezilierea contractului și evacuarea chiriașului prin hotărâre judecătorească.

**Art. 8** Pe durata închirierii, cuantumul chiriei se modifică în mod unilateral de către LOCATOR în urma actelor normative intrate în vigoare ulterior încheierii prezentului contract.



**Art. 17** Rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

- a) la cererea chiriașului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 60 de zile;
- b) la cererea locatorului, atunci când:
- chiriașul nu a achitat chiria cel puțin 3 luni consecutive;
  - chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor, precum și oricărui alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;
  - chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
  - chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Locatorul are obligația de a introduce acțiune în rezilierea contractului de închiriere și evacuarea chiriașului din spațiul locativ în cazul neachitării chiriei cel puțin 3 luni consecutive, precum și în cazul în care locatorul nu-și îndeplinește obligațiile de plată a contravalorii serviciilor de furnizare apă rece și canalizare, apă caldă menajeră, energie termică, gaze naturale, iluminat părți de folosință comună, alte cheltuieli aferente folosinței comune, cu o întârziere de cel mult 60 de zile calendaristice, calculate de la scadența celei de-a treia luni restante în plată.

**Art. 18** Alte clauze stabilite de către părțile contractante:

Contractul se reziliază de drept prin simpla notificare scrisă a LOCATORULUI.

Comunicarea notificării se poate face și prin afișarea la imobilul ce constituie obiectul închirierii.

În litigiile generate de neplata chiriei răspund în solidar cu titularul contractului și celelalte persoane majore care sunt chiriași.

Clauzele din acest contract se completează cu normele de drept civil, comercial și financiar și cu celelalte prevederi legale.

Conform art. 1798 Cod civil, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru urmărirea chiriei restante.

Prevederile contractului de închiriere, varianta actualizată în 02.06.2016, își încetează aplicabilitatea odată cu intrarea în vigoare a variantei noi a contractului.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare din care unul pentru chiriaș, unul pentru ANAF și unul pentru Locator. Toate exemplarele sunt considerate originale și au aceeași forță probantă în fața legii.

**LOCATOR,**

**DIRECTOR GENERAL,**  
ing. Florinel Gornea

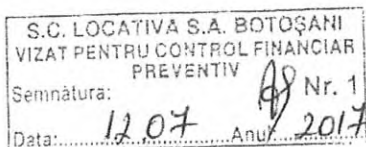
**DIRECTOR ECONOMIC,**  
ec. Carmen Achitei

**OFICIUL JURIDIC,**

**ȘEF SERVICIU A.L.,**  
ing. Mihail Simionescu

**BIROU V.C.L.S.C.,**  
**ÎNTOCMIT,**

mxCHIRII vers. 1.1



**LOCATAR,**

ILCU ANA

### **3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII**

Locuința este închiriată doamnei ILCU ANA, în baza Contract de închiriere nr.1397/02.06.2009 actualizat la data de 06.07.2017, încheiat cu SC LOCATIVA SA. Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare se evaluează pe baza premisei că aceasta este liberă de sarcini, iar titlul de proprietate este valabil și marketabil.

Proprietatea, este compusa dintr-un apartament cu două camere și dependințe (apartamentul numărul 1 – lot 1) având aria construită de 55,00 mp, suprafața utilă de 42,15 mp, cu nr. cadastral 51893- C1-U6, poziționat într-o casă ( casa are Ac=148,16mp, Su=114,46mp), și teren echivalent în cotă indiviză în suprafață de 124mp din suprafața totală de 336,5mp., teren pe care este edificată și clădirea propriuzisă având nr. cadastral 51893- C1-U5, poziționată pe strada Ion Pilat nr.30-32-34-36 municipiul Botoșani, proprietate a municipiului Botoșani.

#### **TERENUL**

Teren în suprafață totală de 336,5 mp pe care este edificată o construcție (casa cu 3 unități locative/apartamente/loturi) reprezentând cota parte indiviză, aferent întregii proprietăți, având nr. cadastral 51893- C1-U5), din care de 124mp aferent apartamentului nr.1, teren proprietate a municipiului Botoșani, strada Ion Pilat nr.30-32-34-36.

#### **Proprietatea analizata**

Apartamentul (unitatea locativa) este într-o casă compusă din 3 unități locative (vezi dezlipirea) proprietatea imobiliară – casa, fiind executată în perioada 1916 - 1917. Din discutii cu vecinii reiese faptul ca această clădire nu a fost supusă unor reparatii capitale si curente niciodata.

Caracteristici constructive:

- Structura de rezistență a imobilului din care face parte spațiul în imobil este de tip structura sub formă de zidărie portanță de cărămidă.
- Fundații de piatră.
- Acoperișul este de tip sarpanta cu invelitoare din placi de azbociment.
- Finisajele exterioare din mortar cu var, pe alocuri cazuta și deteriorata.
- Finisajele interioare actuale sunt din rigips vopsite cu var lavabil
- Pardoselile sunt sub formă de pardoseli reci, gresie pentru baie, holul de intrare și debara iar pentru dormitoare parchet melaminat.
- Tamplăria interioară - uși din lemn, și geamuri PVC tip termopan.
- Ușă acces metalică.
- Apartamentul dispune de instalații electrice de iluminat și prize, de instalație sanitară, instalații de alimentare cu apă și două sobe de teracotă utilizate ca sistem propriu de încălzire.

*Racordarea la sistemul de canalizare, soba de teracota, placările cu gresie, faianță și rigips, înlocuirea ferestrelor și a ușilor, tencuiala exterioară sunt investiții ale utilizatorului actual, la data inchirierii apartamentului, elementele descrise mai sus neexistând, conform declarației verbale a detinătorului actual.*

**Evaluarea locuinței/ apartamentului nr.1/a unității locative, a fost efectuată la stadiul actual, fără a putea preciza care este aportul locatarilor actuali (chiriașului), la aducerea apartamentului la starea actuală (îmbunătățiri, modernizări..etc)**

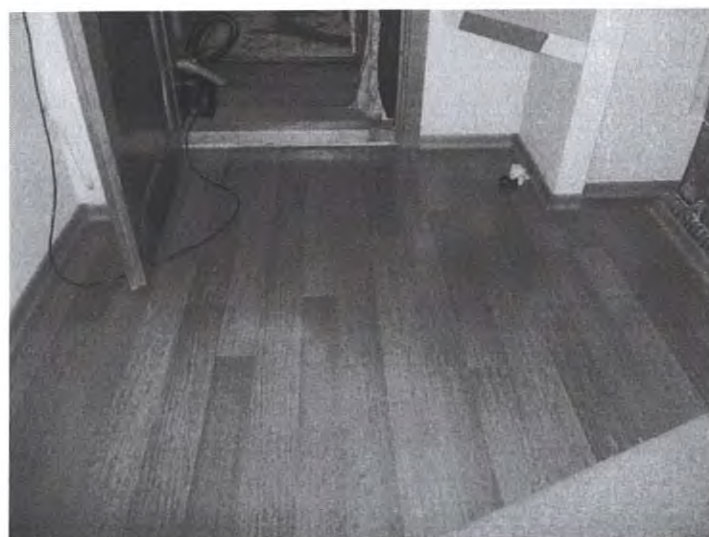
Starea tehnica a întregii clădirii constatată la data inspecției proprietății poate fi apreciată ca fiind nesatisfăcătoare, având în vedere că imobilul ce conține cele trei apartamente/ unități locative, a fost proiectat și executat acum 100 de ani, deci cu un grad tehnic de execuție și materiale utilizate de la acea vreme, iar până la această dată imobilul nu a fost supus niciunui ciclu de reparații capitale, singurele intervenții efectuate sunt cele de natura asigurării utilităților, văruiți și zugrăveli.













EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto  
Membru Titular ANEVAR –E.P.I;



## **Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

### **4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii**

*Piața imobiliară este definită ca:* “O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale” **IVS 2018 - Cadrul General**. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

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

Casa evaluată este o construcție de dimensiuni medii spre mari, amplasată în municipiul Botoșani.

La data evaluării, piața proprietăților rezidențiale amplasate în municipiul Botoșani este în scădere, iar cauzele acestor scăderi ar putea fi următoarele:

- Scăderea puterii de cumpărare a societăților comerciale și persoanelor fizice ca urmare a crizei economice și a măsurilor guvernamentale, care conduce la scăderea vânzărilor unităților comerciale rezidențiale;
- Politica băncilor de creștere a dobânzilor și înăsprirea condițiilor de acordare a creditelor;
- Creșterea fiscalității, măsură guvernamentală ce descurajează spiritul întreprinzător și conduce la falimentarea agenților economici.

Aria de piață specifică proprietății analizate, o reprezintă piața proprietăților rezidențiale, amplasate în mun. Botoșani.

Analiza cererii solvabile

Cererea pentru spații rezidențiale este asigurată de persoane fizice cu venituri mari, categorie de persoane tot mai mică, datorită crizei locurilor de muncă și cea economică.

La data evaluării, eventualii cumpărători, care au putere de cumpărare, nu realizează achiziții de spații rezidențiale, pe de-o parte din cauza situației precare a economiei în județul Botoșani, iar pe de altă parte din speranța într-o scădere și mai abruptă a prețurilor.

Ca urmare a crizei economice și a înăsprii condițiilor de accesare a creditelor de la bănci, a scăderii puterii de cumpărare a societăților și persoanelor fizice din județul Botoșani, după anul 2008 cererea a fost în scădere, iar prețurile de vânzare au fost și ele în scădere.

#### 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 inspectarea zonei, discuții cu agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa de specialitate și televiziunea locală.

În cazul proprietății imobiliare analizate, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților rezidențiale, amplasate în municipiul Botoșani.

Oferta de proprietăți rezidențiale similare în municipiul Botoșani este medie, existând pe piața din municipiul Botoșani case la vânzare.

Proprietățile imobiliare au avut creșteri până în luna august 2008, după care a urmat o perioadă de scădere a prețurilor ca urmare a crizei economice. În prezent prețurile la clădiri rezidențiale este cuprinsă între 250 și 350 E/mpAcid la case cu structura din cărămidă și BCA și între 28 și 70 E/mp la terenuri în funcție de poziționare.

Conform studiului de piață marja de negociere este cuprinsă între 5 și 15 % în funcție de proprietate.

Din analiza ofertei competitive, rezulta că în mun. Botoșani există ofertă scăzută de spații rezidențiale similare, iar prețurile în ultimul an au fost în scădere ușoară sau chiar în stagnare.

#### Echilibrul pieței

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpărare de spații rezidențiale, este în scădere, urmare a crizei economice, care a afectat și județul Botoșani, precum și din cauza lipsei creditării bancare.

Ca urmare a scăderii cererii pentru proprietăți imobiliare și implicit a cererii de spații comerciale și rezidențiale, valoarea acestora a fost în scădere ușoară în ultimii ani.

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

În aceste condiții, putem estima că piața proprietăților rezidențiale este o piață a cumpărătorilor, posibil prețuri în creștere ușoară și în perioada următoare (vacanța din august în care vin cei ce lucrează în străinătate)

## **4.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Utilizări probabile:

1-construcții spatii de locuit

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

1) Permisibilitatea legala

Din analiza planului urbanistic, rezulta ca utilizările menționate mai sus sunt permise legal.

2) Fezabilitatea fizica

Pentru proprietatea evaluata ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar asa cum indica datele de piața, specificul microzonei este orientat spre spatii de locuit.

3) Fezabilitatea financiara

Utilizările care au ideplinit primele criterii sunt analizate daca ar produce un venit care sa acopere obligațiile financiare si amortizarea capitalului.

4) Maxima productivitate

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piața pentru acea utilizare.

## **4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE**

Dat fiind faptul că am găsit informații certe si suficiente cu date despre proprietăți similare/asemănătoare/echivalente dar și de specificul proprietății analizate( un imobil cu trei apartamente/unități locative, de suprafețe diferite, cu trei chiriași și cu cotă indiviză la teren si părți comune diferite...., terenul se va evalua în ipoteza teren liber) în vederea aplicării tehnicilor de evaluare am ales două tehnici și anume abordarea pe bază de comparații pentru teren si abordare prin costuri a clădirii.

- Abordarea pe baza de comparații pentru teren

- Abordarea prin cost pentru clădire

În municipiul Botoșani, sunt la data raportului expuse pentru vânzare terenuri, proprietăți comparabile, a căror proprietari solicită pentru vânzare sume cuprinse între 28 euro/mp și 38 euro/mp, în funcție de utilități și zonă.

## Comparabila 1, Teren 815 mp, Calea Națională, 23 €/mp

### Teren 815mp, Nord, in Botosani, str. Calea Nationala

Botosani, judet Botosani Adaugat La 13:52, 15 decembrie 2017, Numar anunt: 32101889

Imi place 0 Distribuie



Promoveaza anuntul



Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 815 m<sup>2</sup>

Ofer spre vanzare teren intravilan, cu suprafata de 815mp, cu toate utilitatile pe teren, in str. Calea Nationala, in lateral- spate, la Electro Alfa.

Pret: 23 euro/ mp, negociabil.

Trimite mesaj

0740 183 121

Botosani, judet Botosani  
Vezi pe harta



Romica

Pe site din feb 2014

Anunturile utilizatorului

Sursa : <https://www.olx.ro/oferta/teren-815mp-nord-in-botosani-str-calea-nationala-ID2aHap.html#c2bccb4fbc>

## Comparabila 2, Teren 481 mp, cartier Bucovina 38 €/mp

### Teren 481 mp

Botosani, Botosani

Acum 22 ore

38 EUR

Zona	Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	481

✓ Preț negociabil

vand teren 481 mp, zona ANL  
Bucovina.pret 38 e/ mp.tel  
0756033805



Mirabela Vladeanu

PERSONA FIZICA

TRIMITE MESAJ

Sursa: <https://lajumate.ro/teren-481-mp-1308361.html>

## Comparabila 3,

**Teren 400 mp, Petru Rareș 30 €/mp**

### Teren intravilan 400mp

📍 Botosani, Botosani

🕒 Acum 22 ore

**12.000 EUR**

Zona	Sud-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	<b>Intravilan</b>	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	<b>400</b>

Intravilan, str. Petru Rareș nr.1, cu Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) aprobat pentru construcție casa, 20 min, pe jos de Primaria Botosani, vedere panoramica, vecinatati cu case si livezi, utilitati in zona.



Sorinatomei

PERSONĂ FIZICĂ



0745966697



Sorinatomei

PERSONĂ FIZICĂ



0745966697



TRIMITE MESAJ

Sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-400mp-4349904.html>



*Apartamentul nr.1, Carte Funciara 51893-C1-U6, municipiul Botoșani, Judetul Botoșani*

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA					Anexa 2
Elementul de COMPARAȚIE	Bun Imobil de evaluat	Teren Intravilan Comp 1	Teren Intravilan Comp 2	Teren Intravilan Comp 3	
Amplasare	Botoșani, Ion Pilat	Botoșani, Calea Națională, 815 mp	Botoșani, Petru Rares, 400 mp	Botoșani, cart. Bucovina, 481 mp	
Prețul de Vânzare (EURO)	?	18.745 €	18.278 €	12.000 €	
Tipul		oferta	oferta	oferta	
Valoare corecție %		-10%	-10%	-10%	
Valoare corecție E/Suprafata totala		-1.875 €	-1.828 €	-1.200 €	
Preț corectat(E)/suprafata totala		16.871 €	16.450 €	10.800 €	
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber	
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	
Preț corectat (E)		16.871 €	16.450 €	10.800 €	
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	
Corecție pentru finanțare		0	0	0	
Preț corectat (E)		16.871 €	16.450 €	10.800 €	
Intravilan/Extravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan	
Corecție pentru extravilan/intravilan		0,0%	0,0%	0,0%	
Preț corectat (E)		16.871 €	16.450 €	10.800 €	
Condiții ale pieței (data vânzării)	dec. 2017	dec. 2017	dec. 2017	dec. 2017	
Corecție pentru condiții ale pieței		0%	0%	0%	
Preț corectat (millei)		16.871 €	16.450 €	10.800 €	
Aria (mp)	124,00	815,00	400,00	481,00	
Diferență dimensiuni		-691,00	-276,00	-357,00	
Corecție pentru dimensiuni		-14.304 €	-11.351 €	-8.016 €	
Preț corectat (E)		2.567 €	5.100 €	2.784 €	
Dimensiuni	124,00	815,00	400,00	481,00	
Diferență dimensiuni	Corectata	mai mult	mai mult	mai mult	
Corecție pentru dimensiuni auxiliare		0%	0%	0%	
Preț corectat (E)		2.567 €	5.100 €	2.784 €	
Localizare	Botoșani, Ion Pilat	Botoșani, Calea Națională, 815 mp	Botoșani, Petru Rares, 400 mp	Botoșani, cart. Bucovina, 481 mp	
Corecție %		-5%	-5%	-5%	
Corecție pentru localizare		-128 €	-255 €	-139 €	
Preț corectat (E)		2.438 €	4.845 €	2.645 €	
Exista CF, acte corecte	DA	DA	NU	DA	
Corecție pentru documente		0%	10%	0%	
Preț corectat (E)		2.438 €	5.329 €	2.645 €	
Forma geometrica	plana, dreptunghiular	similar	similar	similar	
Corecție %		0%	0%	0%	
Corecție pentru forma geometrica		0 €	0 €	0 €	
Preț corectat (E)		2.438 €	5.329 €	2.645 €	
Possibilitate dezvoltare ulterioara	DA	DA	DA	DA	
Corecție %		0%	0%	0%	
Corecție(E)		0 €	0 €	0 €	
Preț corectat (E)		2.438 €	5.329 €	2.645 €	
Existenta Imprejurire	Partial	DA	DA	DA	
Corecție pentru imprejurire		0%	-10%	-10%	
Preț corectat (E)		2.438 €	4.796 €	2.380 €	
Caracteristici economice	slabe	similare	similare	similare	
Corecție pentru caracteristici economice		0%	0%	0%	
Preț corectat (E)		2.438 €	4.796 €	2.380 €	
Utilitati	DA	DA	DA	DA	
Corecție %		0%	0%	0%	
Corecție pentru utilitati existente		0 €	0 €	0 €	
Preț corectat (E)		2.438 €	4.796 €	2.380 €	
Anexe cladiri edificate	da	nu	nu	nu	
Corecție		0%	0%	0%	
Preț corectat (Euro)		<b>2.438 €</b>	<b>4.796 €</b>	<b>2.380 €</b>	
Corecție totală netă (absolut)		-14.432 €	-11.606 €	-8.155 €	
Corecție totală netă (%=procentual)		-77,0%	-63,5%	-68,0%	
Corecție totală brută (absolut)		14.432 €	11.606 €	8.155 €	
Corecție totală brută (%=procentual)		77,0%	63,5%	68,0%	
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	<b>4.796 €</b>	<b>22.332 lei</b>			



Aplicarea metodei comparațiilor directe pentru terenul de evaluat este prezentată în tabelul de mai sus, unde s-au făcut următoarele corecții:

- S-a aplicat o corecție de -10% pentru comparabilele A, B și C, reprezentând marja de negociere, conform studiului de piață;
- S-a aplicat o corecție de -5% pentru comparabila A, -5% pentru comparabila B și - 5% pentru comparabila C deoarece sunt amplasate în zone mai bune;
- Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare corecții, acestea fiind similare cu subiectul.

Conform "Evaluarea proprietății imobiliare", ediția a 13-a - ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, capitolul 13, comparabila care necesită cea mai mică corecție brută a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect. În cazul de față, comparabilei B i s-a aplicat corecția brută cea mai mică.

#### 4.4.1. Costul de nou al cladirilor

Costul de nou – cost de înlocuire în cazul prezentului raport, este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Costul de înlocuire va fi estimat folosind publicația "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire Cladiri rezidentiale" și "Indicii de actualizare costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale și agricole, construcții speciale 1 august 2017 – 31 iulie 2018", cât și informații din „Indreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediată, la Pretul Zilei, a Costurilor Elementelor și Construcțiilor de Locuințe Procentual și Valoric” editat de către MatrixRom București, autori Sorin Turcus și Aurel Cristian, Decembrie 2016.

Se pleacă de la ipoteza unei construcții/cladiri similare cu subiectul analizat și anume: **Casă, Acd=148,00 mp**, structura, grad seismic 6 finisaj simplu, instalații electrice, încălzire cu soba teracota și cos, învelitoare cu plăci azbociment. Data PIF probabilă 1917.

1. Zidărie portantă, 6ZIDCARPFS30, 733,8lei/mp X 55=40.359 Lei
2. Finisaj interior obișnuit, FOBFS, 957,7lei/mp X55=52.673,5 Lei
3. Finisaj exterior, tencuială drișcuită, 143,4 lei/mp X55=7.887 Lei
4. Instalații electrice ELINGR, 89,7lei/mp X 55=4.993,5 Lei
5. Instalații sanitare CALAWC, 4286,6lei/ansamblu X 1= 4286,6 Lei
6. Învelitoare cu azbociment, IAZDGNBOV, 159,3lei/mp x 55=8.761,5 Lei
7. Încălzire cu sobă de teracota + cos, INCCAB, 158,8 x 55= 8734 Lei

TOTAL cu TVA = 127.695,1 Lei

TOTAL fara TVA =107.306,8 Lei

## **4.2. Estimarea deprecierei cladirilor**

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de inlocuire al constructiilor ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Tipurile de depreciere ce pot afecta o cladire sunt :

a.deprecierea fizică – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări defecte de structură, etc.; estimată conform metodologiei;

b.deprecierea funcțională – este o pierdere din valoare din cauza unor deficiențe de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii sau standardele de constructie ( grad seismic, izolație termica ) ;

c.deprecierea din cauze externe ( economică ) – reprezintă utilitatea diminuată a unei cladiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă;

### **Deprecierea fizică a bunului imobil**

Dat fiind faptul că apartamentul cât și condominiul(casa) din care face parte au o vârstă de 100 de ani și un grad mare de uzură fizică datorat vârstei cât și lipsa reparațiilor capitale și curente efectuate la timp, conform anexei 45, din ghidul cuprinzând coeficienții de uzura fizica normală la mijloacele fixe din grupa 1 “Constructii” indicativ P135-99, elaborat de către MLPAT, ponderea orientativă pentru clădiri de locuit este după cum urmează:

- Structura de rezistență reprezintă 40%
- Anvelopa ( inchideri, compartimentări, învelitoare) reprezintă 17%
- Finisajele reprezintă 25%
- instalatii funcționale reprezintă 18 %

TOTAL = 100%

Elemente de baza:

Grupa 1.6, Constructii de locuinte si social culturale / Cladiri pentru locuinte sociale, moteluri, camine, amplasate in centre industriale, din zidarie caramadida , inlocuitori, piatra, beton armat sau inlocuitori 1.6.1.1. (fara nicio reparatie capitala sau lucrare de intretinere si conservare in ultimii 40 de ani – nu exista inscrisuri), stare tehnica satisfacatoare, durata de viata conform H.G. nr.2139 intre 32-48 ani.

Se stabileste gradul de uzura al fiecarui element prin vizualizare directa si documentare la fata locului si rezulta:

Structura de rezistenta = 75%

Anvelopa = 60%

Finisaje = 50%

Instalatii functionale = 50%

Ponderare coeficient mediu de uzura:

$0,4 \times 75\% + 0,17 \times 60\% + 0,25 \times 50\% + 0,18 \times 50\% = 62 \% \text{ uzură fizică}$

Valoare cost apartament situat în Botoșani, strada Ion Pilat scăzut deprecierea fizică =  $107.307 \text{ Lei} \times 38 \% = 40.777 \text{ Lei fara T.V.A.}$

**Deprecierea Funcțională** – este o pierdere din valoare din cauza unor deficiențe de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp

Apartamentul nr.1, Carte Funciara 51893-C1-U6, municipiul Botoșani, Judetul Botoșani

referitoare la aspectul clădirii sau standardele de construcție ( grad seismic, izolare termica ), în opinia mea deprecierea economica ar fi de **10%**

Valoare cost apartament scăzut deprecierea funcțională = 40.777 Lei X 90% = 36.699. Lei fara T.V.A.

**Valoare apartament cu A.c. de 55,00 mp = 36.699 Lei fara T.V.A.**

#### **4.5. SINTEZA REZULTATELOR**

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

**ABORDAREA PE BAZĂ DE comparații teren:  $V_t = 22.332$  Lei = 4.796 €**

**ABORDAREA PRIN COSTURI A CLĂDIRII = 36.699 Lei = 7.881 €**

#### **4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIAȚĂ**

Ținând cont de evoluția preturilor de pe piața funciară din municipiul Botoșani, jud. Botoșani și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, fiind cele de mai sus. Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală;
- apartamentul este situat într-o casa veche de 100 ani, casă în care mai sunt două apartamente;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, de categoria apartamentului subiect, si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata recomandată a proprietatii subiect este:

Denumire proprietate	Adresa	Valoare (LEI)	Valoare (€)	Valoare (LEI/mp)	Valoare (€/mp)
Locuință Sc =55 mp	Botoșani, str. Ion Pillat, nr.32-36	36.699	7.881	667,25	143,29
Teren S=124 mp	Botoșani, str. Ion Pillat, nr.32-36	22.332	4.796	180,1	38,67
TOTAL PROPRIETATE Fara TVA		59.031	12.677		

Notă: Valorile prezentate mai sus vor fi folosite numai după analiza și aprobarea acestora de către Consiliul Local al Municipiului Botoșani !

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto





**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**  
 Adresa: Botosani, P-ta Revolutiei, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.	82738
Ziua	16
Luna	11
Anul	2017

**REFERAT DE ADMITERE**  
 (Dezmembrare UI)

T:07.12  
 cimpoi  
 PETRU

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL BOTOSANI  
 Domiciliul Loc. Botosani, Pta Revolutiei, Nr. 1, Jud. Botosani

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **82738** din data **16-11-2017**, vă informăm:

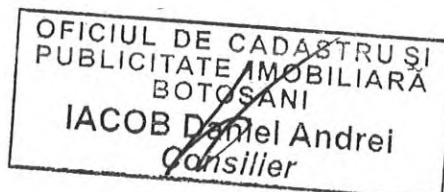
Unitatea individuala situata în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având numarul cadastral 51893-C1-U5 a fost dezmembrata in unitațile individuale:

- 1) **51893-C1-U6** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 42.15 mp;
- 2) **51893-C1-U7** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 36.58 mp;
- 3) **51893-C1-U8** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 35.73 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BOTOSANI la data: 07-12-2017.

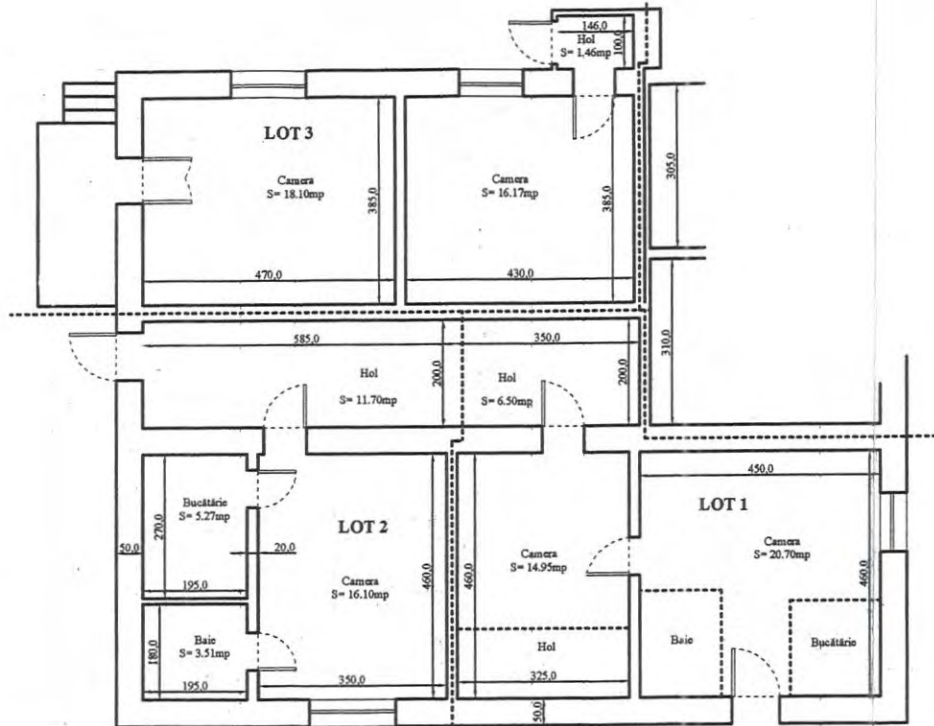
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**Daniel-Andrei IACOB**



# PLAN AMPLASAMENT-APARTAMENTARE

Sc. 1:500



Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 114,46 mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	BOTOȘANI
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	

Nr. camere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
	<i>Apartment 1</i>	42,15 mp
	<i>Apartment 2</i>	36,58 mp
	<i>Apartment 3</i>	35,73 mp
Suprafața utilă totală = 114,46 mp		
Suprafața construită = 148,16 mp		
Suprafața totală teren măsurată = 336,50mp		
Suprafața totală teren din acte = 336,50mp		
Executant, Cimpoi Petru		Data 08.10.2016
Recepționat,		Data 08.10.2016



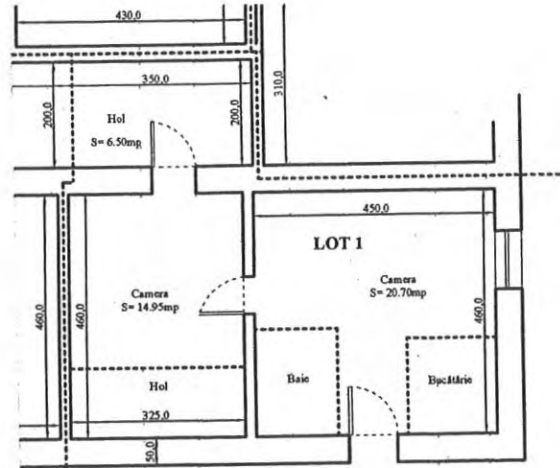
08.10.2016  
 IACOB Daniel Andrei  
 Consilier

# RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 42,15mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	CI-06	CF individuală	

## APARTAMENT 1 - LOT 1



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	20,70
2	cameră	14,95
3	hol	6,50

Suprafața utilă = 42,15 mp

Suprafața construită = 55,00 mp

Cota parte teren- Cpt = 747,55/10000 echivalent 124 mp

Cote părți comune- Cpc = 747,55/10000



Executant,  
Cimpoi Petru

Data

Recepționat,

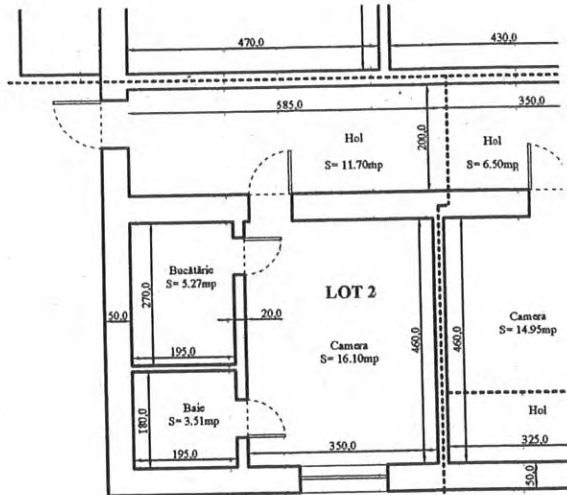
08.10.2017  
 OFICIUL DE CADASTRU ȘI  
 PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
 BOTOȘANI  
 Daniel Andrei  
 Consilier

# RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 36,58mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51833	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	CI-V 7	CF individuală	

## APARTAMENT 2 – LOT 2



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	16,10
2	bucătărie	5,27
3	baie	3,51
4	hol	11,70

Suprafața utilă = 36,58mp

Suprafață construită = 47,00mp

Cota parte teren – Cpt = 648,76/10000 echivalent 108,00mp

Cote parti comune – Cpc = 648,76/10000



Executant,  
Cimpoi Petru

Data  
08.10.2017

Receptionat,

Data

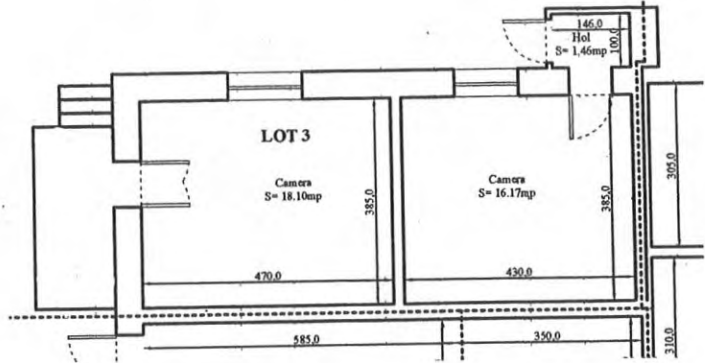
OFICIUL DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
BOTOȘANI  
IACOB Daniel Andrei  
Consilier



**RELEVU**  
Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 35,73mp	Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51853	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-48	CF individuală	

**APARTAMENT 3 - LOT 3**



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	18,10
2	cameră	16,17
3	hol	1,46

Suprafața utilă = 35,73mp  
 Suprafață construită = 46,00 mp  
 Coța parte teren- Cpt = 633,69/10000 echivalent a 104,50mp  
 Cote părți comune- Cpc = 633,69/10000

Executant, Cimpoi Petru	Data
Recepționat,	



OFICIUL DE CADASTRU SI  
 IMOBILITATE IMOBILIARA  
 BOTOSANI  
 DACOB Daniel Andrei  
 Consilier

PARTEA I - FOAIA DE AVERE

Adresa – Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani

Nr. Cadastral

Suprafața utilă = 114,46mp

Suprafață construită = 148,16mp

Nr. tronson	Scaun	Nivel	Nr. ap	Nr. camere	Cod Unitate individuală (U)	Nr. CF individuală	SUPRAFIȚE (mp)				Observații	
							Total Proprietate Imobiliară mp	Suprafață utilă pe ap. (Suap)	Cota parte plăți comune pe ap (Cpe)	Cofș parte teren pe ap (Cpt)		
		Parter	1				124,00	42,15	747,55/10000	747,55/10000	37%	
		Parter	2				108,00	36,58	648,76/10000	648,76/10000	32%	
		Parter	3				104,50	35,73	633,69/10000	633,69/10000	31%	
TOTAL							336,50	114,46	2030/10000	2030/10000	100%	
Descriere parti comune: scări, scoses, pod, garpani, alte plăți comune												



Intocmit  
Căminari Petru

Receptionat,



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**  
 Adresa: Botosani, P-ta Revolutiei, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.	82738
Ziua	16
Luna	11
Anul	2017

## REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare UI)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL BOTOSANI**  
 Domiciliul Loc. Botosani, Pta Revolutiei, Nr. 1, Jud. Botosani

Referitor la cererea inregistrată sub numărul **82738** din data **16-11-2017**, vă informăm:

Unitatea individuala situata în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având numarul cadastral 51893-C1-U5 a fost dezmembrata in unitățile individuale:

- 1) **51893-C1-U6** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 42.15 mp;
- 2) **51893-C1-U7** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 36.58 mp;
- 3) **51893-C1-U8** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pilat, Nr. 30-32-34-36, Ap. 2, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 35.73 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BOTOSANI la data: 07-12-2017.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

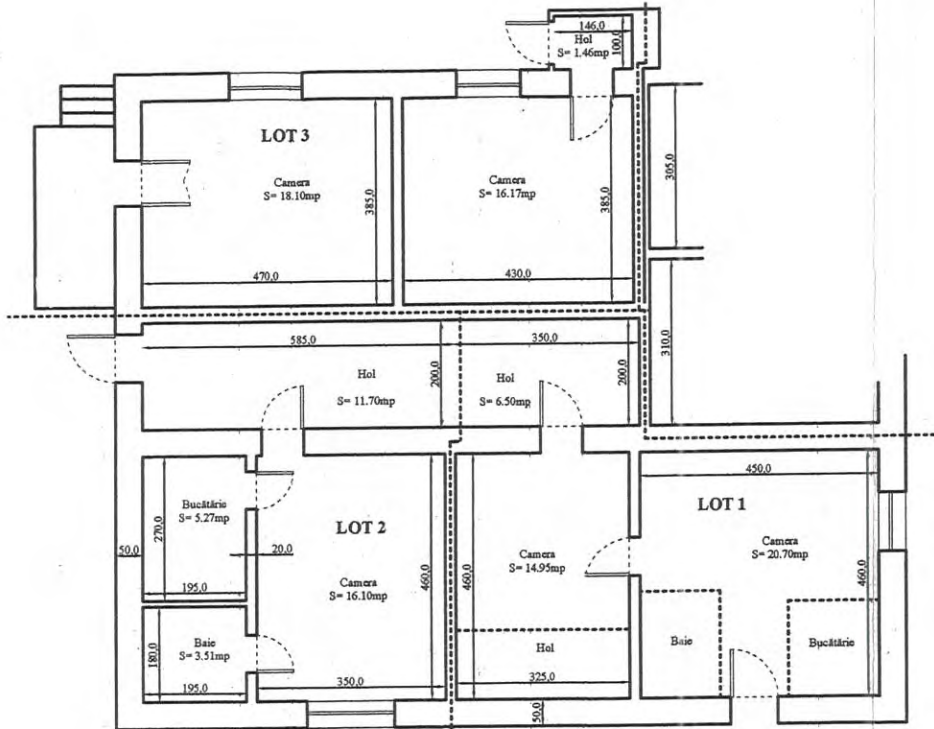
**Inspector**  
**Daniel-Andrei IACOB**

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BOTOSANI IACOB Daniel Andrei Consilier
--

# PLAN AMPLASAMENT-APARTAMENTARE

Sc. 1:500

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 114,46 mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.		UAT	BOTOȘANI
Cod unitate individuală (U)		CF individuală	



Nr. camere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
	<i>Apartment 1</i>	42,15 mp
	<i>Apartment 2</i>	36,58 mp
	<i>Apartment 3</i>	35,73 mp
Suprafața utilă totală = 114,46 mp		
Suprafața construită = 148,16 mp		
Suprafața totală teren măsurată = 336,50mp		
Suprafața totală teren din acte = 336,50mp		
Executant,	Data	
Cimpoi Petru		
Receptionat,	Data	
	IACOB Daniel Andrei Consilier	



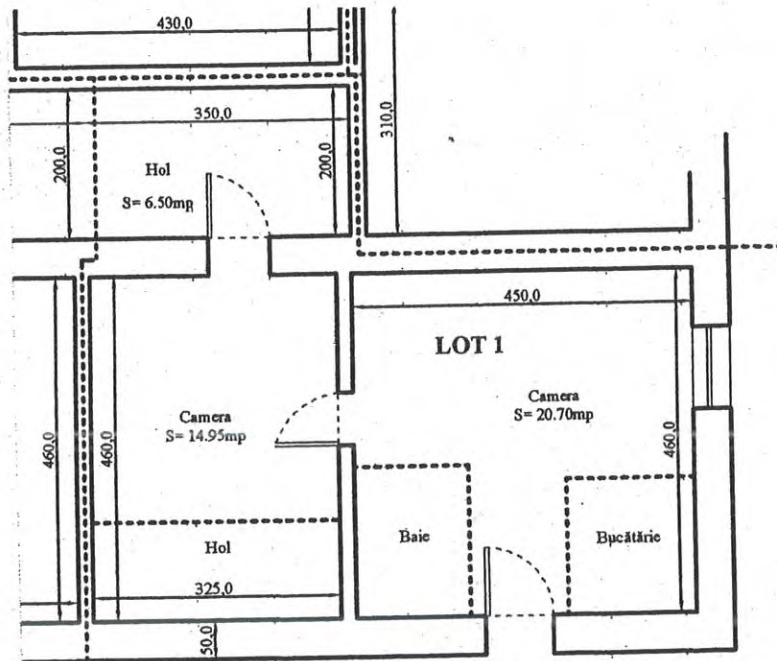
08/07/2017  
JUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BOTOȘANI  
IACOB Daniel Andrei  
Consilier

# RELEVU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 42,15mp	Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-V6	CF individuală	

## APARTAMENT 1 - LOT 1



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	20,70
2	cameră	14,95
3	hol	6,50
<b>Suprafața utilă = 42,15 mp</b>		
<b>Suprafață construită = 55,00 mp</b>		
Cota parte teren- Cpt = 747,55/10000 echivalent 124 mp		
Cote părți comune- Cpc = 747,55/10000		
<b>Executant,</b> Cimpoi Petru		<b>Data</b>
<b>Recepționat,</b>		<b>Data</b>



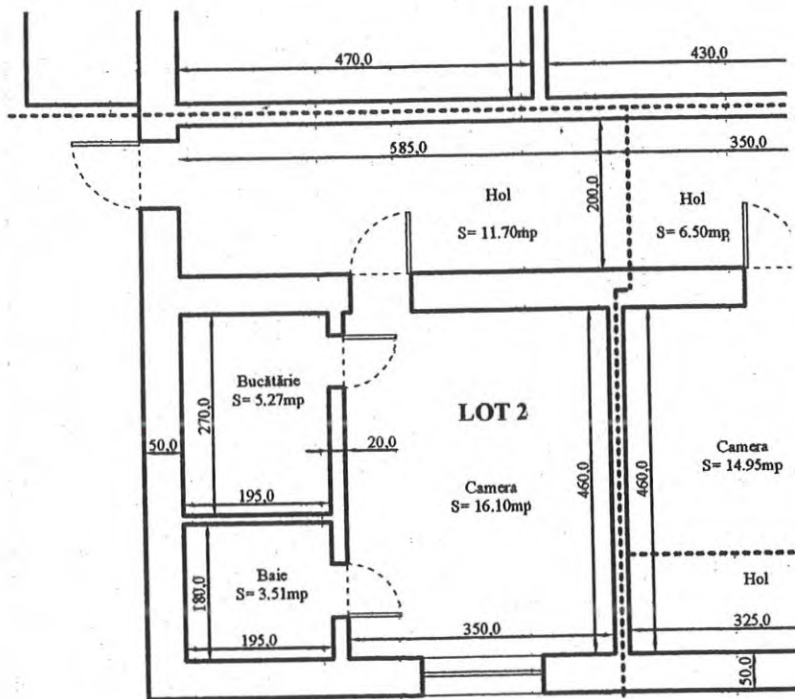
08.10.2017  
**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ**  
 BOTOSANI  
 IACOB Daniel Andrei  
 Consilier

# RELEVU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 36,58mp	Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51833	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	C1-47	CF individuală	

## APARTAMENT 2 – LOT 2



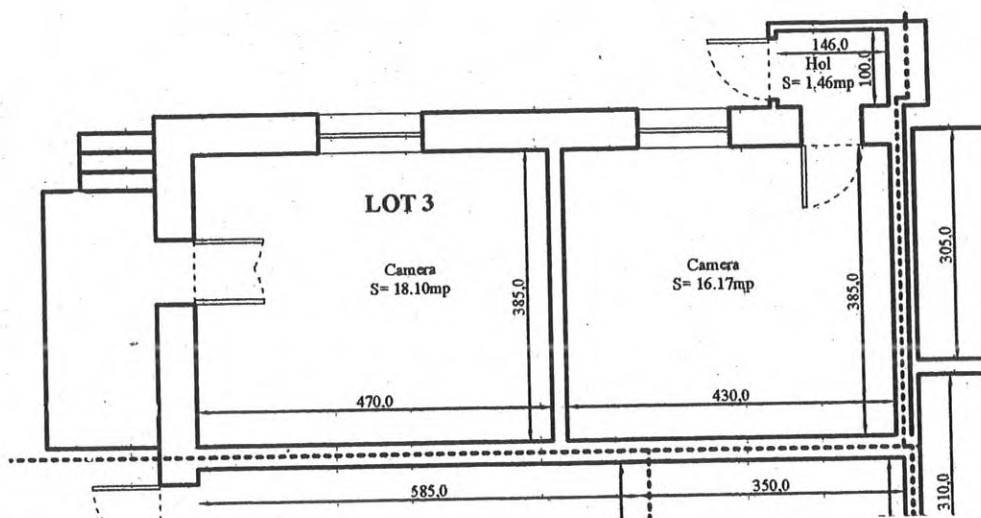
Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	16,10
2	bucătărie	5,27
3	baie	3,51
4	hol	11,70
Suprafața utilă = 36,58mp		
Suprafață construită = 47,00mp		
Cota parte teren – Cpt = 648,76/10000 echivalent 108,00mp		
Cote parti comune – Cpc = 648,76/10000		
Executant, Cimpoi Petru		Data
Receptionat,		OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BOTOSANI Data IACOB Daniel Andrei Consilier

# RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața Su = 35,73mp	Adresa imobilului: Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	51873	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	CI-V 8	CF individuală	

## APARTAMENT 3 - LOT 3



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	18,10
2	cameră	16,17
3	hol	1,46
<b>Suprafața utilă = 35,73mp</b>		
<b>Suprafața construită = 46,00 mp</b>		
Cota parte teren- Cpt = 633,69/10000 echivalent a 104,50mp		
Cote părți comune- Cpc = 633,69/10000		
Executant, Cimpoi Petru		Data
Receptionat,		08.10.2017



OFICIUL DE CADASTRU ȘI  
PUBLICITATE IMOBILIARĂ  
BOTOȘANI  
IACOB Daniel Andrei  
Consilier

## PARTEA I - FOAIA DE AVERE

Adresa – Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani

Nr. Cadastral

Suprafața utila = 114,46mp

Suprafață construită = 148,16mp

Nr. tronson	Scală	Nivel	Nr. ap	Nr. camere	Cod Unitate individuală (U)	Nr. CF individuală	SUPRAFEȚE (mp)				Observații	
							Total Proprietate Imobiliară mp	Suprafață utilă pe ap. (Suap)	Cota parte părți comune pe ap (Cpc)	Cofi parte teren pe ap (Cpt)		
		Parter	1				124,00	42,15	747,55/10000	747,55/10000	37%	
		Parter	2				108,00	36,58	648,76/10000	648,76/10000	32%	
		Parter	3				104,50	35,73	633,69/10000	633,69/10000	31%	
TOTAL							336,50	114,46	2030/10000	2030/10000	100%	
Descriere parti comune			Acces, pod, șarpant, alte părți comune									

Întocmit,  
Cimpoi Petru





LOCUINȚĂ 2 CAMERE  
 CHIRIAȘ : ILCU ANA  
 S utilă.....42,10 mp  
 S anexe.....8,49 mp  
 S totală.....50,59 mp

LOCUINȚĂ 1 CAMERĂ  
 CHIRIAȘ : IVANOV IRINA  
 S utilă.....37,40 mp  
 S terasă.....7,88 mp  
 S totală.....45,28 mp

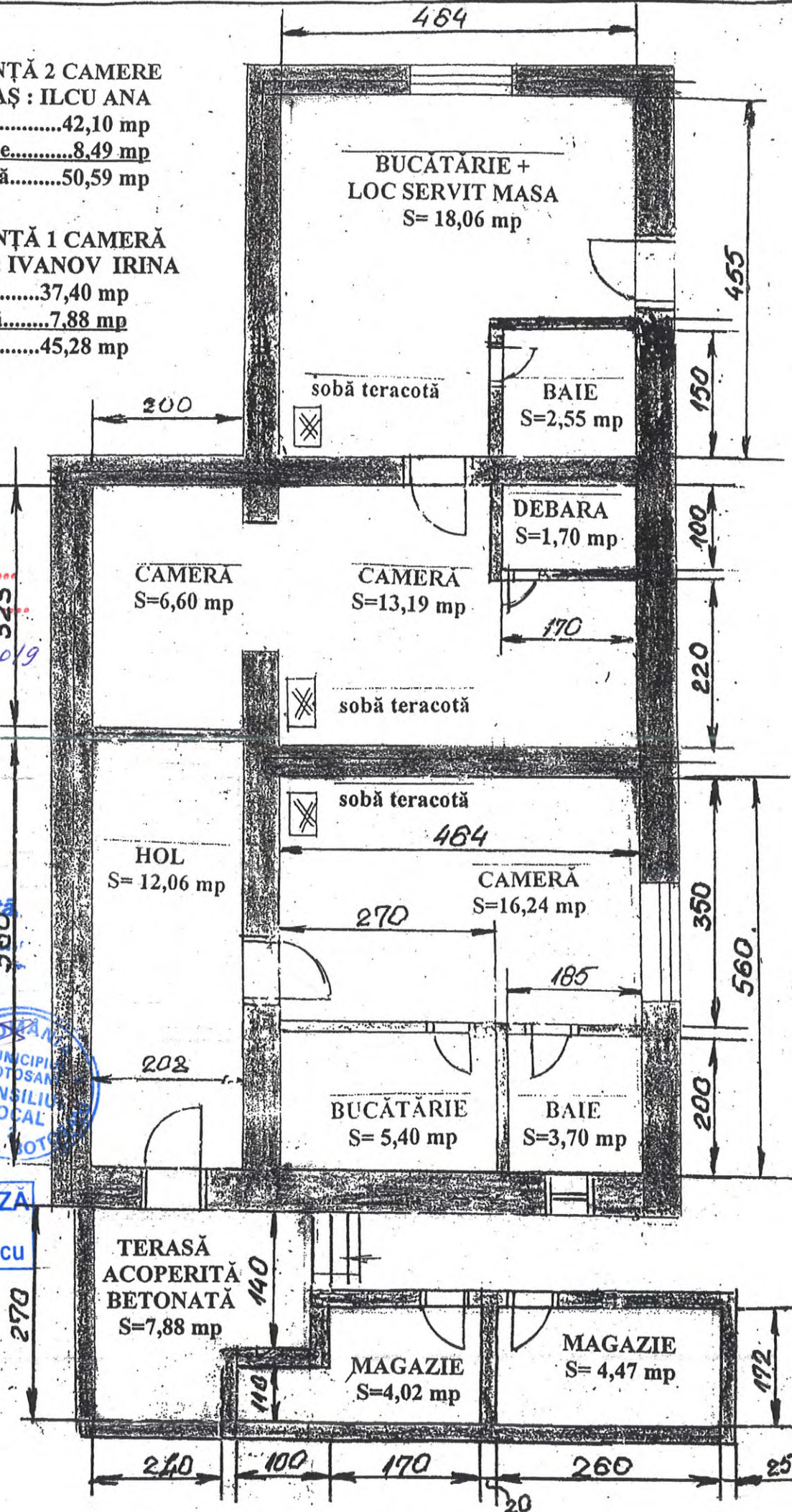
Anexa nr. 2  
 la HCL nr. 93  
 29.03.2019

Presedinte de sedinta  
 Consilier, ...

Retușca



CONTRASEMNEAZA  
 Secretar,  
 Oana Gina Georgescu



STRADA ION PILLAT