

Nr.95/22.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

Cladire monument istoric Casa Ankele cu suprafață desfășurată de 1101,00 mp (cu regim de înălțime S+P+1E), cod LMI-BT-II-a-A-01854 și terenul aferent-585 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 5386, nr. cadastral 5386-C1 a municipiului Botoșani, strada 1 Decembrie 1918 nr.44, Județul Botoșani



Estimarea valorii de piață

Client	Municipiul BOTOSANI
Adresă imobil	Str.1 Decembrie 1918, nr 44, municipiul Botosani
Județ	Botosani
Evaluator	Ohmt Carmen Laura
Data raportului	22..12..2021



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Stimate client,

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară:

1. Bunul imobil supus evaluării –**Casa Ankele**, monument istoric, în suprafață desfășurată de 1101,00 mp (cu regim de înălțime S+P+1E), cod BT-II-a-A-01854 și terenul aferent în suprafață de 585 m2, înscris în Cartea Funciară Nr. 5386, nr. cadastral 5386-C1 a municipiului Botoșani, strada 1 Decembrie 1918 nr.44, Județul Botoșani, proprietatea d-lor Candrea Toader și Candrea Mina- cota ½ și Asuencei Dumitru, cota ½, conform extras de Carte funciara pentru informare 39433/22.05.2019.

Metodele de evaluare aplicate în prezentul raport au fost metoda comparației vanzarilor pentru terenuri și metoda costului de înlocuire și a capitalizării veniturilor pentru clădiri. În cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare și relevanța acestora în cazul evaluării prezente.

Scopul evaluării este **vanzarea** proprietății imobiliare ceea ce solicită o estimare a valorii de piață. Evaluarea în vederea stabilirii valorii de piață s-a făcut pentru dreptul deplin de proprietate.

Proprietatea a fost evaluată după ce s-a făcut inspecția acesteia în perioada 2-10 decembrie 2021 de către expertul evaluator Ohmt Carmen Laura în prezența reprezentanților proprietarilor. Evaluatorul nu a efectuat expertiză tehnică în detaliu și nici nu a inspectat alte părți ale terenului care sunt inaccesibile sau acoperite.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată, iar pentru opiniile exprimate în raportul de evaluare anexat își asumă întreaga responsabilitate.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Partea introductiva* (2) *Identificarea problemei de evaluat* –elemente de referință, în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, rezultatul obținut și opinia evaluatorului (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – documentația cadastrală, proiect autorizație construcție, fotografii etc.

Data efectivă a lucrării este **22 decembrie 2021**.

Cursul valutar BNR la data efectuării evaluării este următorul: 4,9489 lei/Euro.
Cele două abordări au evidențiat următoarele valori: pentru proprietatea evaluata

Valorile estimate prin cele doua abordări:

Denumire	Valoare de piață	
	Lei	EURO
Abordarea prin costuri	2.624.103	530.240
Construcții	2.369.334	478.760
Teren	254.769	51.480
Abordarea pe bază de venit	2.558.581	517.000

Valorile contin T.V.A



Estimarea finală a valorii se realizează , având în vedere criteriile specifice de selectare, respectiv:

specificație	abordarea prin cost	Abordarea capitalizarea veniturilor
adecvarea	bună	bună;
precizia	buna	recomandata
cantitatea de informații	suficientă; am identificat un număr suficient de date	suficientă; am identificat un număr de comparabile

Analiza concretă pentru această evaluare evidențiază atât o adecvare mai bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru abordarea prin venit. **Valoarea de piață**, care conține TVA, recomandată pentru proprietatea supusă evaluării este:

V=2.558.581 Lei, echivalentul a 517.000 EUR
din care teren: 254.769 lei adica 51.480 euro

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România)
 22 decembrie 2021

Membru titular ANEVAR
Carmen Laura OHMT
Leg.18281



Capitolul 1. Elemente introductive

Client

Client: Municipiul Botosani

Tip: persoană Juridică

CUI:3372882,

Adresa: municipiul Botosani, str Piata Revolutiei, nr.1, jud.Botosani.

Evaluator

Ohmt Carmen Laura-expert evaluator ANEVAR, specializarea EPI din anul 2015.

Tip: persoana juridica

CUI: 26934424,

Adresa: Radauti, str.Bogdan Voda, nr.36, jud Suceava

Obiectul evaluării

Bunul imobil supus evaluării –monument istoric Casa Ankele-este în suprafață desfășurată de 1101,00 mp (cu regim de înălțime S+P+1E), cod BT-II-a-A-01854 și terenul aferent în suprafață de 585 mp, înscris în Cartea Funciară Nr. 5386, nr. cadastral 5386-C1 a municipiului Botoșani, strada 1 Decembrie 1918 nr.44, Județul Botoșani, proprietatea d-lor Candrea Toader și Candrea Mina- cota ½ și Asuencei Dumitru, cota ½, conform extras de Carte funciara pentru informare 39433/22.05.2019.

Casa Ankele, construita in anul 1836, este una din casele reprezentative pentru Centrul istoric al municipiului Botosani. Carol Ankele, unul dintre cei mai bogati negustori armeni din Botosani in perioada interbelica, a avut aici un magazin universal de masini agricole si un atelier mecanic. Magazinul era cel mai mare din oras si avea la vanzare marfuri de fabricatie germana dintre cele mai variate: masini agricole si industriale, automobile, plane, patefoane si arme.

Casa Ankele prezinta un real interes din punct de vedere arhitectural deoarece este realizata intr-un stil de natura romantica si este caracterizat print-o subliniere a volumelor si a coronamentului care delimiteaza acoperisul si care sugereaza ziduri de protectie.

Cladirea este dispusa pe doua nivele si are o forma cubica. Construita pe colt, Casa Ankele este vizibila pe ambele cai pietonale ale Centrului Vechi.Caseta cladirii are o forma octogonala regulata, suprapusa peste o alta cu colturile rotunjite sustinand o cupola, urmarind arhitectonic turla unei biserici. Caseta acoperisului este invelita in tabla groasa cu ornamente din fier grele,

nemtesti si are pe frontispiciu un grup statuar ce intruchipeaza doi ingeri care tin in mana un disc cu blazonul familiei Ankele. La baza acestei cupole este gravat numele proprietarului , C.Ankele.

Etajul are camerele cu vederea la strada si sunt asezate simetric la cele doua fatade, cu cate opt ferestre pe fiecare latura a cladirii, iar la patru dintre acestea fiind construit cate un valcon de zidarie. Camera de pe colt este un sacnasiu cu baza in arc de cerc si cu ferestre largi. Ferestrele au pilastri marginiti la exterior de ancadramente –acest tip de ancadramente fiind unic in Botosani.

Data evaluării

Data evaluării este 22.12.2021 (data evaluării, dată în care se consider valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției :2-10 decembrie 2021.

Inspecția a fost realizată de evaluator Ohmt Carmen Laura în prezența reprezentantului proprietarului.

Data raportului: 22.12.2021.

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în lei și în euro la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea.

Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1 EUR=4.9489-

2.1. Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul evaluării:este vanzarea proprietății respective .

Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului mai sus menționat și are caracter confidențial, utilizarea sa fiind permisă numai destinatarului, proprietarului imobilului și evaluatorului.

Utilizare: Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului sus menționat și are caracter confidențial. Utilizatorul evaluării este municipiul Botosani.

2.2. Definirea valorii și data estimării valorii

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020:

-SEV 201 cadru general-Valoare de piata-tip de valoare, precum si tipuri de valoare diferite de valoarea de piata;

-SEV 103 –Raportarea Evaluarii;

-SEV 230-Drepturi asupra proprietatii imobiliare

Conform scopului acestui raport tipul de valoare adecvata este valoarea de piață.

Conform Standardului de Evaluare SEV 100 cadru general- **valoarea de piață** este definită ca “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării,

între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin costuri (metoda devizelor), abordarea prin metode bazate pe venit (capitalizare directă) și abordarea prin comparații.

În principiu acestea se referă la următoarele:

- În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstrucție sau metoda costurilor segregate ale clădirii și amenajării terenului la data evaluării împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat după scăderea deprecierii clădirii se adaugă valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.

- În abordarea pe bază de venit este măsurată valoarea prezentă a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce derivă din cadrul proprietății.

- Abordarea prin comparații se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare o serie de criterii de comparație în funcție de care se realizează corecții ale valorilor.

În principiu acestea se referă la următoarele:

Rezultatele cuprinse în prezentul raport de evaluare sunt valabile pentru data de 22 decembrie 2021.

Valoarea de piață estimată în acest raport de evaluare reflectă o sumă în numerar, exprimată în moneda națională (RON), precum și în principalele valute recunoscute pe piața valutară EUR. Menționez că la data evaluării cursul pieții valutare comunicat de BNR era de 4,9489 RON/EUR.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

Baza de evaluare

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare ANEVAR, Ediția 2020. Conform prevederilor contractual și instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Următoarele documente atestă dreptul de proprietate :

-Dispoziție nr.248/27.12.2005 emis de Presedintele Consiliului Judetean Botosani,

-Dispoziția 469/10.02.2006 eliberată de Primarul municipiului Botosani.

-Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului documente, pentru a căror exactitate și conformitate cu realitatea își asumă în întregime răspunderea :

- Documente cadastrale de proprietate, extras de carte funciara pentru informare 39433/22.05.2019, relevee cladire.

Documentarea de specialitate a avut la bază următoarele surse bibliografice :

- Standardele de Evaluare (SEV) –, elaborate de ANEVAR, 2020;

- GE 2 Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri, ANEVAR, ed.2020;
- GME 1 Evaluarea terenului, ANEVAR, ed.2020;
- Sorin STAN, Irina BENE, *Evaluarea proprietăților imobiliare – Aplicații*, IROVAL București, 2020;
- Coord. Sorin STAN, *Evaluarea terenului – Aplicații*, IROVAL București, 2020;
- IE 2 Abordarea prin cost pentru activele corporale, IROVAL București, 2019;
- Corneliu ȘCHIOPU, *Metoda costurilor segregate*, IROVAL București, 2020

S-au folosit de asemenea informații despre piața imobiliară, din baza proprie de date a evaluatorului, din mica publicitate și de pe site-urile de specialitate (www.multecase.ro, www.olx.ro, etc).

Declarația conformității evaluării

Subsemnata Ohmt Carmen Laura, în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, prin prezenta Declarație certific următoarele:

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției/evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt analizate, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de Ohmt Carmen Laura, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, legitimația 18281.cu domiciliul fiscal in str.Bogdan Voda nr 36, municipiul Radauti, jud.Suceava. CUI 26934424.

Ipoteze

Analizele efectuate, opiniile și concluziile profesionale ale evaluatorului nu sunt limitate de ipoteze speciale.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze , prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Proprietatea este considerată ca fiind liberă de orice sarcini, ipotecă sau orice interdicții de înstrăinare, grevare, restructurare și demolare. Evaluatorul nu a avut cunoștință de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluării.

- Dreptul de proprietate este considerat valabil.

- Documentele puse la dispoziția evaluatorului sunt:

- Extras de carte funciara 39433/22.05.2019, pentru bunul imobil supus evaluării în suprafață desfășurată de 1101,00 mp (cu regim de înălțime S+P+1E), cod BT-II-a-A-01854 și terenul aferent în suprafață de 585 mp, strada 1 Decembrie 1918 nr.44, Județul Botoșani.

- Relevee,

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășănesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminațiilor. Se presupune ca nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului sau

structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință

- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflației, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile privitoare la construcții și instalații, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață poate fi afectată.

- Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului sus menționat și are caracter confidențial.

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor referitor în tranzacționarea activului evaluat, iar pentru opiniile exprimate în prezentul raport își asumă întreaga responsabilitate.

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

CONCLUZII :

-Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport au fost evaluată în starea și configurația existentă la data evaluării / inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare sau folosire, care se pot schimba în funcție de condițiile de operare ulterioare evaluării.

Având în vedere cele de mai sus se constată că proprietatea imobiliară este:

- fără „restricții”, existând cereri pe piață, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață” pentru scopul exprimat.

-Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

-Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (decembrie 2021) când are loc operațiunea de evaluare al stadiului de dezvoltare al pieței imobiliare și al scopului prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Capitolul II. Prezentarea datelor

Identificarea și descrierea proprietății-Characteristici tehnice

Evaluarea se referă la proprietatea imobiliară clădire tip D+P+1E având suprafața construită la sol de 585 mp, suprafața construită desfășurată de 1.101 mp și terenul aferent în suprafață de 585 mp, amplasată în intravilanul Municipiului Botosani, str. 1 Decembrie 1918, nr. 44, jud. Botosani, într-o zonă centrala, solicitată pe piața imobiliară.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarii, proprietatea subiect nu este supusă unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituții, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

A fost evaluat întregul drept de proprietate asupra proprietății amintite.

Dreptul de proprietate s-a considerat, deplin, valabil și marketabil, evaluarea realizându-se în ipoteza că nu există sarcini.

Menționăm că am luat cunoștință de aceste aspecte, pe baza actelor puse la dispoziție de către Primaria Botosani.

Bunul imobil supus evaluării este în suprafață desfășurată de 1101,00 mp (cu regim de înălțime S+P+1E), cod BT-II-a-A-01854 și terenul aferent în suprafață de 585 mp, strada 1 Decembrie 1918 nr.44, Județul Botoșani.

Casa Ankele, fosta proprietate a armeanului Carol Ankele, aflata in Centru Vechi, a fost construita in 1836 in stil arhitectonic de factura romantica.

Ulterior a devenit sediul Centrului de ocupare a fortei de munca Botosani. In prezent cladirea retrocedata urmasilor vechilor proprietari nu este utilizata.

Botoșani este un municipiu din județul Botoșani, situat în nord-estul României, în nordul Podișului Moldovei, în zona de contact a Dealurilor Siretului cu Câmpia Jijiei, pe interfluviul dintre râurile Drăcșani și Sitna.

Obiective turistice

- Teatrul de stat „Mihai Eminescu”
- Teatru de păpuși
- Filarmonica fondată în 1953

- Muzeul județean fondat în 1955, cu secții de istorie și arheologie, etnografie, artă plastică și artă populară
- Biblioteca județeană „Mihai Eminescu” fondată în 1882
- Casa memorială „Nicolae Iorga” ce cuprinde mobilier de epocă, obiecte personale și publicații de epocă
- Biserica cu hramul „Sfântul Nicolae” –Popăuți, ctitorie din 30 septembrie 1496 a lui Ștefan cel Mare
- Biserica cu hramul „Sfântul Gheorghe” – Domnească (1551)
- Biserica cu hramul „Adormirea Maicii Domnului” – Uspenia (1551). Aici a fost botezat Mihai Eminescu, născut la Botoșani la 15 ianuarie 1850.
- Biserica armenescă cu hramul „Adormirea Maicii Domnului” ce datează din 1350
- Biserica armenescă rezidită în secolul al XVIII-lea pe locul uneia mai veche ce data din 1560, cu adăugiri din 1782 și 1826, cu pietre de mormânt interesante și valoroase
- Biserica armeano-gregoriană cu hramul „Sfânta Treime” (1797, refăcută în 1832)
- Biserica cu hramul „Sfântul Ioan Botezătorul”, ctitorie din 1750
- Biserica cu hramul „Trei Ierarhi” (1789)
- Biserica cu hramul „Sfântul Spiridon” (datează dinainte de 1789 și a fost renovată în 1801 și 1868)
- Biserica lipovenească (1853)
- Monumentul închinat răscoalei țărănești de la 1907

Despre Botoșani se știe că a fost recunoscut la începuturile lui ca un mare târg comercial, statut pe care și l-a păstrat mult timp datorită poziției geografice favorabile, respectiv vecinătatea cu apele mari ale țării, Siret și Prut, plus accesul la marile drumuri comerciale ce strabeateau Moldova.

În centrul vechi al orașului remarcăm o structură de târg cu pivnițe boltite suprapuse, acestea adăpostind timp de sute de ani mărfurile târgului, totodată fiind și loc de refugiu pentru populație în timpul invaziilor.

Originea numelui de Botoșani, conform explicațiilor, poate veni de la numele unui boier pe nume Botas, care a trăit pe aceste meleaguri la începutul mileniului II. Numele familiei Botas este pomenit în documente foarte vechi încă de pe timpul lui Ștefan Cel Mare, ca una din familiile alese ale Moldovei.

Pentru o mai bună cunoaștere a proprietății de evaluat sunt examinați factori sociali, economici, guvernamentali, de mediu și manifestările unor tendințe economice ce pot influența valoarea de piață a proprietății imobiliare:

Botosani este de asemenea un centru comercial regional important, aici existând numeroase centre comerciale -Mall-uri și mai multe hyper și supermarket-uri (Metro, Selgros, Carrefour, Kaufland, Auchan, Lidl, Mobexpert.). Alte proiecte sunt în curs de realizare.

După 1989 și evenimentele de atunci, toate întreprinderile ce alcătuiau Zona Industrială au intrat în declin - și nu au apărut alte industrii care să le înlocuiască. Acest lucru a generat probleme legate de șomaj, persoane cu venituri mici, familii cu restanțe la întreținere și un număr mare de pensionari.

Aceste aspecte au făcut ca orașul să rămână în urmă, costurile cu serviciile publice să fie ridicate, iar efortul investițional să fie și mai mare pentru noi la momentul actual.

Evoluția structurii economiei românești din ultimii zece ani indică o economie emergentă ce a trecut printr-o fază de supraîncălzire și acum se reface, cu un sector al serviciilor încă sub media UE, dar și o schimbare a structurii dinspre ramurile cu valoare adăugată mică, precum agricultura, spre ramuri cu valoare adăugată mare, ceea ce este benefic și contribuie la îndeplinirea criteriilor de convergență reală spre zona euro, spun analiștii

În județul Botoșani, există o populație ocupată preponderent în sectorul primar agricultură, sectoarele secundar și terțiar fiind dezvoltate în localitățile urbane. O proporție ridicată a populației trăiește în mediul rural, 56,42% din total populație, iar ponderea populației urbane a înregistrat în ansamblu, în intervalul de timp 1998-2010, o descreștere de la 44,13% la 43,58%, datorată migrației ce a avut loc spre zona rurală, efect al procesului de restructurare industrială din această perioadă. Se remarcă faptul că populația județului are un grad de îmbătrânire relativ ridicat, grad generat de migrațiile populației active în perioada anterioară 1989 către alte piețe de forță de muncă. Putem remarca că din 1991 când se înregistrau 462.000 locuitori, din care 200.000 persoane ocupate, din acestea 43.000 doar în industrie, (cifre care ne pot arăta potențialul și în același timp limitele de creștere ale ocupării forței de muncă) s-a ajuns în 2010 la 120.000 populație ocupată, distribuită, în principal, după cum urmează: 18,1% în industrie; 53,9% în agricultură; 10,9% în comerț și prestări servicii; 4,85% în învățământ; 3,5% în sănătate. În ultima perioadă, un real succes l-au avut programele pentru tinerii întreprinzători, cu finanțări de până în 40.000 euro. În județ există producători de produse lactate în Municipiul Dorohoi, Orașul Săveni, Orașul Flămânzi și în comunele Vlăsinești, Răchiți, Șendriceni, Păltiniș, Coțușca, Mihai Eminescu. Activități economice semnificative se remarcă în domeniul prelucrării cărnii, a exploatarei resurselor naturale pentru producerea materialelor de construcții (nisipuri cuarțoase, argilă, balast). Datorită suprafețelor mari cultivate cu cereale, sunt dezvoltate și activitățile în domeniul panificației.

Industrie

În județ sunt reprezentate numeroase ramuri industriale, realizându-se o varietate de produse: industria ușoară și confecții (31%), industria alimentară (22%), aparataj electric (10%), articole tehnice din cauciuc (8,4%), mobilă (2,4%). Populația ocupată reprezintă 72% din totalul populației și este distribuită, în principal, după cum urmează: 18,1% în industrie; 53,9% în agricultură; 10,9% în comerț și prestări servicii; 4,85% în învățământ; 3,5% în sănătate. În județ sunt înregistrate 6.544 companii, din care 5.615 sunt societăți comerciale, 19 regii autonome, 1.162 asociații familiale; 14 societăți cu capital integral străin etc.

Agricultură

Agricultura reprezintă o ramură importantă a economiei județului Botoșani. An după an, crește preocuparea în ceea ce privește asigurarea unor condiții standard pentru agricultură. Fânețele se întind pe o suprafață de 14635 ha și asigură, în bună parte, furajele necesare șeptelului. De asemenea, județul este bogat în vii (1690 ha) și livezi (2559 ha). S-a constatat că în ultimii ani a crescut suprafața cultivată cu legume și cu plante tehnice.

Deși în ceea ce privește creșterea animalelor s-a remarcat o descreștere în ultimii ani, totuși județul se înscrie printre cei mai mari crescători de oi din țară. De asemenea există un număr mare de porci și vite, dar cu preponderență în sectorul privat.

Comerț

Comerțul de mărfuri este un sector distinct în economie și este într-o relativă dezvoltare în comparație cu alte sectoare. În ultimii ani a crescut numărul de oameni de afaceri care lucrează în comerț. Dintre aceștia, cei mai importanți sunt cei care au capital privat.

Viața culturală a județului este puternic marcată de cele 4 mari genii care s-au ridicat de pe aceste meleaguri: „poetul nepereche”, Mihai Eminescu, muzicianul George Enescu, istoricul Nicolae Iorga și pictorul Ștefan Luchian, precum și de impresionanta galerie de personalități creatoare ce sporește prestigiul culturii românești în multe domenii: biologul Grigore Antipa, matematicianul Octav Onicescu, fizicianul Dimitrie Negreanu, scriitorul și istoricul Barbu Lăzăreanu, dramaturgul Mihail Sorbu, renumitul Al. Grigore Ghica, regretatul scriitor și actorul Al. D. Lungu.

Manifestările culturale sunt un obicei transmis peste generații la Botoșani. Dintre acestea, teatrul a avut o soartă privilegiată. Primul spectacol a fost oferit de trupa lui Costache Caragiale în octombrie 1838. În acea vreme, Botoșani era unicul oraș din cele 3 țări românești în care se vorbea românește pe scenă. În 1857 – 1858, teatrul are deja o trupă proprie. Clădirea a fost inaugurată în anul 1914, distrusă parțial în timpul bombardamentelor din anul 1944 și refăcută ulterior în 1958 și anii 90. Și astăzi, Teatrul „Mihai Eminescu” găzduiește premiere ale unor piese autohtone sau după autori străini, interpretate în mod original de trupa locală. Teatrul „Mihai Eminescu” are în prezent și o publicație proprie, „Caietele botoșănene”, distribuită lunar, de obicei cu prilejul premierelor. Astăzi, Teatrul „Mihai Eminescu”, înființat în 1914, are o influență benefică asupra vieții oricărui botoșănean.

La Botoșani, viața culturală se desfășoară și în cadrul celor 50 de biblioteci existente. Fondul de carte se concentrează în Biblioteca „Mihai Eminescu”, aceasta având mai multe secții deschise pe teritoriul județului. De remarcat este una dintre acestea și anume secția de la Penitenciarul Botoșani, care le oferă deținuților un prilej de a accede la cultură.

Date specifice

Proprietatea subiect este înscrisă în CF nr. 5386 Mun.Botosani cu număr cadastral 5386-C1-teren curți construcții 585 mp. cladire D+ P+E cu suprafața construită la sol de 560 mp și suprafața construită desfășurată de 1.101mp.

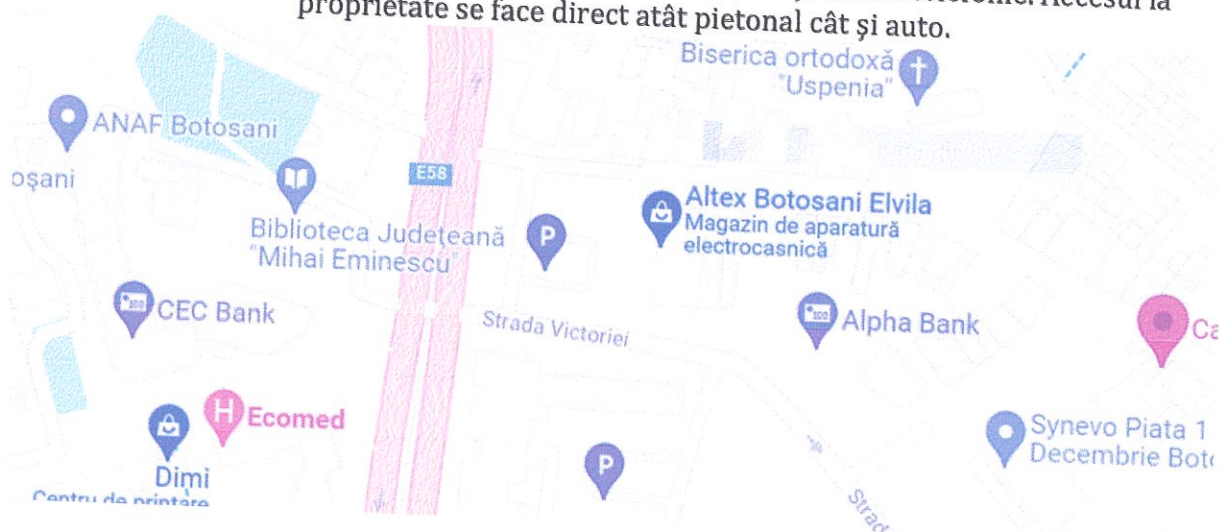
, este o proprietate imobiliară de tip spațiu administrativ monument istoric transformată în instituție socio-culturală din localitatea Botosani, județul Botosani.

Sfera proprietăților în care se găsește amplasamentul analizat este cea a proprietăților de tip rezidențial, tip monumente istorice cu regim de înălțime P, P+M, P+1E+M, situate în zona imobiliară centrală a municipiului Botosani.

3.4.2. Descrierea zonei

Zonă și Localizare

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în Municipiul Botosani, pe strada 1 Decembrie 1918, nr.44, o zonă centrală a municipiului. Este o zonă comercială, socială, rezidențială formată din instituții, blocuri și spații comerciale cu regim de înălțime P, P+M, P+4E. Este situat la aproximativ 100 m de centrul orașului. În apropiere sunt destule magazine comerciale (Mall, Hala centrală), instituții, sedii bancare, cabinete medicale, etc. Zona din punct de vedere social este una considerată una foarte bună, profitând de mult spațiu verde și de un trafic rutier intens. Din punct de vedere arhitectural zona are un aspect unitar, proprietatea analizată încadrându-se în specificul zonei. Zona dispune de rețeaua de energie electrică, rețeaua de gaze naturale, alimentare apă și canalizare și cea de telefonie. Accesul la proprietate se face direct atât pietonal cât și auto.



Descrierea Amplasamentului

Proprietatea supusă evaluării:

- Se compune din clădire cu regim de înălțime D+ P+1 cu suprafața construită la sol de 585 mp, suprafața construită desfășurată de 1101 mp.
- Terenul aferent este în suprafață de 585 mp.

Terenul în suprafață de 585 mp, de formă dreptunghiulară, are o topografie plană, nediferențială, fără impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea. Curtea cuprinde imobilul și spațiu destinat curții interioare. Amplasamentul dispune de instalații electrice, instalații de alimentare cu apă și canalizare, rețea de gaze naturale, telefonie și rețea de cablu TV. Sub aspect juridic nu au fost semnalate litigii între proprietar și vecini referitoare la granițele proprietății. Terenul are dimensiuni optime pentru utilizare rezidențială.

Descrierea construcției și finisajelor:

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare constă dintr-o clădire cu regim de înălțime D+ P+E și teren.

Casa Ankele cu regim de înălțime D+P+E a fost construită în anul 1834 și finalizată în 1836 și care are:

- Sistemul structural este realizat din pereti structurali din zidarie de caramida plina presata de tip vechicu dimensiunile dev 7 x 14 x 28 cm, fara samburi si centuri de beton armat(pe o anumita zona a planseului peste parter au fost realizate de-a lungul timpului grinzi si plansee din beton armat cu grosimi de 25, 30, 40, 50 cm grosime.
- Infrastructura este din fundatii continue de zidarie, beton,
- Planseul peste subsol este realizat din boltisoare de caramida,
- Planseul peste subsol partial din boltisoare de caramida si partial din beton armat cu grinzi si centuri, planseul peste etaj este din lemn cu grinzi de lemn cu sectiunea de 15x 20 cm,
- Peretii subsolului sunt realizati din zidarie de caramida, continue sub peretii structurali, cu o evazare spre exterior de 8-12 cm,
- acoperiș tip șarpantă pe structură din lemn cu învelitoare din tabla faltuita,
- finisaj exterior: finisaje neoclasice si eclectice cu cornise, brauri, denticoli ,ancadramente la ferestre si profile din tencuiala,
- Circulația pe verticală se realizează prin intermediul unor scări interioare din beton, placate cu mozaic la parter spre etaj, iar spre pod din lemn,
- Holurile placate cu mozaic,
- Camerele au pardoseli din parchet lemn, si dusumele lemn,
- Stolerie interioara si exterioara lemn,
- Finisaje interioare cu var lavabil in multiple straturi,
- Grupuri sanitare simple, placaje mozaic la pardoseala, faianta la pereti, de calitate inferioara,
- Instalatie de incalzire cu corpuri otel parter si sobe teracota etaj.

Finisajele interioare: la pereți sunt cu zugrăveli simple și cele din plăci de faianță pentru spațiile umede. Pardoselile sunt din parchet lemn în camera parter și dusumele lemn etaj. Tâmplăria exterioară este realizată din lemn vopsit, iar cea interioară din lemn cu geam simplu.

Încălzirea se realizează cu corpuri otel parter și sobe etaj. Alimentarea cu apă rece, instalațiile de canalizare și instalațiile electrice sunt conectate la rețeaua municipiului. Obiectele sanitare sunt de calitate medie din materiale ceramice.

Imobilul are următoarele caracteristici dimensionale:

- suprafața construită desfășurată 1101 mp.

Starea tehnică a imobilului este nesatisfacatoare. La inspecția zonelor expuse la umezeli s-au constatat;

- ✓ Degradarea planseelor din lemn prin putrezirea lemnului, prezenta crapaturilor, a ciupercilor pe anumite zone Structura planseului din lemn prezinta crapaturi, zone afectate de umiditate,

- ✓ Peretii din zidarie prezinta tencuieli deteriorate in profunzime cauzate de infiltratii masive prin capilaritate, infiltratii provenite de la instalatiile invecchite si degradate sau din condens.
 - ✓ Burlanele nu preiau correct apele pluviale care stagneaza la baza cladirii si se infiltreaza in structura cladirii si in fundatii,
 - ✓ Soclurile sunt afectate, zugravelile exterioare coscovite,
 - ✓ Trotuarele perimetrare prezinta fisuri si deplasari, zone in care patrunderea apei este facila,
 - ✓ Exista zone cu tencuieli exterioare exfoliate,
 - ✓ Elementele de lemn ale sarpantei sunt afectate de umiditate,
 - ✓ Invelitoarea este din table zincate faltuita si prezinta zone deteriorate, afectate de coroziune,
 - ✓ Degradarea zidariilor prin igrasie, efecte de inghet-dezghet,
 - ✓ Zonele de acces subsol-usi, ferestre neetanse, permite infiltrare apa,
 - ✓ Fisuri si crapaturi in peretii de zidarie,
 - ✓ Degradarea planseului din boltisoare de caramida.
- In concluzie imobilul nu este corect întreținut, având un aspect general neingrijit. Starea sa tehnica este nesatisfacatoare fiind **necesare lucrari de consolidare structurala si de reabilitare.**

Descrierea amenajărilor

Starea tehnică este nesatisfacatoare, fiind constatate fenomene de umiditate la structură, fisuri si deteriorarea elementelor din lemn.

Descrierea amplasamentului, zonă , localizare

Are deschidere la artera principala -str.1 Decembrie 1918, nr 44.

- individualizare adecvată cu deschidere frontală la piata. Strada pietonala;
- Apropiere de alte clădiri vechi ,asemanatoare ca si stil arhitectonic.
- acces direct la aleea pietonala ;
- există posibilități de parcare fața spațiului
- aspect favorabil al vecinătăților, compatibil cu utilizarea existentă
- acces la toate utilitățile zonei: curent electric, apă, canal, gaz metan, telefon, , toate fiind în prezent funcționale.
- Există toate utilitățile urbanistice necesare pentru dezvoltare civilizată a oricărei utilizări.

3.3. Analiză de piață

3.3.1 Definirea pieței

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 chirișilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Pe piețele imobiliare cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, la un anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani. Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață.

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

Pe piața din România nu există un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzacționare, existând în schimb mai mulți astfel de indicatori calculați de organisme private pe baza prețurilor afișate.

Toate datele disponibile în piață arată o scădere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acestora să poată fi măsurată cu precizie. Cu toate acestea, un indiciu important privind evoluția pieței este oferit de lichiditate (numărul de tranzacții), element puternic corelat cu prețurile.

Chiar dacă cel de-al doilea trimestru din 2020 a fost marcat de restricțiile impuse pentru gestionarea situației create de răspândirea COVID-19, analizele de pe piața imobiliară arată doar o scădere moderată a prețurilor, pentru ca în 2021 să se manifeste o creștere usoară a prețurilor la imobile.

Astfel, cel mai recent raport realizat de Imobiliare.ro relevă doar o creștere moderată a prețurilor locuințelor, ce a fost resimțită în toate marile centre regionale ale țării.

Piața de investiții imobiliare a crescut în România în prima jumătate a anului, în ciuda pandemiei, dar unele tranzacții majore au fost amânate sau chiar anulate. Investitorii activi în tranzacții cu terenuri au continuat să caute noi proiecte, potrivit raportului de piață al Colliers International, notează Mediafax.

Pe piața terenurilor, activitatea decurge în ritm aproape normal, iar unele tranzacții au fost finalizate chiar în perioada stării de urgență. Cea mai mare cerere pentru terenuri în primul semestru al anului a venit din partea jucătorilor din retail. Deși cererea pentru parcele de teren destinate marilor centre comerciale sau mall-urilor a stagnat, dezvoltatorii de parcuri de retail și proprietarii de magazine de tip big box au continuat să caute proiecte noi în toate orașele unde nu au o acoperire suficientă și care au o ofertă mai redusă de spații moderne de retail. Există inclusiv o nouă intrare în segmentul de retail de tip big box, care a prospectat piața de terenuri în vederea identificării de locații pentru magazine în perioada stării de urgență.

Cu toate acestea, câteva tranzacții mari, cu valori de peste 10 milioane de euro, care erau. Dezvoltatorii de proiecte rezidențiale continuă să aibă apetit pentru achiziția de terenuri, deși sub nivelul din perioada 2018-2020, când au fost înregistrate valori record (prin urmare, mulți dintre ei au stocuri importante de teren în portofoliu); totuși, majoritatea rămân în căutare de oportunități, mai ales pentru consolidarea prezenței din jurul proiectelor actuale.

Oferta de terenuri rămâne substanțială și vine de la diferite categorii de vânzători, prezenți pe piață în ultimii ani. Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în aceasta perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care nu țin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care există în continuare. În plus, nu au existat încă active distress (la prețuri sub nivelul pieței pentru o vânzare rapidă, din nevoia de a face rost de lichidități). Totuși, în timp, din cauza deteriorării climatului economic, pot apărea dificultăți financiare pentru anumite persoane sau companii, obligându-le să reducă prețurile pentru o vânzare accelerată.

În ceea ce privește nivelul prețurilor, consultanții Colliers International se așteaptă ca situația să rămână oarecum stabilă (cu posibile ajustări în jos doar în anumite cazuri), cu excepția unui scenariu în care lucrurile iau brusc o întorsătură negativă.

Prima jumătate a „anului pandemic” s-a încheiat cu investiții imobiliare în valoare totală de 408 milioane de euro în România, cu aproximativ 18% peste nivelul din primul semestru al anului 2019, tranzacțiile în segmentul birourilor reprezentând aproape 86% din volum, potrivit raportului de piață al Colliers International pentru primul semestru al anului 2020

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt

Întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară cu specificul rezidențial din zona centrală, a cunoscut în ultimile luni o evoluție similară celorlalte segmente și zone din localitate, urmând trendul ascendent al pieții imobiliare în ansamblu prețurile spațiilor din zonă au crescut cu până la 5-10 % comparativ cu maximile atinse în 2020.

3.3.2. Analiza pieței specifice locale

Piața locală în ansamblu este caracterizată de o cerere și o ofertă relativ constantă, cererea fiind mai mică decât oferta la momentul actual. Tendința de creștere a prețurilor este de așteptat a se menține și pe parcursul anului următor.

Oferta de imobile similare și cererea de oferte similare este constantă. Există oferte de vânzare din zona de amplasare a imobilului

(informații oferite de agențiile imobiliare și site-uri de specialitate).

În ceea ce privește închirierile, există imobile închiriate, datorită amplasamentului situat la distanță față de centrul localității existând o activitate economică intensă.

3.3.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Segmentul de piață către care se oferă spre vânzare astfel de imobile este constituit din firme, cu un venit peste medie și mai ales de persoanele care lucrează în străinătate. Tendința conturată este că cei cu putere financiară să investească în cumpărarea de terenuri. O altă tendință a pieței actuale este a ceea ce se trece de la ofertele de închiriere și vânzare din euro în lei datorită parității leu/euro.

În ce privește cererea pentru închirieri de spații comerciale, și aceasta este afectată de scăderea puterii de cumpărare, participanții pe piață optând pentru închiriere de proprietăți (cu suprafețe mai reduse) și mai puțin pentru cumpărarea acestora.

3.3.4 Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Am constatat că oferta pentru astfel de proprietăți este relativ mare pentru vânzare/inchiriere, dar necesită o durată de comercializare pe piața mare, până la transferul dreptului de proprietate.

3.3.5. Echilibrul pieței

În momentul de față, raportul cerere/ofertă este în favoarea cererii, în special la spațiile analizate.

În condițiile în care investitorii în construcții vor fi sprijiniți de către stat prin facilități în vederea obținerii de terenuri, de credite mai avantajoase, piața imobiliară va manifesta o tendință de echilibru, numărul de tranzacții pe piață stabilizându-se în jurul unei cifre care va reflecta în mod corect necesarul de imobile.

Pentru viitor, având în vedere creșterea impozitelor pentru tranzacțiile imobiliare, scăderea puterii de cumpărare a populației și reorientare potențialilor cumpărători către construcții de tip industrial, se preconizează o echilibrare a raportului cerere/ofertă, determinând astfel reducerea prețurilor de piață ale imobilelor.

Piața imobiliară este sensibilă la factori politici și economici. Datorită instabilității monedei naționale vis-a-vis de valută, prețurile se stabilesc în valută atât la tranzacții imobiliare cât și la chirii și se achită în lei la cursul de schimb din ziua efectuării plății.

Din punct de vedere al preferințelor pe care le manifestă populația, în ultimii ani a început să se contureze tot mai pregnant dorința de a evita mediul urban supra-aglomerat.

Piața imobiliară din jurul municipiului Botoșani pentru proprietăți imobiliare este mobilă, prețul fiind stabilit în funcție de cerere. Această piață este considerată ca fiind o piață activă sau piață a vânzătorilor, caracterizată prin cerere și prețuri în creștere. În ceea ce privește ciclul pe termen scurt, se poate afirma că dacă economia locală și cea a municipiului Botoșani poate asigura o utilizare stabilă a forței de muncă, populația existentă – ca proprietari de imobile – va rămâne în zonă și vor veni alții din afara zonei în căutarea unui refugiu. În ceea ce privește ciclul pe termen scurt se poate spune că acesta depinde de disponibilitățile bănești și costul creditului.

Factorul care dezechilibrează raportul cerere – ofertă este dat de puterea scăzută de cumpărare pe care o are atât o mare parte din populație – în general, prin nivelul de trai – cât și evoluția generală a economiei naționale, neexistând suficiente mijloace bănești pentru achiziționarea unor case familiale de tip rural, pe lângă cele existente.

Ținând cont de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona că piața proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate în prezentul raport, se caracterizează printr-un nivel al

ofertei relativ mai scăzut raportat la o cerere constantă, fiind "dezechilibru în favoarea ofertei".

Partea a IV-a - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR

4.1 Analiza celei mai bune utilizări

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția 2014, "IVS - Cadrul General" s-a aplicat principiul "cele mai bune utilizări" pentru stabilirea veniturilor ce pot fi obținute din deținerea acestui imobilul.

Definiție CMBU - Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

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

1. **Permisă legal** - evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibilă fizic** - dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic).
3. **Fezabilă financiar** - utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legale și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. **Maxim productivă** - dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

Când scopul evaluării este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări este identificată cu cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu numai de utilizarea actuală. Cea mai bună utilizare a terenului liber este definită a fi utilizarea care termină valoarea maximă a terenului.

Pentru proprietatea evaluată, terenul este deținut în proprietate deplină. Această formă de proprietate se caracterizează prin aceea că terenul nefracționat material aparține concomitent mai multor titulari, fiecare dintre aceștia având o cotă ideală și abstractă din dreptul de proprietate.

Atunci când potențialii cumpărători doresc să achiziționeze o proprietate pentru o folosință personală, motivația lor principală o reprezintă beneficiile reflectate prin obținerea satisfacției și a intimității dorite. Cumpărătorii investitori sunt motivați de profitul net sau de

creșterea valorii proprietății. Investitorii sunt interesați în mod direct de gradul de ocupare, costul redus al exploatării și o creștere potențială a valorii. În orizontul de timp este foarte puțin probabilă schimbarea destinației terenului.

4.1.2 Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizare ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit.

Concluzii CMBU:

Cele mai multe Standarde de Raportare Financiară prevăd că situațiile financiare se elaborează pe ipoteza **continuității activității entității**, cu excepția cazului în care managementul fie intenționează să lichideze entitatea, fie să înceteze activitatea comercială, fie nu are altă alternativă realistă decât acestea. Cu excepția instrumentelor financiare, în mod normal, se consideră ca fiind adecvată ipoteza conform căreia activul sau activele vor continua să fie utilizate ca părți ale întreprinderii căreia îi aparțin..

4.5. Evaluarea proprietății:

Evaluarea proprietății s-a făcut prin două abordări:

- abordarea pe bază de venit
- abordarea prin cost.
- prin piață

Abordări, alegerea metodelor

Pentru evaluarea proprietății imobiliare au fost utilizate două abordări:

1. *Abordarea prin venit:* concluziile au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratei de capitalizare calculată în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. S-au luat în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și s-a estimat valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea convertește venitul anual în valoarea proprietății, într-o singură etapă, divizând venitul anual estimat printr-o rată adecvată de capitalizare.
2. *Abordarea prin cost* – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimate după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. *Prin piața- comparația vanzarilor* – pentru teren

4.5.1. Abordarea prin venit

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare. Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Efectiv (MVBE), aplicarea acestuia fiind recomandată și de literatura de specialitate. Procedura are trei etape:

- A. estimarea venitului brut efectiv pentru proprietatea subiect VBE;
- B. estimarea MVBE, din datele de piață deținute MVBE;
- C. multiplicarea Venitului Brut Efectiv cu MVBE (VBE * MVBE);

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$V_{mvbe} = VBE * MVBE$$

Astfel:

A. Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară. Din analiza datelor pieței rezultă că pentru acest tip de proprietate chiriile variază între 1000 și 3800 EUR, dar tendința generală a pieței este în creștere.

Sursele de informare privind chiriile sunt : agenții imobiliare, site-uri de specialitate. In anexele la raportul de evaluare se gasesc extrase cu chirii ale proprietăților de tip rezidențial din zona Chiria selectată este de 3-5 EUR/mp. Conform analizei arealului de piață definit anterior pentru proprietățile de tipul celei evaluate, gradul de ocupare se situează în jurul valorii de 80%.

In consecința, Venitul Brut efectiv se estimează înmulțind chiria brută potențială lunară cu gradul de ocupare mediu.

B. Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț	220.000	245.000	250.000
Teren în exces	0	0	0
Preț teren euro / mp			
Preț teren în exces	0	0	0
Preț fără teren în exces - euro	220.000	245.000	250.000
Chirie brută lunară (VBP lunar)	1000	1200	1400
Grad de ocupare	90%	90%	90%
Venit brut efectiv lunar (VBE lunar)	900	1.080	1.260
Multiplicatorul venitului brut potential lunar	244	226	198
Multiplicator selectat	235		

Intervalul obținut este de 198 - 244 pentru MVBE. Proprietatea fiind mai apropiată de comparabilele 1 și 2, pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator de 235.
C. Prin aplicarea formulei de calcul se estimează valoarea proprietății:
 $2,5 \text{ Euro/mp} \times 1.100\text{m} = 2200 \text{ euro}$

Nr.crt	Denumire	Suprafață totală	Chirie potențială lunară (VBP)	rad c cupa	Venit brut efectiv lunar (VBE)	Multipliator chirie brută	Valoare estimată	Valoare estimată	Valoare estimată
		mp	Euro/luna	%	Euro/luna	lunară	(EURO)	(RON)	unitară (euro/mp Su)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Casa Ankele	1.101	2.750 €	80	2.200 €	235,0	517.000	2.558.581	470
	Suprafață TEREN necesar exploatarei	585	În exploatare						
Valoarea proprietății adecvata pentru exploatare prin multiplicarea chiriei							517.000	2.558.581	470
TOTAL VALOARE PRIN CAPITALIZARE							517.000	2.558.581	470
	Data evaluării	22 dec.2021							
	Curs leu / EURO	4,9489							

Valoarea rezultată prin abordarea pe bază de venit este:
517.000 EUR echivalent a 2.558.581 Lei

4.5.2. Abordarea prin cost

Costul de înlocuire al construcției

Costul de înlocuire 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 material moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profilul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv în baza **Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe-Sorin Turcuș** procentual și valoric și a **Buletinului tehnic de prețuri în mica construcție și reparații în construcții**-editate de către editura MATRIX ROM București, decembrie 2015 și **Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-Corneliu Schiopu**. În această metodă se utilizează valori unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de material utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transport legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.

Deprecierea- reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe, estimarea deprecierei estimându-se prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separate fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- **Uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc. Aceasta poate avea două componente-**uzura fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valori rezultată) și **uzura fizică nerecuperabilă** (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).
- **Neadecvarea funcțională** – este dată de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspect- **neadecvarea funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care

necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionare) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

- **Deprecierea economic (din cauze externe)**- se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

Determinarea vârstei efective a clădirii prin una din următoarele două variante:

a) dacă vârsta efectivă coincide cu vârsta cronologică (vechimea) și este cea declarată de către proprietar și preluată din procesul verbal de recepție finală a clădirii, din certificatul de performanță energetică aferent acesteia sau din extrasul de carte funciară, se vor utiliza tabelele prezentate în continuare.

b) dacă s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia, vârsta efectivă se va calcula ca medie ponderată

3. Se estimează starea tehnică a clădirii cu depreciere normală pe următoarele categorii:

- **Foarte bună (FB)** – situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale.
- **Bună (B)** – situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale.
- **Satisfăcătoare (S)** – situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

Pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus, se recomandă calculul deprecierei prevăzut la punctul 6.

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

Conform Anexei

COST DE INLOCUIRE BRUT-ron= 6.447.080

COST DE INLOCUIRE BRUT-euro=1.302.730

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție sau de înlocuire a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe.

1. Estimarea uzurii fizice recuperabile și nerecuperabile.

Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață scurtă					
	Cost de inlocuire	Vârsta cronologica	Durata de viață utilă	Depreciere	Uzura fizică nerecuperabilă
	rămas	ani	ani		
Tamplărie	181.776	185	25	70,00%	127.243
Pardoseli	161.526	185	20	60,00%	96.915
Finisaje pereti interior - exterior	999.225	185	20	70,00%	699.457
Invelitoare total	197.000-	185	20	80,00%	157.600
Instalații interioare	260.000	185	20	80,00%	208.000
TOTAL	1.799.527				1.289.215

Estimarea uzurii fizice nerecuperabile. Elemente cu viață lungă

Fundații, structura de rezistență, ziduri de închidere și compartimentare	viață lungă
Retele exterioare + lucrări asigurare utilități	viață lungă

Uzură fizică nerecuperabilă. Elemente cu viață lungă	
Specificatie	Valoare
CIB total	6.447.080
Cost elemente cu viață scurtă	1.799.527
Cost elemente cu viață lungă	4.647.553
Varsta scriptica	185
Durata de viață fizica	
Grad de uzura fizica nerecuperabilă	60%
Uzura fizică nerecuperabilă elemente cu viață lungă	2.788.531

La inspecția clădirii nu s-a constatat existența unor neadecvări funcționale nerecuperabile datorate unor deficiențe.

Clădirea fiind situată într-o zonă respectabilă cu vecinătăți considerabile nu s-au luat în calcul deprecierea din cauze externe

Valorile rezultate în cadrul estimării deprecierei cumulate sunt prezentate în tabelul de mai jos.

Uzură fizică	U.M	Valori
Uzură fizică recuperabilă	Lei	
	Lei	0000

Uzură fizică nerecuperabilă, elemente viață scurtă	Lei	1.289.215
Uzură fizică nerecuperabilă, elemente viață lungă	Lei	2.788.531
Total uzură fizică	Lei	4.077.746
Depreciere funcțională	Lei	0
Depreciere funcțională recuperabilă	Lei	0
Neadecvare funcțională recuperabilă, deficiențe, adăugiri	Lei	0
Neadecvare funcțională recuperabilă, deficiențe, înlocuiri sau modernizări	Lei	0
Neadecvare funcțională recuperabilă, deficiențe, supradimensionare	Lei	0
Total neadecvare funcțională recuperabilă	Lei	0
Depreciere funcțională nerecuperabilă	Lei	0
Neadecvare funcțională nerecuperabilă, deficiențe	Lei	0
Neadecvare funcțională nerecuperabilă, supradimensionare	Lei	0
Total neadecvare funcțională nerecuperabilă	Lei	0
Depreciere externă	10%	0
Total depreciere cumulată	Lei	4.077.746

Costul de înlocuire net a imobilului este de:

6.447.080 Lei – 4.077.746 Lei = 2.369.334 Lei

Deprecierea cumulată s-a calculat prin metoda duratei de viață economice, pornind de la durata totală de viață economică și vechimea efectivă, bună, iar evaluatorul a estimat rezultatele obținute sunt prezentate în tabelul de mai jos:

Denumire	Cost de înlocuire	
	Lei	EURO
Imobil D+P+E	2.369.334	478.760
CIN Total al construcțiilor 4,9489	2.369.334	478.760

Valoarea de piață a proprietății imobiliare s-a obținut din însumarea costului de reconstrucție al construcțiilor cu valoarea de piață a terenului.

Mod de evaluare	Valoare de piață	
	Lei	EUR
Metoda comparației vânzărilor pentru teren	254.769	51.480
Metoda costului de înlocuire pentru construcții	2.369.334	478.760
Total (Teren + Construcții)	2.624.103	530.240

Valoarea de piață a proprietății evaluate, calculată prin abordarea costuri este estimată a fi de :

2.624.103 Lei echivalentul a 530.240 EUR

4.5.3 Evaluarea terenului

1. Abordarea prin piață consideră că prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii și oferă imaginea exactă a intervalului în care se încadrează proprietatea analizată.

Lotul de teren studiat este un teren ocupat. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale de dezvoltare a amplasamentului. Cea mai bună utilizare a sa este de construire pentru utilizare industrială.

Evaluarea amplasamentului este efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul de evaluat și celelalte terenuri deja tranzacționate sau ofertate, despre care există informații suficiente.

Comparabila 1 teren

54 000 €

636 m²

Botosani (judet), Botosani

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

Teren intravilan situat in zona Tudor Vladimirescu-Popa Sapca, cu suprafata de 636 m², latime de deschidere 22 m si adancime de 28 m. Apa si canalizare.



Comparabila 2 teren

38 500 €

359 m²

Botosani (judet), Strada Maior Ignat

Teren intravilan 359 mp de vânzare, mun. Botosani / Strada Petru Rares

Botosani (judet), Strada Maior Ignat



Agenția RE/MAX Legacy vă propune spre vânzare o parcelă de teren intravilan (măsurători) și 355 mp (din acte) cu destinație construcție rezidențială / nereședincială. Este ideal pentru construirea unei case / vile sau pentru o construcție cu de la front stradal de aprox. 35 m lungime.

Utilități existente: apă curentă și energie electrică.

Utilități la limita proprietății: canalizare și gaze naturale.

Conform PUD / PUZ, procentul de construire este de 35% din suprafață, cu

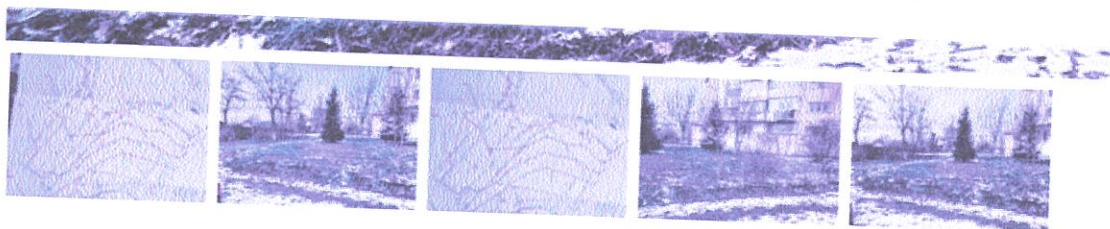


Comparabila 3 teren

22 000 €

 27 m²

 Botosani (judet), Botosani



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 27 m²

Tip proprietate: **teren intravilan**

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)  [>](#)

Descriere anunt



Comparabila 4

52 650 €

585 m²

Botosani (judet), Botosani

Teren intravilan, loc de casa, zona Imparat Traian- Spalatoria

Botosani (judet), Botosani



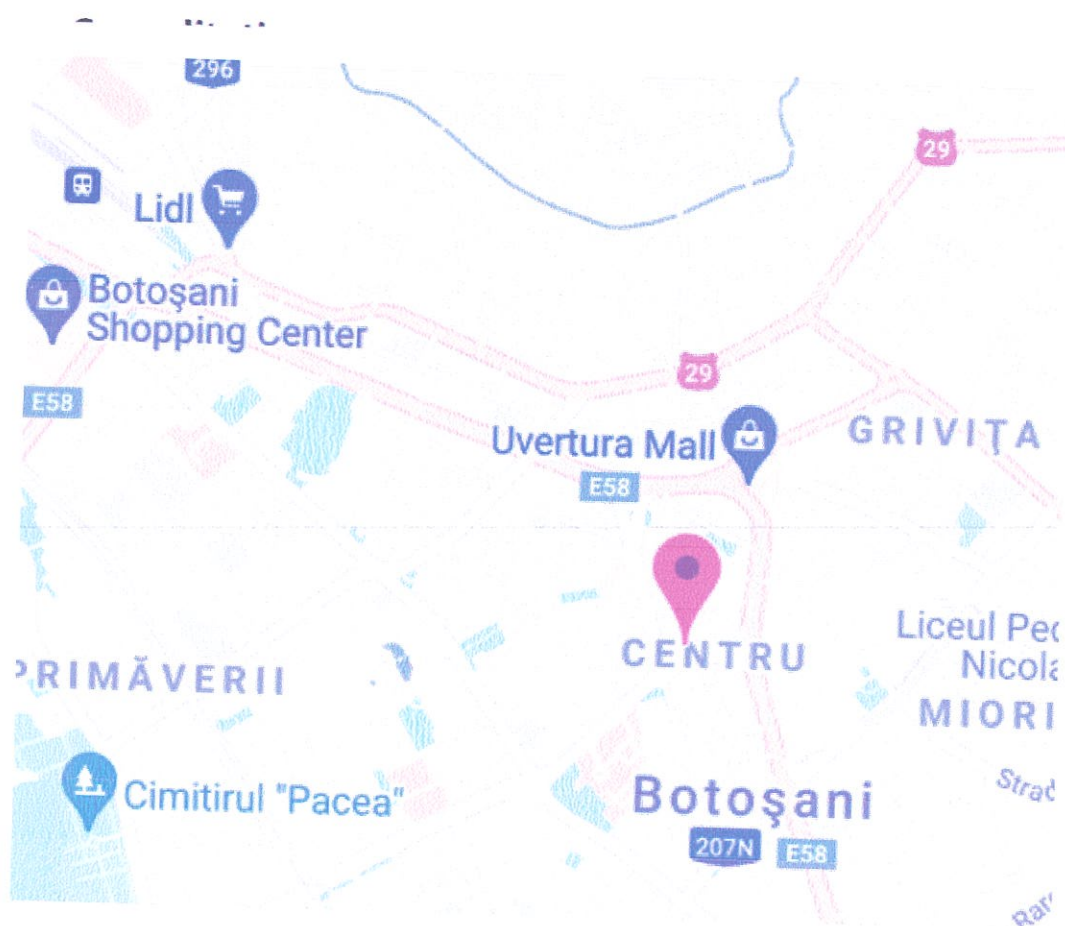
Se vinde teren intravilan, loc de casa cu toate utilitatile, situat in Botos Chelarasu, cu suprafata de 585 mp, loc drept, toate utilitatile la poarta

Pret: 90 euro/mp

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 7080

Particularitati

- apa curenta
- acces - drum asfaltat



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

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr crt	Criteriile și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale	Integrale	Integrale
2	Restricții legale	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
3	Condiții de finanțare	Normale	Similare	Similare	Similare
4	Condiții de vânzare	Normale	Normale	Normale	Normale
5	Condițiile pieteii	Present	Actual	Actual	Actual
6	Localizare	Intravilan Central Botosani str 1 Decembrie 1918	Intravilan Semicentral Tudor Vladimirescu- Popa Sapca	Intravilan central Str.Petru Rares	Intravilan Central Imparat Traian
7	Caracteristici fizice				
A	Suprafața (mp)	585 mp	636	359	585
B	Forma raport front/adancime	Regulate	Regulate	Regulate	Regulate
C	Front stradal-aprox:	-	22	35	35
D	Topografie	plan	plan	Plan	Plan
8	Utilități (enel/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	La limita/ / da / da / da / da	La limita /da / da / da / da / da / da	La limita /da / da / da / da / da / da	La limita /da / da / da / da / da / da
9	Zonare	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
10	Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Preț total (EURO)		54.000	38.500	52.650
	Preț/mp (EURO)		85	107	90

Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Elemente de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	-	Intravilan semicentral Tudor Vladimirescu Popa Sapca inferior	Intravilan central str Petru Rares superior	Intravilan central Imparat Traian similar
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	585	636	359	585
PREȚ de OFERTĂ / VÂNZARE EUR		54.000	38.500	52.650
Prețul de OFERTĂ / Vânzare (EUR/mp) -		€ 85	€ 107	€ 90

criteriul de comparatie				
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-4	-5	-5
Pret de vanzare ajustat		81	102	85
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 81	€ 102	€ 85
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 81	€ 102	€ 85
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 81	€ 102	€ 85
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 81	€ 102	€ 85
CONDIȚII DE PIAȚĂ				

Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 81	€ 102	€ 85
LOCALIZARE				
Localizare	Intravilan central	Intravilan Semicentral Tudor Vladimirescu inferior	Intravilan central Petru Rares superior	Intravilan Central Imparat Traian similar
Ajustare unitara sau procentuala		+15%	-10%	+5%
Ajustare totala pentru localizare		€ 12	-€ 10	€ 5
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 93	€ 92	€ 89
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	585	636	359	585
Ajustare unitara sau procentuala		+4%	+7%	+4%
Ajustare totala pentru dimensiuni		+€ 4	+€ 6	+€ 4
Formă,Front stradal –	regulată	regulata 22,00 m	Regulată 35,00	Regulată 35,00
Ajustare unitara sau procentuala		+8%	-5%	-5%
Ajustare totala pentru formă și front stradal		+€ 7,5	-€ 5	-€ 5
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0,0%	0%
Ajustare totala pentru topografie		+€ 0	€ 0	€ 0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 104,5	€ 93	€ 88
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / telefonie / alte)	da/da/da /da/da	La limita/nu/nu/n u/nu/nu	La limita/nu/nu/nu/n u/nu	La limita/da/da/d a/da/da
Ajustare unitara sau procentuala		-0%	-0%	-0%

Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0	-€ 0,	-€0
Preț ajustare (EUR/mp)		€ 104,5	€93	€ 88
ZONAREA				
Zonarea - destinația legala permisa	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare unitara sau procentuala		-10,0%	-0,0%	-0,0%
Ajustare totala pentru zonare		-€ 10,00	€ 0,0	€ 0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		€ 94	€ 93	€ 88
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat		€ 94	€ 93	€ 88
Preț ajustat (Eur/mp)		€ 94	€ 93	€ 88
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 9	€ 14	-€2
	(procentual)	10%	13%	2 %
Ajustare totală brută	(absolut)	€9	€ 14	€2
	(procentual)	10%	13 %	2 %
Suprafață	585			
Opinie / mp	€ 88			
Valoare estimată EURO	51.480			
Valoare RON	254.769			
Curs valutar	4,9489			
Data evaluării	22 decembrie 2021			

Ajustările aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate – teren în suprafață de 585 mp sunt următoarele:

1. Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate, Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile caomabile sunt libere la vânzare. Astfel, ajustarea va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerate liberă la vânzare.

2. Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similar datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare-cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

3. Condiții de vânzare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de vânzare la piață, ceea ce înseamnă o ajustare nulă.

4. Condiții de piață

Ajustarea pentru condițiile de piață va fi -10%. Aceasta se aplică tuturor comparabilelor deoarece sunt oferte și nu tranzacții deja încheiate. Procentul de 10% a fost stabilit în baza datelor furnizate de proprietari. De altfel, explicația ar fi și logică, trendul pieței este în continuare în ușoară scădere, mulți cumpărători devenind foarte atenți la ceea ce cumpără, iar la teren neconstruit vânzătorii sunt mult mai dispuși a lăsa din preț decât la teren construit unde s-a investit multă muncă și bani.

5. Localizare

Se referă la interesul pe care îl prezintă zona de situare și care poate prezenta fluctuații chiar în cadrul unei zone de sine stătătoare.

În cazurile analizate comparabilele A, B, C nu au aceeași localizare, au o localizare inferioară față de proprietatea evaluată -15%, -10%, +5%

6. Suprafață

S-au efectuat ajustări pentru comparabilele, întrucât au suprafețe mai mari ca proprietatea subiect, iar din analiza de piață s-a constatat că terenurile care au suprafață mai mari se vând la prețuri unitare mai mari decât terenurile cu suprafețe mai mici. 4%, +7%, +4%

7. Deschidere

Un teren se consideră optim pentru o proprietate unifamilială, dacă raportul între lungimea de la fațadă/adâncime este situat în intervalul $\frac{1}{4}$ sau $\frac{1}{3}$. S-au efectuat ajustări pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4, acestea având un raport al laturilor superior față de cel al terenului evaluat. Pentru diferența dintre raportul laturilor proprietății subiect și raportul laturilor proprietății comparabile s-a estimat o corecție de 4% pentru un întreg (1/1).

8. Utilități

Nu s-a aplicat o ajustare asupra comparabilelor A, B și C întrucât au aceleași utilități spre deosebire de proprietatea subiect. -0%, -0%, -0%.

9. Topografie

Nu s-a aplicat nici o ajustare de asupra comparabilelor -0%.

10. Utilizarea terenului

Atât terenul subiect, cât și terenurile comparabile au aceeași utilizare, ceea ce înseamnă ajustare 0%.

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei C deoarece terenului C i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustare brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de **51.480 EURO (254.769 RON)**.

În consecință, valoarea totală estimată a terenului supus evaluării este de 254.769 Lei.

Valoarea terenului estimată prin metoda comparațiilor directe

$V_{\text{unitară teren metoda comparațiilor}} = 88 \text{ EUR/mp}$

$V_{\text{teren metoda comparațiilor}} = 51.480 \text{ EUR (echivalent 254.769 Ron)}$

4.6 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Argumentele care au stat la baza selectării valorii finale au ținut cont de toate acele principii care afirmă că valoarea este o opinie, o comparație, o predicție.

Valorile estimate prin cele doua abordări:

Denumire	Valoare de piață	
	Lei	EURO
Abordarea prin costuri	2.624.103	530.240
Construcții	2.369.334	478.760
Teren	254.769	51.480
Abordarea pe bază de venit	2.558.581	517.000

Valorile nu contin TVA

La bază au stat cele trei criterii respectiv adecvarea metodei privește precizia, corectitudinea și cantitatea informațiilor.

- **Adecvarea:**

-în abordarea prin costuri valoarea de piață și costul sunt cel mai apropiate în cazul proprietății noi- nu este cazul proprietății analizate.

-în abordarea pe bază de venit chiria lunară este un fapt cunoscut, multe societati sau institutii preferînd să închirieze locuințele pe o anumită perioadă-în special cele care muncesc în străinătate o anumită perioadă de timp.

- **Corectitudinea și cantitatea informațiilor:**

-în abordarea prin costuri se poate spune că sunt disponibile informații privind costurile de edificare a unei proprietăți datorită numărului mare de construcții noi.

-la abordarea pe bază de venit am dispus de o cantitate mare de date privind nivelul chiriilor practicate pentru o asemenea proprietate, prin urmare consider ca rezultatele obținute prin această metodă sunt concludente

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea tehnicilor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații) în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin **abordarea pe bază de venit** rezultată pe baza analizei informațiilor de piață.

Prin urmare, valoarea de piață a proprietății imobiliare compusă din Casa Ankele și terenul aferent în suprafață de 585 mp, situată în mun. Botosani, str. 1 Decembrie 1918, nr 44, la data de 22 decembrie 2021 este:

V=2.558.581 Lei, echivalentul a 517.000 EUR
din care teren: 254.769 lei adica 51.480 euro



4.7 Calificările evaluatorului

Ec. OHMT Carmen Laura, este absolventă a Universității „Al. I. Cuza/Facultatea de Științe Economice” – Iași. A urmat cursul: “Expert Evaluator De Proprietăți Imobiliare”, organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

- 1 Foto clădiri,
2. Localizare proprietate
- 3 Acte de proprietate, documente, schite, relevee, etc

OFERTE

Comparabila 1

Spatiu comercial , suprafata de 50 mp ,zona Calea Nationala ,pret 350

Botosani (judet), Botosani



Descriere anunt

Agentia Imobiliara Enkle va ofera spre inchiriere spatiu comercial, cu o suprafata de 50 mp, magazie, loc de parcare concesionat !

Pret negociabil!

0770817793

Comparabila 2

Spatiu comercial zona centrala

 Botosani (judet), Botosani



Suprafata construita (m²): **60 m²**

Stare: **utilizat**

Suprafata utila (m²): **50**

Tip

Descriere anunt

Spatiu comercial zona Centrului Vechi, vitrina mare, 50mp utili, zona circulata

ID-491

Comparabila 3

Spatiu comercial central

Botosani (judet), Botosani



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **130 m²**

Suprafata utila (m²): **120**

Descriere anunt

Spatiu comercial nou amenajat situat in zona hipermarketurilor Kauf

-la strada circulata,

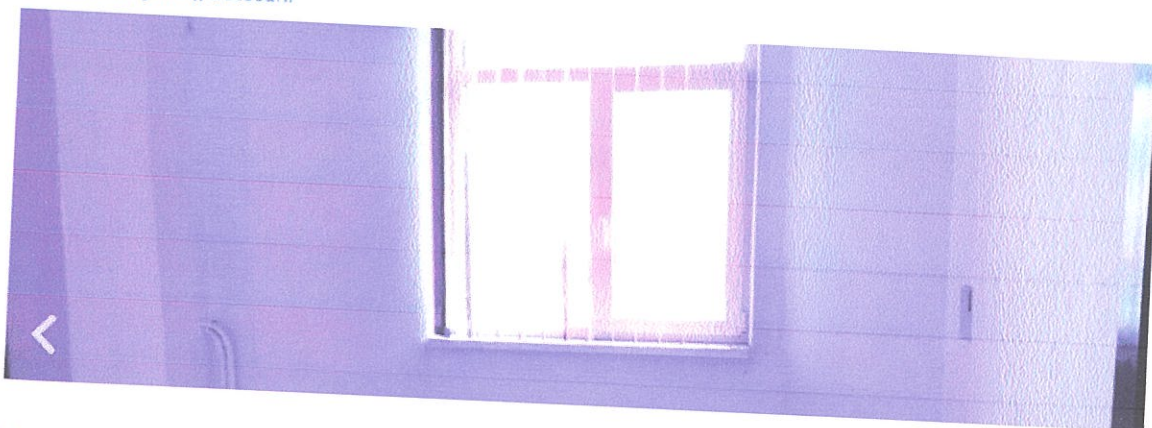
-vitrina mare de 7m,

2 grupuri sanitare, centrala termica noua

Comparabila 4

Spatii pentru birouri, Zona Ultracentrala - Taxe si impozite

Botosani (judet), Botosani



Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **80 m²**

Suprafata utila (m²): **40**

Stare: **renovat**

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Gloria va ofera spre inchiriere doua spatii pentru birouri, impozite

Cu suprafata cuprinsa intre 30 mp si 50 mp.

Terenuri Botosani

Comparabila 1 teren

54 000 €

636 m²

Botosani (judet), Botosani

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

Teren intravilan situat in zona Tudor Vladimirescu-Popa Sapca, cu suprafata de 636 m², deschidere 22 m l adancime de 28 m l apa si canalizare



Comparabila 2 teren

38 500 €

359 m²

Botosani (judet), Strada Maior Ignat

Teren intravilan 359 mp de vânzare, mun. Botosani / Strada Petru Rares

Botosani (judet), Strada Maior Ignat



Agenția RE/MAX Legacy vă propune spre vânzare o parcelă de teren intravilan (măsurători) și 355 mp (din acte) cu destinație construcție rezidențială / nereședite. Este ideal pentru construirea unei case / vile sau pentru o construcție cu deosebit de Front stradal de aprox. 35 m lungime.

Utilități existente: apă curentă și energie electrică.

Utilități la limita proprietății: canalizare și gaze naturale.

Conform PUD / PUZ, procentul de construire este de 35% din suprafață, cu

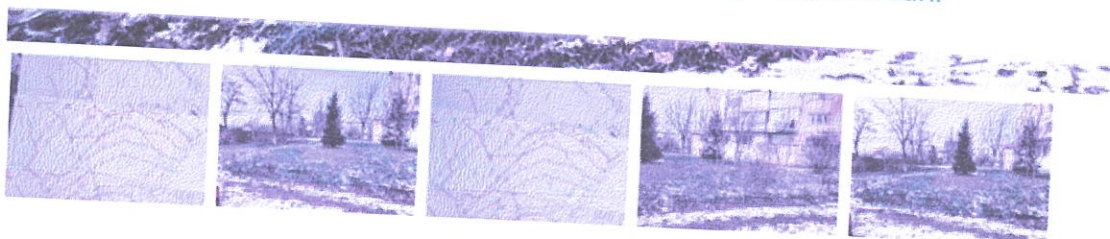


Comparabila 3 teren

22 000 €

27 m²

Botosani (judet), Botosani



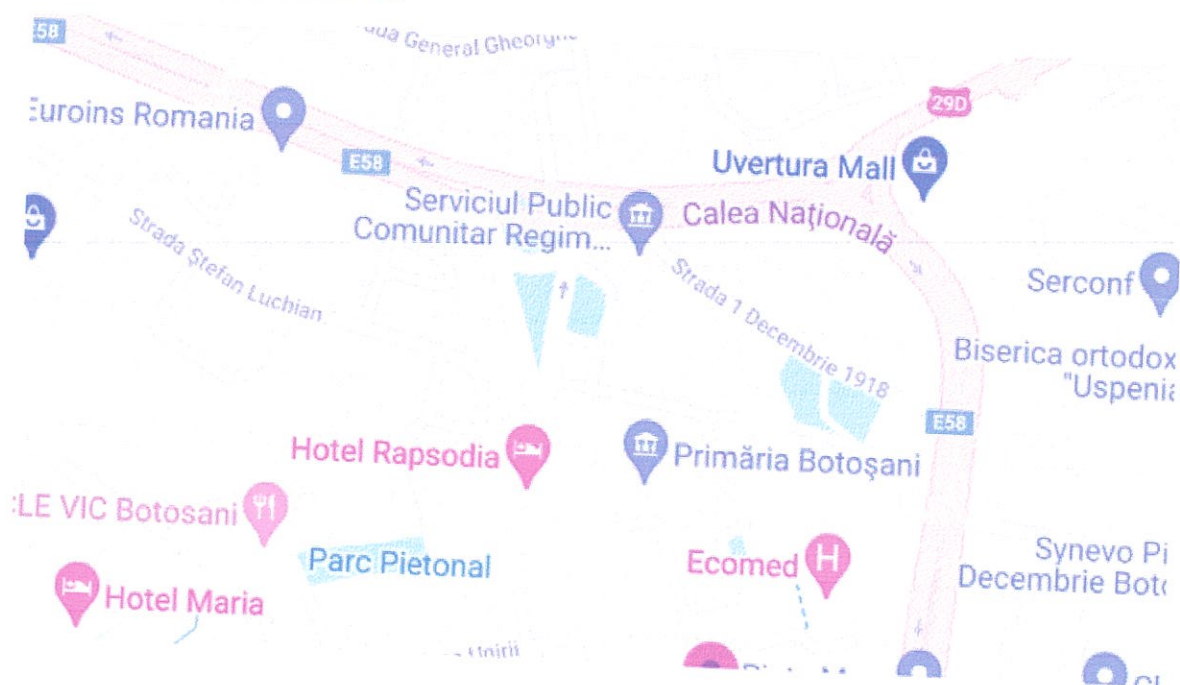
Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 27 m²

Tip proprietate: teren intravilan

KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

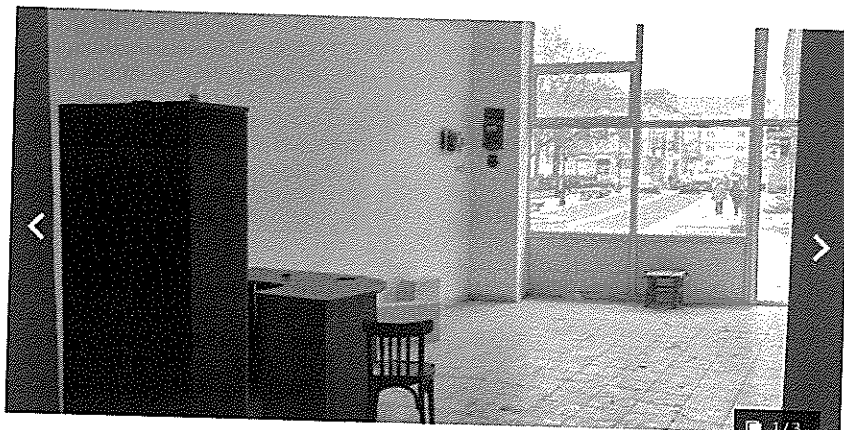
Descriere anunt




Comparabila 2

Spatiu comercial zona centrala

 Strada Veche nr. 10, Bucuresti



300 €
5 €/m²

 **Marcela**
0744 530 803

Sunt interesată de această proprietate și
aș dori să obțin mai multe informații.
Mă puteți ajuta să vă contactez? Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. CIA
Online Services S.R.L. (toda)mai.muli
Vreau să primesc oferte similare

Suprafata construita (m²): **60 m²**
Stare: **utilizat**

Suprafata utila (m²): **50**

Tip proprietate: **showroom**

Descriere anunt

Spatiu comercial zona Centrului Vechi, vitrina mare, 50mp utili, zona circulata!

ID-491

Localizare

- centru
- farmacii
- zone comerciale
- scoli
- restaurante si facilitati de agrement
- transport public

Comoditati

- vitrina (magazin la parter)


Comparabila 3

Spatiu comercial central

📍 Colegiul la nr. 202, Botoșani.



1 100 €
8 €/r

 **George**
0748 115 912

Sunt încredut de această proprietate și
as dori să este în via. Nu este înformat
în ceea ce privește o vizită. Mulțumesc!

Administratorul acestei date este S.C. GLK
Online Services S.R.L. (Storla)mal mult
Măsurile primăriei pentru reziliență

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): **130 m²**

Suprafata utila (m²): **120**

Tip proprietate: **showroom**

Descriere anunt

Spatiu comercial nou amenajat situat in zona hipermarketurilor Kaufland, Carrefour, Lidl!

- la strada circulata,
- vitrina mare de 7m,
- 2 grupuri sanitare, centrala termica noua
- totul nou, instalatii sanitare si electrice noi
- vad foarte bun,
- acces parcare fata/spate
- 2 intrari(fata/spate)

Comparabila 4

Spatii pentru birouri, Zona Ultracentrala - Taxe si impozite

Botosani (judet), Botosani



250 €

3 €/m²

AGENTIE



Agentia Imobiliara Gloria
0758 368 770

Numerele tale

E-mail *

*Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
[Online Services S.R.L. \(Storia\)](#) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata construita (m²): 80 m²Suprafata utila (m²): 40

Tip proprietate: centru comercial

Stare: renovat

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Gloria va ofera spre inchiriere doua spatii pentru birouri, situate in Zona Ultracentrala - Taxe si impozite

Cu suprafata cuprinsa intre 30 mp si 50 mp.

Spatiile sunt la etaj, cu acces usor din strada.

Cu toate utilitatile, dispun de aer conditionat, incalzire prin centrala termica, grup sanitar.

Chirie: 250 euro/luna pentru spatiul de 30 mp si 400 euro/luna pentru spatiul de 50 mp

Relatii la telefon: 0758.137.814 sau 0758.368.770

Terenuri Botosani

Comparabila 1 teren

54 000 €

636 m²

Botosani (judet), Botosani

KIWI Finance: Calculeaza-ti rata pentru credit!

Descriere anunt

Teren intravilan situat in zona Tudor Vladimirescu-Popa Sapca, cu suprafata de 636 mp, forma perfect dreptunghiulara, deschidere 22 m.l, adancime de 28 m.l, apa, si canalizare pe teren, gazul in fata portii, curent, deschidere la strada asfaltata, intre case.

Ideal pentru casa sau orice gen de cladire. Pret: 85 euro/mp

Pret: 54000 euro



Comparabila 2 teren

38 500 €

359 m²

Botosani (judet), Strada Maior Ignat

Salveaza la Favorite

Contact

Teren intravilan 359 mp de vânzare, mun. Botosani / Strada Petru Rares

Botosani (judet), Strada Maior Ignat



Vrei un credit ipotecar?

38 500 €

107 €/m²

AGENTIE

 Florin Huivan
0741 534 229

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si
as dori sa obtin mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storiamai mult
Marketing & Services Office - Cluj)

Agentia RE/MAX Legacy vă propune spre vânzare o parcelă de teren intravilan în suprafață de 359 mp (din măsurători) și 355 mp (din acte) cu destinație construcție rezidențială / nerezidențială.

Este ideal pentru construirea unei case / vile sau pentru o construcție cu destinație comercială.

Front stradal de aprox. 35 m lungime.

Utilități existente: apă curentă și energie electrică.

Utilități la limita proprietății: canalizare și gaze naturale.

Conform PUD / PUZ, procentul de construire este de 35% din suprafață, cu posibilitate de extindere de până la 50%.

Pentru informații suplimentare și vizionări, contactează-l pe colegul nostru, Florin Huivan, la numărul de telefon: 0741534229 sau la adresa de e-mail: !



Comparabila 3 teren

22 000 €

27 m²

Botosani (judet), Botosani



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 27 m²

Tip proprietate: **teren intravilan**

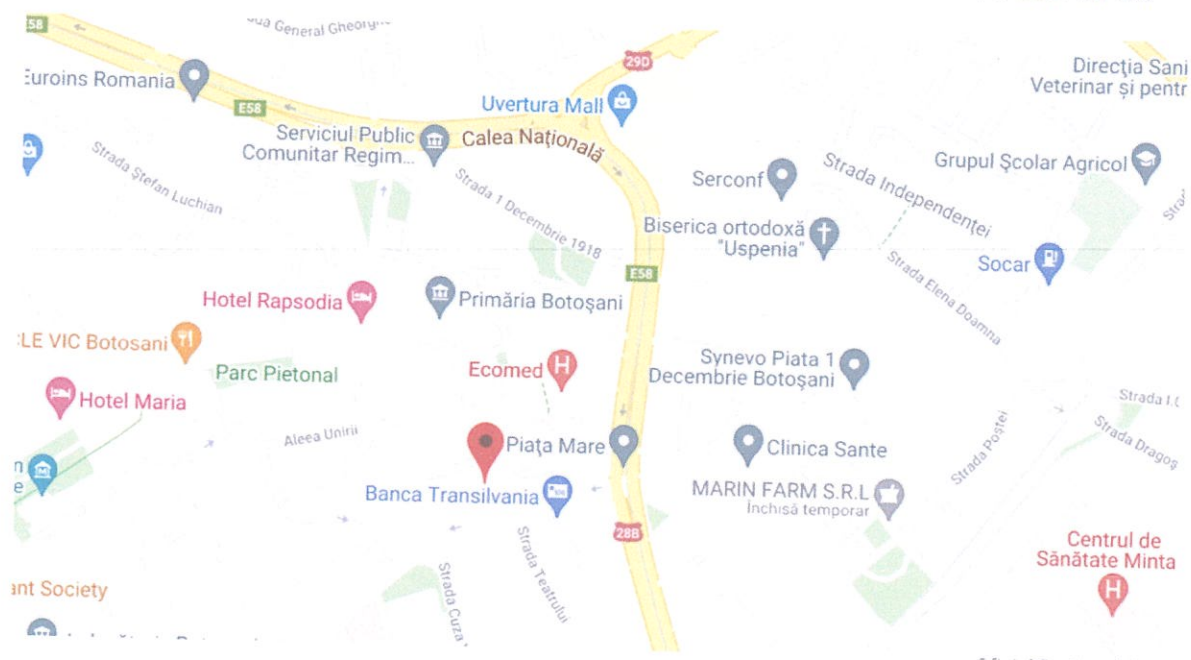
KIWI Finance: [Calculeaza-ti rata pentru credit!](#)

Descriere anunt

Agentia imobiliara Lider Home va ofera spre vanzare teren in suprafata de 27 mp, in zona Grivita, Pe strada Savenilor. Este un teren idel pentru constructii, utilitatile sunt la limita proprietatii. **Comision 0%** pentru cumparator.

ID: 3817

Pentru detalii, vizionari si oferte contactati-ne la unul din numerele de telefon - 0751177031, 0785577031 sau



Comparabila 4

52 650 € 585 m² Botosani (zona Imparat Traian)

Salveaza la favorite

Teren intravilan, loc de casa, zona Imparat Traian- Spalatoria

52 650 €
90 €/m²

Monica
0747 419 059

Sunt in cautarea celei mai bune pretierate si
si doresc citi mai multe informatii
inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Adminstratorii acestor date este S.C. OLA
**Online Services S.R.L. (Societate mult
Munca omare eficienta)**



Se vinde teren intravilan, loc de casa cu toate utilitatile, situat in Botosani, zona Imparat Traian-spalatoria Chelarasu, cu suprafata de 585 mp, loc drept, toate utilitatile la poarta. Pe teren se afla si o casa batraneas

Pret: 90 euro/mp

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 7080

Particularitati

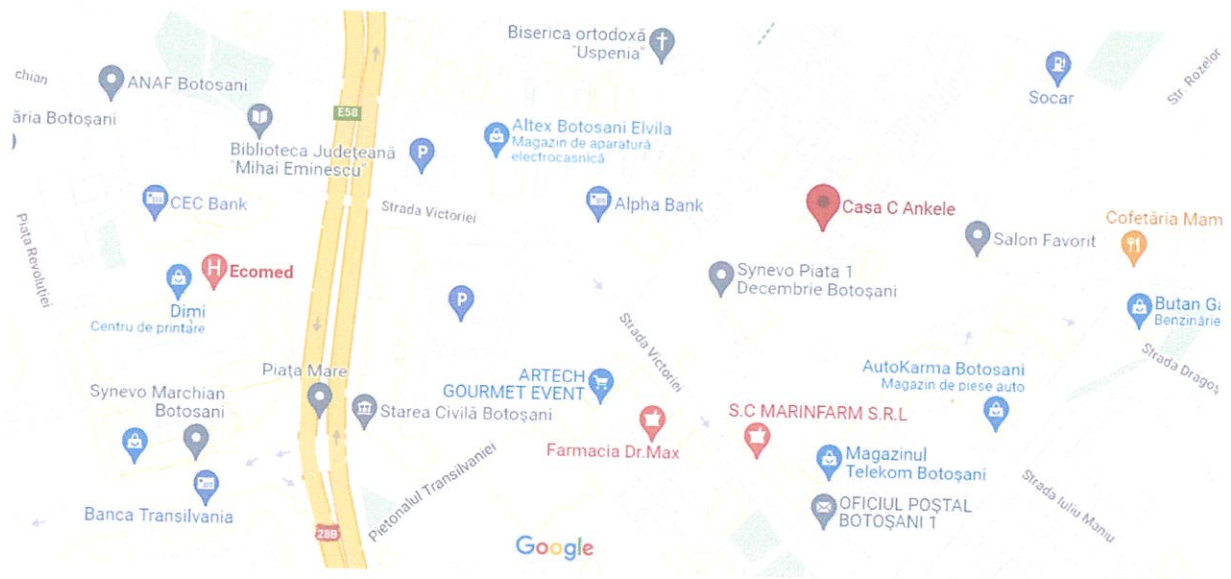
- apa curenta
- acces - drum asfaltat

Comoditati

- conducta de gaze naturale

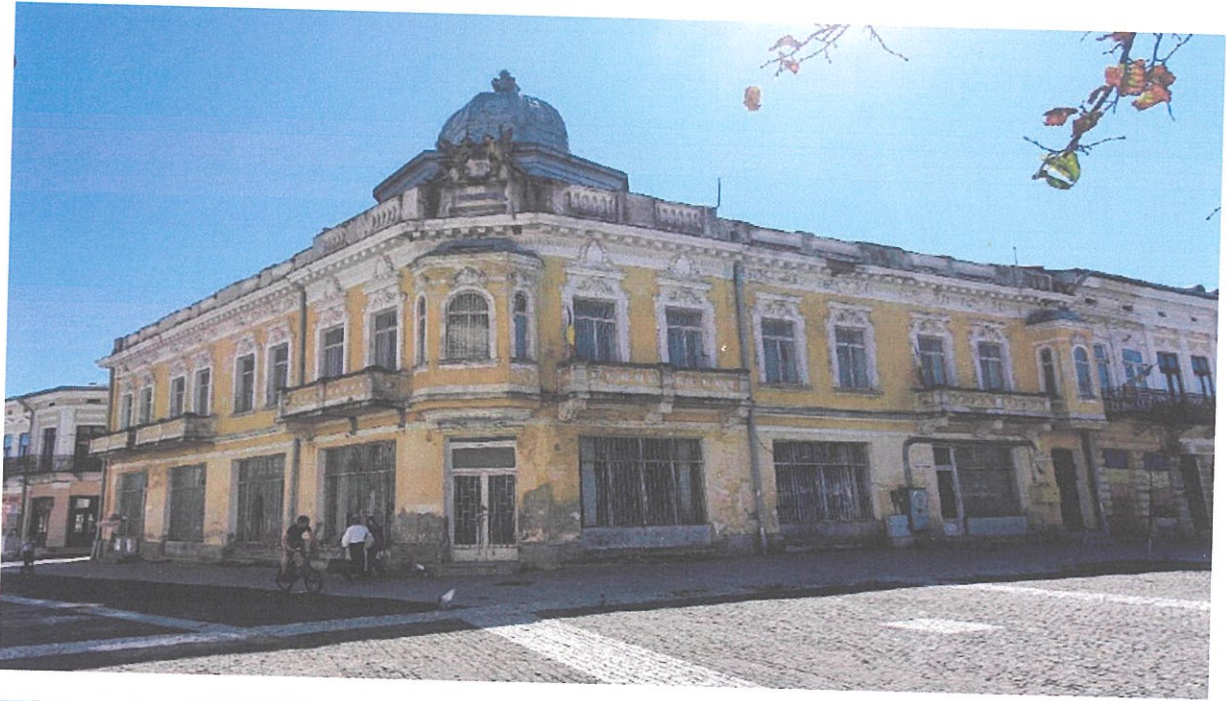
Infrastructura

- canalizare
- apa curenta
- electricitate



Fotografii



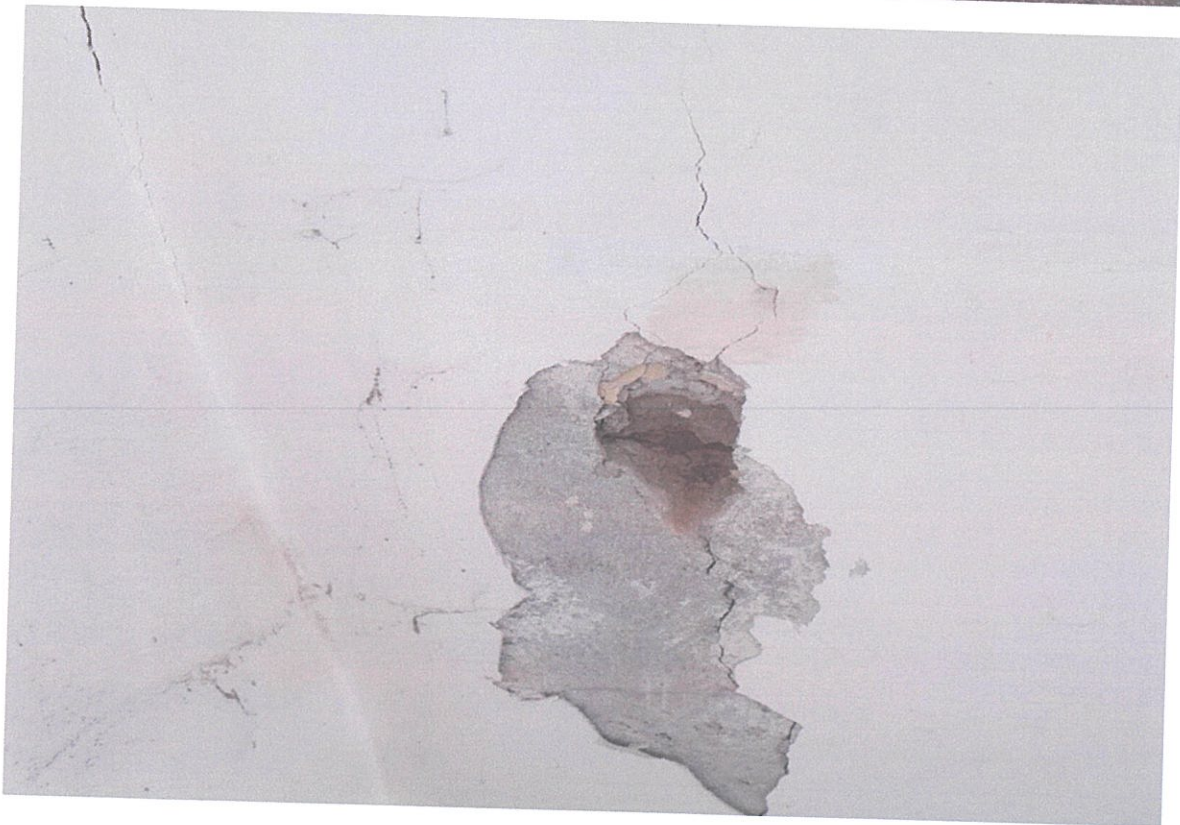


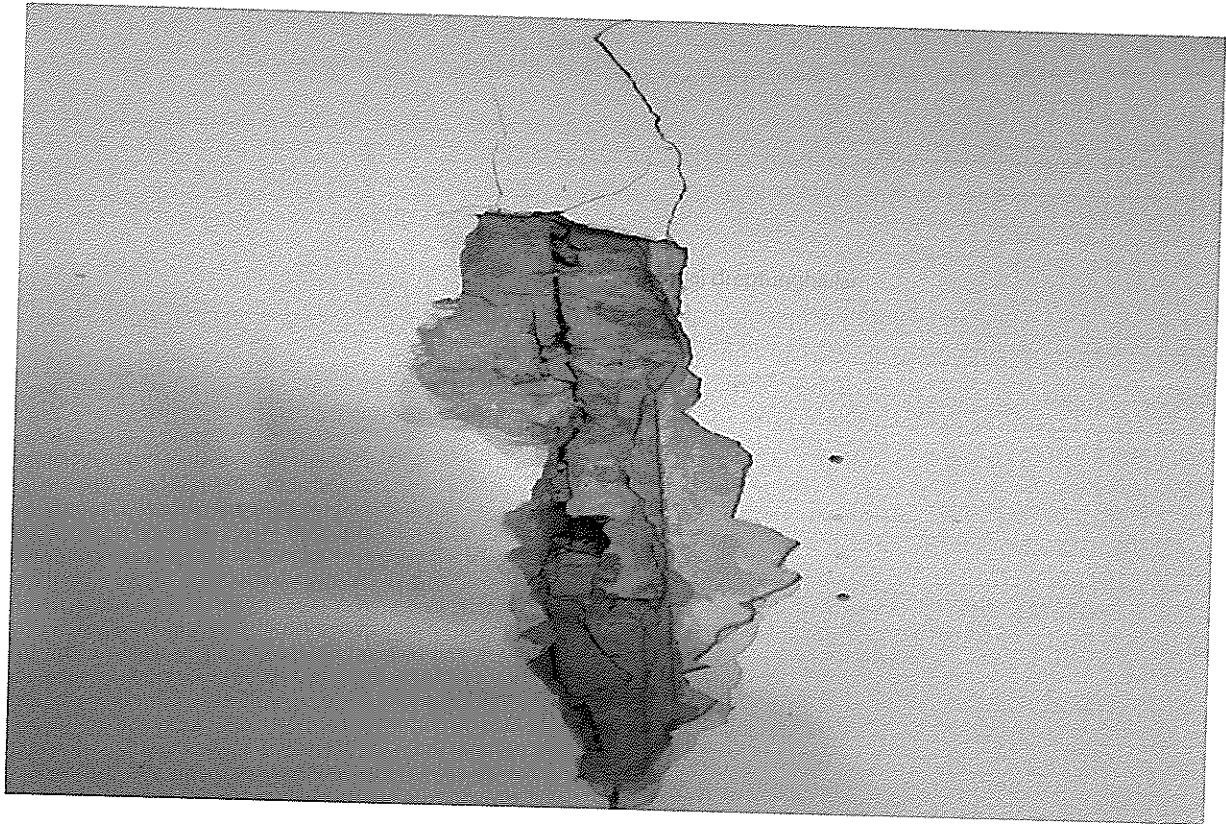














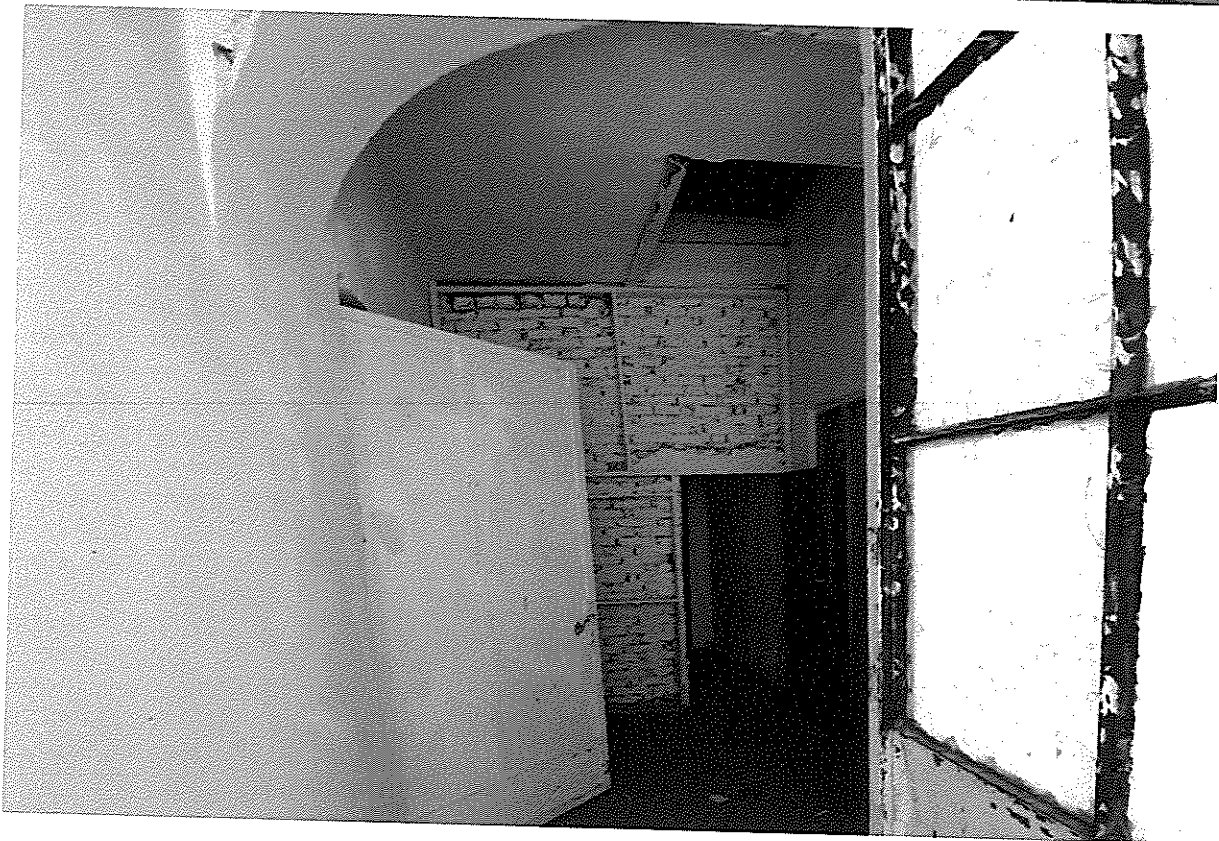


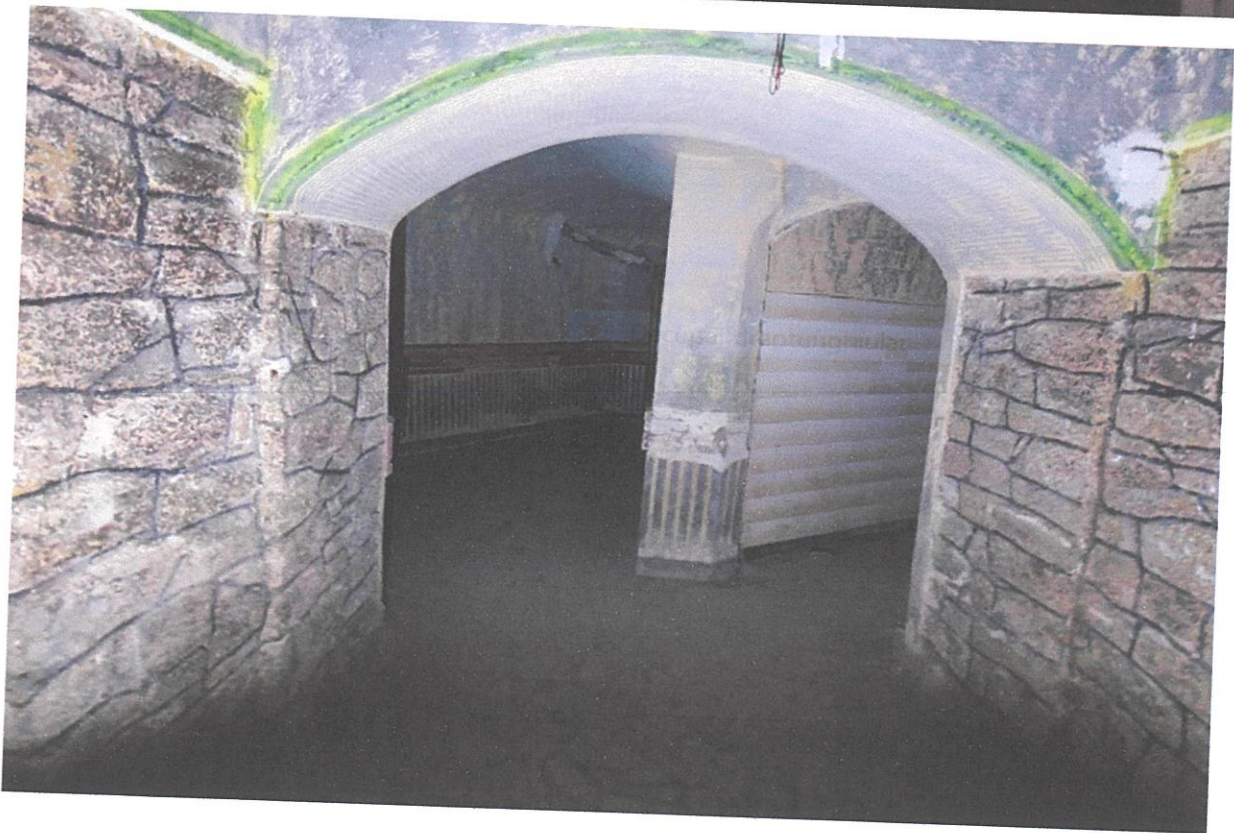




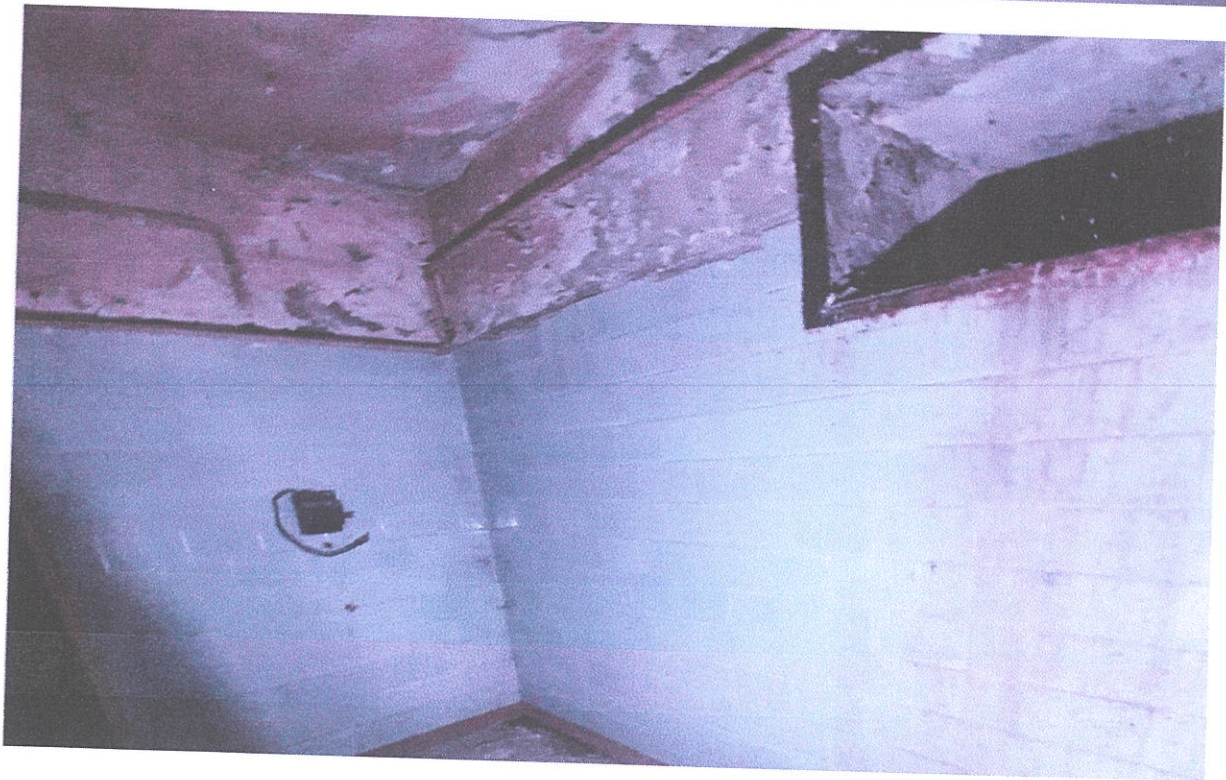




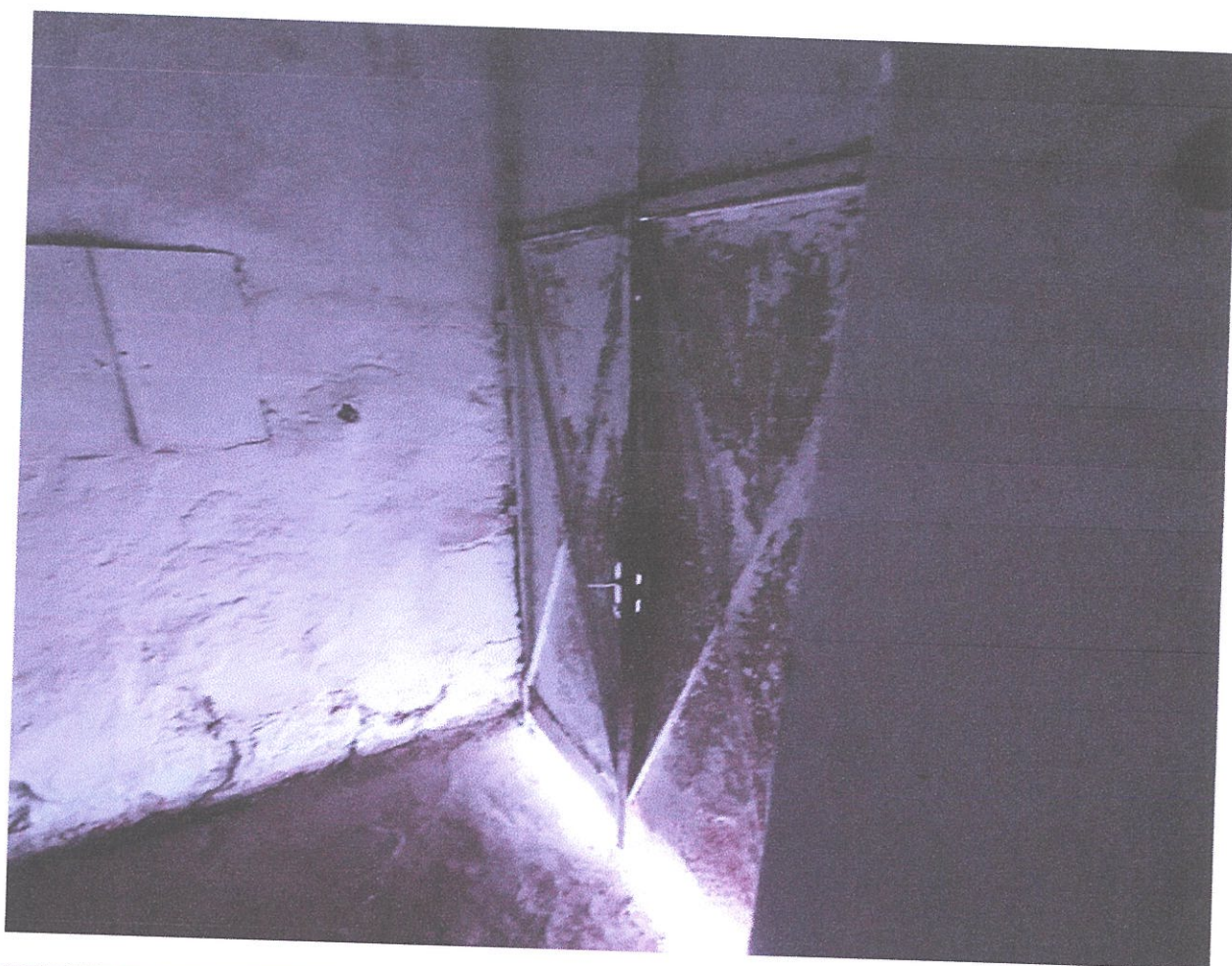


















RAPORT DE EVALUARE nr. 75

Beneficiar raport: primaria Botosani Destinatari: Primaria Botosani
 Proprietate Evaluata: Candra Toader -Asuencei Dumitru
 BOTOSANI, BOTOSANI, str.1 Decembrie 1918 nr 44

Data evaluarii: 31.07.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera : 0,983(conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Efectiva (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	5386-C1	Casa Ankele	1836	N	185	185	1.101	6.447.080	1.302.730	0	0	0	6.447.080	1.302.730	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					1.101	6.447.080	1.302.730				6.447.080	1.302.730		0
Note: - Valorile din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.																

RAPORT DE EVALUARE nr. 75

Beneficiar raport: primăria Botosani Destinatari: Primăria Botosani
 Proprietate Evaluata: Căndrea Toader -Asuencei Dumitru
 BOTOSANI, BOTOSANI, str.1 Decembrie 1918 nr 44

Data evaluării: 31.07.2021 / Curs la data evaluării: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construită desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	5386-C1	Casa Ankele	1836	N	185	185	1.101	6.447.080	1.302.730	0	0	0	6.447.080	1.302.730	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR					1.101	6.447.080	1.302.730				6.447.080	1.302.730		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														

FISA NR. 1 - Casa Ankele

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarisat, include si costul jgheburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	620	318,19	197.277,80	100,00	197.278	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, taplariie lemn, covor pvc pe suport textil (sau taplariie PVC cu gearm termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	N	960	1.337,19	1.283.702,40	100,00	1.283.702	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	960	117,29	112.598,40	100,00	112.598	0	1	37
4	INCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	N	960	125,06	120.057,60	100,00	120.058	0	1	37
5	LAWWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	N	14	1.599,84	22.397,76	100,00	22.398	0	1	37
6	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	N	36	1.051,36	37.848,96	100,00	37.849	0	1	13
7	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	524	370,51	194.147,24	100,00	194.147	0	1	11
8	7ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	N	560	923,23	517.008,80	100,00	517.009	0	1	20
9	7ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei		mpAd etaj	N	447	885,54	395.836,38	100,00	395.836	0	1	24
10	FATMABCM	Fatada din simiipiatra cu asize mari, cu metope, ancadramente si basoreliefuli din piatra - cladire monumentala		mpAd	N	960	1.040,86	999.225,60	100,00	999.226	0	1	51
11	FININCM	Finisaj interior stucaturi, ancadramente florale, profile; taplariie din lemn, vopsita, cu		mpAd	N	560	4.583,89	2.566.978,40	100,00	2.566.978	0	1	51

geamuri din cristal; tablile usilor sunt
placate cu elemente sculptate in lemn
- cladire monumentala

TOTAL FISA

6.447.079

6.447.079

0

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz.analitc, Coef.cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabilii la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 75

Beneficiar raport: Primaria Botosani Destinatari: Primaria Botosani
 Proprietate Evaluata: Candrea Toader -Asuenei Dumitru
 BOTOSANI, BOTOSANI, str.1 Decembrie 1918 nr 44

Data evaluarii: 31.07.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Casa Ankele

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	N	620	318,19	197.277,80	100,00	197.278	0	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuilei tip strop)		mpAd	N	960	1.337,19	1.283.702,40	100,00	1.283.702	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	960	117,29	112.598,40	100,00	112.598	0	1	37
4	INCCONV	Incalzire cu convectradiatoare		mpAd	N	960	125,06	120.057,60	100,00	120.058	0	1	37
5	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	N	14	1.599,84	22.397,76	100,00	22.398	0	1	37
6	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	N	36	1.051,36	37.848,96	100,00	37.849	0	1	13
7	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	524	370,51	194.147,24	100,00	194.147	0	1	11
8	7ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	N	560	923,23	517.008,80	100,00	517.009	0	1	20
9	7ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton		mpAd etaj	N	447	885,54	395.836,38	100,00	395.836	0	1	24

10	FATMABCM	armat realizata la partea superioara a zidariei Fatada din similiplatra cu asize mari, cu metope, ancadramente si basoreliefuli din piatra - cladire monumentala	mpAd	N	960	1.040,86	999.225,60	100,00	999.226	0	1	51
11	FININCM	Finisaj interior stucaturi, ancadramente florale, profile; tamplarie din lemn, vopsita, cu geamuri din cristal; tablitile usilor sunt placate cu elemente sculptate in lemn - cladire monumentala	mpAd	N	560	4.583,89	2.566.978,40	100,00	2.566.978	0	1	51
TOTAL FISA							6.447.079		6.447.079	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schlopu C, 7 - "COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schlopu
- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

RAPORT DE EVALUARE nr. 75

Beneficiar raport: Primaria Botosani Destinatari: Primaria Botosani
 Proprietate Evaluata: Candrea Toader -Asuencel Dumitru
 Localitate: BOTOSANI

Data evaluarii: 31.07.2021 / Curs la data evaluarii: 4,949 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 1 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,983 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

FISA NR. 1 - Casa Ankele

Ref. Anexa	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de noi lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index							6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INVTZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanata din lemn ecarsat, include si costul igheburilor si burianelor din tabla zincata	2A	mp acoperis	N	620	318,19	197.277,80	100	197.277,80	0,00	1	35
2	FOBFS	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuile (tencuilei tip strop)		mpAd	N	960	1.337,19	1.283.702,40	100	1.283.702,40	0,00	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	N	960	117,29	112.598,40	100	112.598,40	0,00	1	37
4	INCCONV	Incalzire cu convectradiatoare		mpAd	N	960	125,06	120.057,60	100	120.057,60	0,00	1	37
5	LAVWC	Lavoar + WC (obisnuite)		ansamblu	N	14	1.599,84	22.397,76	100	22.397,76	0,00	1	37
6	FSUBSPAR	Infrastructura cu subsol partial		mp Ac	N	36	1.051,36	37.848,96	100	37.848,96	0,00	1	13
7	FCBSV1	Fundatie beton simplu 0,40 x 1,00 m		Ac zona fara subsol	N	524	370,51	194.147,24	100	194.147,24	0,00	1	11
8	7ZIDCAR30PS	Structura cladire parter (cu scara) - Zidarie caramida 30 cm - include stapisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei, si scara din beton armat cu podest intermediar		mpAd parter	N	560	923,23	517.008,80	100	517.008,80	0,00	1	20
9	7ZIDCAR30EFS	Structura cladire etaj (fara scara) -		mpAd	N	447	885,54	395.836,38	100	395.836,38	0,00	1	24

Zidarie caramida 30 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei

etaj

10	FATMABCM	Fatada din similiipiatra cu asize mari, cu metope, ancadramente si basoreliefuli din piatra - cladire monumentala	mpAd	N	960	1.040,86	999.225,60	100	999.225,60	0,00	1	51
----	----------	---	------	---	-----	----------	------------	-----	------------	------	---	----

Finisej inferior stucaturi, ancadramente florale, profile; tamplarie din lemn, vopsita, cu geamuri din cristal; tabliile usilor sunt placate cu elemente sculptate in lemn - cladire monumentala

11	FININCM	Finisej inferior stucaturi, ancadramente florale, profile; tamplarie din lemn, vopsita, cu geamuri din cristal; tabliile usilor sunt placate cu elemente sculptate in lemn - cladire monumentala	mpAd	N	560	4.583,89	2.566.978,40	100	2.566.978,40	0,00	1	51
----	---------	--	------	---	-----	----------	--------------	-----	--------------	------	---	----

TOTAL FISA

Cost nou brut unitar (lei / mp)		5.856		Cost nou brut (lei)		6.447.079,34		0,00			
Anul PIF	Varsta Cronologica	Varsta Cronologica Ponderata	Grupa / Subgr. (GEV 500)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. fizica (lei) col.9 x uzura (fiz. %)	Deprectiere functionala (lei)	0				
1836	185	185	1.5.2.1	0,00	0,00	0					
Cost net constructie							6.447.079,34				
(Total col.9 x (1-Deprfiz/100) - Deprifunct)											

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.cheit.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C. rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ȘI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 59646 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:15497

Adresa: Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 74, Jud. Botosani, actual: strada 1 Decembrie nr. 44

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5386	585	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5386-C1	Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 74, Jud. Botosani, actual: strada 1 Decembrie nr. 44	S. construita la sol:585 mp; Spațiu administrativ cu suprafața construită la sol de 585,00 m.p.; (1101,00 m.p. suprafața construită totală)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3729 / 14/03/2006		
Dispoziție nr. 248, din 27/12/2005 emis de Președintele Consiliului Județean Botoșani ((privind restituirea în natură conform Legii nr. 10/2001), Dispoziția nr. 469/10.02.2006 eliberată de Primarul Municipiului Botoșani);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) CANDREA TOADER , căsătorit cu 2) CANDREA MINA , bun comun <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 15497)</i>	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) AȘUENCEI DUMITRU , bun propriu <i>OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 15497)</i>	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5386	585	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	585	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 5386-C1	construcții administrative și social culturale	585	Cu acte	S. construită la sol: 585 mp; Spațiu administrativ cu suprafața construită la sol de 585,00 m.p.; (1101,00 m.p. suprafața construită totală)

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/05/2019, 12:38