

C12



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 511/31.10.2022 privind aprobarea vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 511/31.10.2022 privind aprobarea vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A.

văzând fișa de evaluare a locuinței transmisă de către S.C. Locativa S.A. cu adresa înregistrată sub nr. 23882 din 03.10.2022, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în baza dispozițiilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniu instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare, Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare, Legii 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Deciziei nr. 81/2017 a Înaltei Curți de Casație și Justiție – Completul pentru dezlegarea unor chestiuni de drept,

în temeiul art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 555 din 5 iulie 2019, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Articolele 1-3 ale Hotărârii Consiliului Local nr. 511 din 31 octombrie 2022 privind aprobarea prețurilor de vânzare către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului Botoșani, administrate de S.C. Locativa S.A., ase modifică și vor avea următorul conținut:

„**Art.1.** (1) Se aprobă vânzarea locuinței împreună cu terenul aferent, proprietatea municipiului Botoșani și administrate de S.C. Locativa S.A, situată în Municipiul Botoșani, str. Maxim Gorki, nr.13, cu suprafață construită la sol de 40 m.p. (suprafață construită desfășurată 40 m.p., suprafață utilă 26,64 m.p), identificată cadastral cu nr. 68931-C1 din Cartea funciară nr. 68931, către chiriașul Militaru Marinela detinător al contractului de închiriere nr.1002/04.12.2007, la prețul de 30.126,62 lei pentru construcție și 4920 Euro echivalentul în lei la cursul BNR din ziua plății pentru terenul aferent in sprafața de 40 m.p.

(2) Prețul de vânzare al construcției este prețul stabilit conform fișei de evaluare întocmită de către S.C. Locativa S.A, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea locuinței, costul raportului de evaluare al terenului aferent construcției, costul actelor notariale pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se vor achita de cumpărător la data cumpărării locuinței.

(3) Prețul de vânzare al terenului este prețul stabilit conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Ciobanu Lăzărescu Mihai Cristian și va fi virat de către S.C. Locativa S.A. la bugetul local al municipiului Botoșani.

**Art. 2. (1)** Se aprobă vânzarea locuinței împreună cu terenul aferent , proprietatea municipiului Botoșani și administrate de S.C. Locativa S.A, situate în Municipiul Botoșani, str. Tudor Vladimirescu, nr.20, cu suprafață construită la sol de 70 m.p.(suprafață construită desfășurată 40 m.p., suprafață utilă 58,27 m.p), identificată cadastral cu număr 69099-C1 din Cartea funciară nr. 69099, către chiriașul Bradu Mirela detinător al contractului de închiriere nr.2306/18.05.2017 , la prețul de 67.876,47 lei pentru construcție și 6302 Euro echivalentul în lei la cursul BNR din ziua plății pentru terenul aferent în suprafața de 70 m.p.

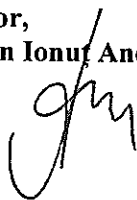
**(2)** Prețul de vânzare al construcției este prețul stabilit conform fișei de evaluare întocmită de către S.C. Locativa S.A, la care se adaugă comisionul de 1% din valoarea locuinței, costul raportului de evaluare al terenului aferent construcției, costul actelor notariale pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se vor achita de cumpărător la data cumpărării locuinței.

**(3)** Prețul de vânzare al terenului este prețul stabilit conform raportului de evaluare întocmit de către evaluator atestat ANEVAR Ciobanu Lăzărescu Mihai Cristian și va fi virat de către S.C. Locativa S.A. la bugetul local al municipiului Botoșani.

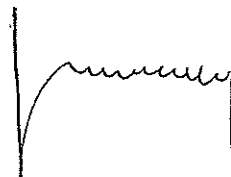
**Art. 3.** Se împuternicește domnul inginer Florinel Gornea, reprezentant al S.C. Locativa S.A., în calitate de administrator al fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea municipiului Botoșani să încheie contractele de vânzare cumpărare în formă autentică pentru construcție și terenul aferent.”

**Art. 2.** Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A., Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

**Inițiator,**  
**Primar, Cosmin Ionuț Andrei**



**Avizat pentru legalitate,**  
**Secretar general, Ioan Apostu**



Nr. \_\_\_\_\_ din 24 .11.2022

Aprobat,  
Primar,  
Cosmin Ionut/Andrei



## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere proiectul de hotărâre privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 511/31.10.2022 privind aprobarea vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A. și raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Șef Serviciu Patrimoniu,  
Iulius Sebastian Gherase



**Primăria Municipiului Botoșani**

**Nr. \_\_\_ din 24.11.2022**

**Aprobat Primar,  
Cosmin Ionuț Andrei**

### **Raport de specialitate**

modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 511/31.10.2022 privind aprobarea vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A.

#### **Baza legală:**

A) ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului

6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

B) Legea locuinței nr.114/1996,

C) : Ordinul nr.3471/2008 privind Normele metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate in patrimonial institutiilor publice, cu modificările și completările ulterioare

D) Legea nr. 85/1992, republicată, privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat,

E) Decretul Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație,

F) Legea 112/1995 – pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului

G) Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989

H) Decizia nr. 81/06.11.2017 a I.C.C.J

Locuințele construite din fondurile statului înainte de data de 31.12.1989, pot fi cumpărate de titularii contractelor de închiriere - cu plata integrală sau în rate a prețului, în condițiile legislației, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație.

Evaluarea și vânzarea locuințelor se fac în condițiile legii, la un pret indexat în funcție de creșterea salariului minim brut pe țară la data cumpărării, față de cel existent la data intrării în vigoare a Legii nr. 85/1992. Locuințele constituite din fondurile statului după data de 01.01.1990, se vând titularilor contractelor de închiriere și beneficiarilor de repartiții conform preturilor rezultate din aplicarea Metodologiei de stabilirea preturilor de deviz și de vânzare către populație.

Potrivit art.9 din Legea 112/1995, chiriașii titulari de contract ai apartamentelor ce nu se restituie în natură foștilor proprietari sau moștenitorilor acestora pot opta, după expirarea termenului prevăzut la art. 14, pentru cumpărarea acestor apartamente cu plata integrală sau în rate a prețului.

De prevederile alineatului precedent beneficiază și chiriașii care ocupă spații locative realizate prin extinderea spațiului inițial construit.

*Comisionul convenit unităților specializate care evaluează și vând apartamente este de 1% din valoarea acestora.*

Potrivit art. 3 din Legea 112/1995, prin apartament se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de

serviciu, poduri, pivnițe, magazine și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție.

Apartamentul, astfel cum a fost definit în alin. 1, rămâne considerat ca atare, indiferent dacă, ulterior trecerii în proprietatea statului, s-au efectuat modificări constructive interioare ori a fost luat în evidență ca reprezentând două sau mai multe apartamente.

Potrivit art. 42 al. 3 din Legea 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările completările ulterioare, imobilele cu destinația de locuințe, prevăzute la alin. (1), pot fi înstrăinate potrivit legislației în vigoare, chiriașii având drept de preemțiune.

Conform Deciziei nr. 81 din 6.11.2017 pronunțată de Î.C.C.J, care a fost data în dezlegarea chestiunii contractelor de închiriere încheiate după data apariției Legii 112/1995, în interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 42 al. 3 din Legea 10/2001, pe lângă dreptul de preemțiune, chiriașii au și dreptul de a opta pentru cumpărarea imobilelor cu destinație de locuințe, drept prevăzut de art. 9 al. 1 din Legea 112/1995.

Potrivit dispozițiilor art. 37 din Hotărârea Guvernului nr. 20/1996 pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, *“în situațiile de vânzare către chiriași a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, **dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent, cu respectarea dispozițiilor art. 26 alineatul ultim din lege.**”*

Această concluzie este întărită și prin Decizia nr. 3/2017-Hotărâre prealabilă referitoare la aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995, în care Inalta Curte de Casație și Justiție a stabilit că *“În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 3, art. 9, art. 26 alin. (3) din Legea nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările ulterioare, coroborate cu art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, stabilite prin Hotărârea Guvernului nr. 20/1996, republicate, stabilește că **proprietarul construcției are dreptul să dobândească proprietatea și asupra terenului aferent acesteia și să solicite, în caz de refuz, pe calea acțiunii în justiție, obligarea la perfectarea contractului de vânzare-cumpărare.**”*

De altfel prin considerentele pct. 55 din Decizia nr. 3/2017, Inalta Curte de Casație și Justiție a concluzionat că *<întrucât art. 37 din Normele metodologice privind aplicarea Legii nr. 112/1995 statuează expres că „în situațiile de vânzare a apartamentelor și, când este cazul, a anexelor gospodărești și a garajelor aferente, dreptul de proprietate se dobândește și asupra terenului aferent”, **înseamnă că acesta trebuie să facă obiectul aceluiași contract de vânzare-cumpărare**>.*

Prin H.C.L. 204/31.05.2005 modificat prin modificat prin H.C.L. nr.7/ 29.01.2013 , H.C.L. nr. 145/29.06.2017 și H.C.L.nr.225/29.07.2019, Consiliul local al Municipiului Botoșani a aprobat Regulamentul de organizare si functionare a Serviciului public de administrare a fondului locativ si spatiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, aflate în proprietatea Municipiului Botoșani, inclusiv vânzarea de locuințe construite din fondurile statului.

Serviciul Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani , întrucât sunt îndeplinite condițiile legale incidente în materie, supunem spre aprobare proiectul de hotărâre în forma prezentată, ca fiind necesar și oportun.

Șef Serviciu Patrimoniu,  
Iulius Sebastian Gherase

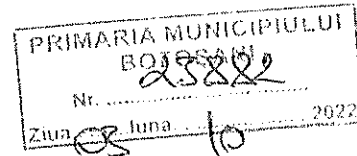


Director Executiv Economic  
Mirela Elena Gheorghiu



Botoșani, Calea Națională nr. 70  
J07/274/1998; RO 10863084  
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607  
[www.locativa.ro](http://www.locativa.ro)  
E-mail: [office@locativa.ro](mailto:office@locativa.ro)

**S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani**  
Nr. 429 din 30.09.2022



*D. lui Primar*  
*Petrimeni*  
*ok - x - 2022*

Către,  
Consiliul Local al Municipiului Botoșani

Conform art. 19, alin. (3) din Regulamentul de organizare și funcționare al Serviciului Public de administrare a fondului locativ și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea Municipiului Botoșani aprobat prin HCL 204/3.05.2005 și modificat prin HCL 7/29.01.2013, HCL 145/29.06.2017 și HCL 225/29.07.2019 și a adresei nr. 100002/20.04.2022, înregistrată sub nr. 4183/03.05.2022, **vă înaintăm spre aprobare vânzarea următoarelor locuințe** (Legea nr. 112 din 25 noiembrie 1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului) și totodată **aprobarea prețului de vânzare al acestora:**

1. Pentru locuința din strada **Maxim Gorki nr. 13** – contract de închiriere nr. 1002 / 04.12.2007 – titular de contract **Militariu Marinela**,
  - prețul construcției calculat în Fișa de Evaluare a Locuinței, conform Legii 112/1995, Decretul nr. 256/1984 și Decretul 93/1997, este de **30.126,62 lei**.
  - Prețul terenului aferent, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat-membru titular, spacializarea EPI, Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian, este de **4.920 Euro = 24.309,00 lei** (curs valutar 4,9408 lei/euro)
2. Pentru locuința din strada **Tudor Vladimirescu nr. 20** – contract de închiriere nr. 2306/18.05.2017 – titular de contract **Bradu Mirela**,
  - prețul construcției calculat în Fișa de Evaluare a Locuinței, conform Legii 112/1995, Decretul nr. 256/1984 și Decretul 93/1997, este de **67.876,47 lei**.
  - Prețul terenului aferent, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat-membru titular, spacializarea EPI, Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian, este de **6.302 Euro = 31.135,00 lei** (curs valutar 4,9408 lei/euro)



Botoșani, Calea Națională nr. 70

J07/274/1998; RO 10863084

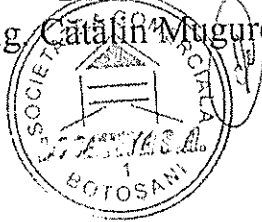
Tel: 0231/532273; fax: 0231/534607

www.locativa.ro

Totodată, conform art. 19, alin (5) din regulamentul susmenționat, vă solicităm mandatarea domnului ing. Florinel Gornea, pentru perfectarea contractelor de vânzare în formă autentică.

Anexăm copii după Fișele de evaluare pentru locuințe și copii după rezumatele Rapoartelor de evaluare a terenurilor aferente.

Director General,  
ing. Catalin Mugurel Flutur



B.V.C.L.S.C.  
ing. Carmen Bălăucă

## EVALUAREA LOCUINȚEI

### 1. Valoarea de înlocuire a locuinței

(cost/mp. corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj superior sau inferior – prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

$$26,64 \text{ mp} \times 2.060 \text{ lei/mp} = 54.878,40 \text{ lei vechi}$$

### 2. Valoarea de înlocuire

- cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984):

- pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusiv ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- terasă rezultată din retragere în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

**TOTAL CAP. I – LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE**      **54.878,40 lei vechi**

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

#### A). Se adaugă:

- încălzire centrală

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- construcția și echipamentul centralei termice

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- încălzire cu gaze la sobe

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- obloane

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe bază de deviz de către comisia de specialiști) \_\_\_\_\_ lei.

#### B). Se scad:

- învelitoare de carton bitumat, șită, șindrilă, stuf sau paie

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- lipsa unor instalații:

- cadă de baie \_\_\_\_\_ lei/buc -3.740 lei vechi

- lavoar \_\_\_\_\_ lei/buc -1.445 lei vechi

- chiuvetă bucatărie \_\_\_\_\_ lei/buc \_\_\_\_\_ lei

- lipsa tencuielilor exterioare.

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- lipsa fundațiilor

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

- pardoseli din pământ

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ mp x \_\_\_\_\_ lei/mp = \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ lei

**TOTAL CAP. II – LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE**      **49.693,40 lei vechi**



**Adresa proprietății evaluate: Mun. Botoșani, Str. Maxim Gorki nr.13, Jud. Botoșani , cod poștal 710222**

**Data stabilirii valorii: 15.07.2022**

**Evaluator autorizat-membru titular, specializarea EPI :**

*Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian*

*domiciliat în Municipiul Botoșani, Str. Calea Națională nr.105, sc.B, etaj 3, ap.9, Județul Botoșani, cod poștal 710051*

**Client: S.C. LOCATIVA S.A. cu sediul în Municipiul Botoșani, Str.**

***Calea Națională nr.70, cod poștal 710028***

- 15.07.2022 -

## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară – teren considerat liber

2. **Localizare:** Str. Maxin Gorki, nr.13, mun. Botosani

3. **Proprietarul bunului:** MUNICIPIUL BOTOSANI – domeniul privat

4. **Descrierea bunului:** Teren considerat liber in suprafata de 40 mp situat in intravilanul mun. Botosani, str. Maxin Gorki, proprietatea Municipiului Botosani.

5. **Situatia terenului:** Teren cu curti constructii, in suprafata de 40 mp situat in intravilanul mun. Botosani, str. Maxin Gorki, nr.13, zona Tribunalului Botosani, detinut in cota exclusiva, proprietatea Municipiul Botosani – domeniul privat.

6. **Clientul:** S.C. LOCATIVA S.A. BOTOȘANI

7. **Destinatarul:** S.C. LOCATIVA S.A. BOTOȘANI

8. **Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piata

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

10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate

11. **Data evaluării:** 15.07.2022

12. **Valori estimate:**

**Metoda comparatiilor directe:**  $V_1 = 4.920 \text{ Euro} = 24.309 \text{ RON}$

$$\underline{V_p = 4.920 \text{ Euro} = 24.309 \text{ RON}}$$

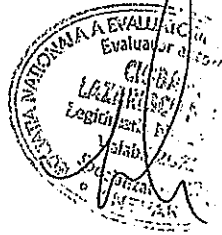
13. **Cursul de schimb oficial la data evaluării:** 4,9408 RON/E

### 1.3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat oricare) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita

- dia partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
  - Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Ciobanu – Lazarescu Mihai - Cristian la data de 15.07.2022;
  - Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR;
  - Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

Evaluator autorizat:  
Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.



**EVALUAREA LOCUINȚEI**

**1. Valoarea de înlocuire a locuinței**

(cost/mp. corespunzător tipului construcției, regimului de înălțime și gradului de finisaj superior sau inferior – prevăzut în tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

$$58,27 \text{ mp} \times 2.060,00 \text{ lei/mp} = 120.036,20 \text{ lei vechi}$$

**2. Valoarea de înlocuire**

- cameră de serviciu situată la subsol, demisol sau mansardă (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984):

- pivnițe, boxe în subsol, în folosință exclusiv ( tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- terasă rezultată din retragere în gabarit (tabelul nr. 1 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

**TOTAL CAP. I – LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE, 120.036,20 lei vechi**

Se adaugă sau se scade, pentru existența sau lipsa unor instalații ori elemente de construcții (tabelul nr. 2 din anexa nr. 4 la Decretul nr. 256/1984).

**A). Se adaugă:**

- încălzire centrală

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- construcția și echipamentul centralei termice

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- încălzire cu gaze la sobe

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- obloane

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- valoarea elementelor deosebite ce depășesc caracteristicile gradului de finisaj superior (evaluată pe bază de deviz de către comisia de specialiști) \_\_\_\_\_ lei vechi

**B). Se scade:**

- învelitoare de carton bitumat, șită, șindrilă, stuf sau paie

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei}$$

- lipsa unor instalații:

- cadă de baie \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ lei/buc \_\_\_\_\_ 3.740 \_\_\_\_\_ lei vechi

- lavoar \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ lei/buc \_\_\_\_\_ 1.445 \_\_\_\_\_ lei vechi

- WC \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ lei/buc \_\_\_\_\_ 1.445 \_\_\_\_\_ lei vechi

- chiuvetă bucătărie \_\_\_\_\_ 1 \_\_\_\_\_ lei/buc \_\_\_\_\_ 1.445 \_\_\_\_\_ lei vechi

- lipsa tencuielilor exterioare

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- lipsa fundațiilor

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

- pardoseli din pământ

$$\text{_____} - \text{_____} \text{ mp} \times \text{_____} - \text{_____} \text{ lei/mp} = \text{_____} - \text{_____} \text{ lei vechi}$$

**TOTAL CAP. II – LOCUINȚE ȘI DEPENDINȚE – 111.961,20 lei vechi**

**Adresa proprietății evaluate: Mun. Botoșani, Str. Tudor Vladimirescu nr.20, Jud. Botoșani , cod poștal 710313**

**Data stabilirii valorii: 15.07.2022**

**Evaluator autorizat-membru titular, specializarea EPI :**

***Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian***

***domiciliat în Municipiul Botoșani, Str. Calea Națională nr.105, sc.B, etaj 3, ap.9, Județul Botoșani, cod poștal 710051***

**Client: S.C. LOCATIVA S.A. cu sediul în Municipiul Botoșani, Str.**

***Calea Națională nr.70, cod poștal 710028***

**15.07.2022**

## Cap. 1. INTRODUCERE

### 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietății:

2. Localizare: Str. Tudor Vladimirescu, nr.20, mun. Botosani

3. Proprietarul bunului:

4. Descrierea bunului: Teren considerat liber in suprafata de 70 mp situat in intravilanul mun. Botosani, str. Tudor Vladimirescu, proprietatea Municipiului Botosani.

5. Situatia terenului: Teren cu curti constructii, in suprafata de 70 mp situat in intravilanul mun. Botosani, str. Tudor Vladimirescu, nr.20, zona D.S.V. Botosani, detinut in cota exclusiva, proprietatea Municipiul Botosani – domeniul privat.

6. Clientul:

7. Destinatarul:

8. Scopul evaluarii:

9. Baza evaluarii:

10. Dreptul evaluat

11. Data evaluarii:

12. Valori estimate:

Metoda comparatiilor directe:  $V_1 = 6.302 \text{ Euro} = 31.135 \text{ RON}$

$$\underline{V_p = 6.302 \text{ Euro} = 31.135 \text{ RON}}$$

13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii:

### 1.3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui

- rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
  - Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Ciobanu - Lazarescu Mihai - Cristian la data de 15.07.2022;
  - Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR;
  - Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

Evaluator autorizat:  
Ciobanu-Lăzărescu Mihai-Cristian  
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.

