

C3

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unor terenuri
în suprafață totală de 887,00 m.p. situate în zona străzii Armoniei, procedură demarată prin
H.C.L. nr. 578 din 22.12.2022

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar al Municipiului Botoșani Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 887 m.p. compus din teren în suprafață de 682 m.p. din acte înscris în Cartea funciară nr. 69792, nr. cadastral 69792, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Armoniei Nr. 2A, Județul Botoșani și teren în suprafață de 205 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 61947, nr. cadastral 7416, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Ștefan Luchian Nr. 10G, Județul Botoșani, proprietate a numiților Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela –Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela

văzând raportul Serviciului Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al primarului și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

în conformitate cu prevederile art. 863 din Cod Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), ale art. 286 și ale art. 296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. (a) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (2) și ale art. 240 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin și procesul verbal de negociere al al prețului de vânzare/cumpărare nr. INT 2279 din 23.03.2023 care are ca obiect terenuri în suprafață totală de 887 m.p. compus din teren în suprafață de 682 m.p. din acte înscris în Cartea funciară nr. 69792 nr. cadastral 69792, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Armoniei Nr. 2A, Județul Botoșani și teren în suprafață de 205 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 61947, nr. cadastral 7416, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Ștefan Luchian Nr. 10G, Județul Botoșani, proprietate a numiților Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela –Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea imobilelor, teren intravilan în suprafață de 682 m.p. din acte înscris în Cartea funciară nr. 69792 nr. cadastral 69792, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Armoniei, Nr. 2A, Județul Botoșani și teren în suprafață de 205 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 61947, nr. cadastral 7416 la preț total de 95.000 Euro, cu achitarea prețului în 2 rate anuale, respectiv 50.000 euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2023 și 45.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2024, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

(2) Toate costurile aferente autentificării a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către vânzătorii.

Art. 3. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Botoșani Cosmin Ionuț Andrei să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare în formă autentică la biroul notarului public.

(2) Se aprobă declararea bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei hotărâri de uz și interes public local și vor fi destinate realizării de investiții de interes local, respectiv rampă colectare gunoi, loc de joacă și locuri de parcare.

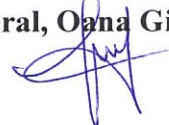
(3) Se aprobă includerea bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei hotărâri în domeniul public al UAT Municipiul Botoșani, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Municipiul Botoșani urmând să se completeze corespunzător potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanelor interesate se comunică Primarului Municipiului Botoșani, Serviciului Patrimoniu, Serviciul Contabilitate și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Georgescu





Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani
CF: 3372882

Serviciul Patrimoniu
Nr. INT 2310 din 24.03. 2023

Aprobat ,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 887,00 m.p situate în zona străzii Armoniei, procedură demarată prin H.C.L. nr. 578 din 22.12.2022.

În baza referatului de aprobare al initiatorului, Primarul municipiului Botoșani, domnul Cosmin Ionuț Andrei, s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu privire la aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală 887 m.p. compus din teren în suprafață de 682 m.p. din acte înscris în Cartea funciară nr. 69792 nr. cadastral 69792, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Armoniei, Nr. 2A, Județul Botoșani și teren în suprafață de 205 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 61947, nr. cadastral 7416, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Ștefan Luchian, Nr. 10 G, Județul Botoșani, proprietatea numiților Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela –Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela, procedură de cumpărare demarată prin H.C.L. nr.578 din 22.12.2022.

Achiziția terenului de principiu și realizarea raportului de evaluare al terenurilor de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii cumpărării terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani 578 din 22.12.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin , valoarea totală terenurilor fiind de 143.500 Euro (echivalent 703.800 lei la data de 23.02.2023), respectiv 162 Euro/m.p..

Comisia de negociere și vânzătorii au ajuns la o înțelegere, respectiv au stabilit ca prețul total de vânzare-cumpărare să fie de 95.000 Euro, cu achitarea prețului în 2 rate anuale, respectiv 50.000 euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2023 și 45.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2024, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

Sub aspect legal, potrivit dispozițiilor art. 863 Cod Civil, una din modalitățile de dobândire a dreptului de proprietate publică este prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public.

În conformitate cu dispozițiile art. 129, alin.(2), lit. (c) și art.139, alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cităm:

Art. 129 alin. (2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

Art.139 (2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție.

În consecință, Serviciul Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani, avizăm favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 887,00 m.p situate în zona străzii Armoniei, procedură demarată prin H.C.L. nr.578 din 22.12.2022, apreciind că îndeplinește condițiile legale pentru a fi aprobat în forma prezentată.

Director Economic,
Mirela Elena Gheorghiu

Arhitect Șef
Agavriloae Alexandru

Șef Serviciu Patrimoniu
Consilier Juridic,
Sebastian Julius Gherase

Serviciul Patrimoniu
Nr. INT 308 din 24.03. 2023

Aprobat,
Primar,

Cosmin Ionuț Andrei

**REFERAT DE APROBARE
A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE**

privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 887,00 m.p situate în zona străzii Armoniei, procedură demarată prin H.C.L. nr.578 din 22.12.2022.

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 887,00 m.p situate în zona străzii Armoniei, procedură demarată prin H.C.L. nr.578 din 22.12.2022 , terenuri vor fi destinate realizării de investiții de interes local, respectiv rampă colectare gunoi, loc de joacă și locuri de parcare și raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră în ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Botoșani a proiectului de hotărâre prezentat.

Șef Serviciu Patrimoniu,

Gherase Iulius Sebastian



Nr. INTE 279 din 23.03.2023

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-terenuri, în suprafață totală de 887,00 m.p. compus din teren în suprafață de 682 m.p. din acte înscrise în Cartea funciară nr. 69792 nr. cadastral 69792, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Armoniei, Nr. 2A, Județul Botoșani și teren în suprafață de 205 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 61947, nr. cadastral 7416, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Ștefan Luchian, Nr. 10G, Județul Botoșani, proprietatea numiților Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela –Violeta, Moldovanu Romică, Pocriș Daniela conform extrase de Carte funciară

Data: 23.03.2023

Orele: 14³⁰-15⁰⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe Consiliului Local

La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane:
-domnul Cosmin Ionuț Andrei- Primar Municipiul Botoșani-Președintele comisiei de negociere

și membrii comisiei:

dl. Buhăianu Bogdan -Viceprimar al Municipiul Botoșani, PREZENT

dl. Tanasă Mihail Gabriel – consilier local, PREZENT

dl. Murariu Marian - consilier local, PREZENT

dl. Buliga Marius - consilier local, PREZENT

dl. Amos Andrei -consilier local, PREZENT

d-na. Macovei Ada Alexandrina - consilier local, PREZENT

dl. Flutur Cătălin Mugurel - consilier local, _____

dna. Curelariu Raluca Ștefania - consilier local, _____

reprezentând comisia de negociere a clauzelor contractuale pentru achiziția de imobile necesare pentru lucrări de investiții de interes local aprobată prin Hotărârea Consiliului Local a nr. 349 din 26.11.2020,

respectiv din partea vânzătorilor-proprietari, domnul Moldovanu Romică, Grigoraș Radu

Secretariatul procedurii de negociere a fost asigurat de către dl. Iulius Sebastian Gherase - Șef Serviciu Patrimoniu.

Achiziția terenului de principiu și realizarea raportului de evaluare al terenurilor de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii cumpărării terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.578 din 22.12.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin, valoarea totală terenurilor fiind de 143.500 Euro (echivalent 703.800 lei), respectiv 162 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare al imobilelor –terenuri în suprafață totală de 887,00 m.p. situate în municipiul Botoșani, str. Armoniei, respectiv Ștefan Luchian.

Sintetic, acestea s-au referit la negocierea prețului de vânzare-cumpărare al terenurilor:



DOMNUL CONSILIER STELICĂ ADATA CĂ ÎN
URMA DISCUȚIILOR CU CEILALȚI CONSILIERI
AR DORI 100.000 EURO.

DOMNUL AMOS PROPUNE 100 EURO/MP.

DOMNUL PRIMAR PROPUNE 95.000 EURO /MP

2 TRAIȘEE ANUALE 50.000 EURO. ÎN ANUL

2023 / 45.000 EURO ÎN ANUL 2024 DUPĂ

APROBAREA BUGETULUI.

PROPUȘIEREA DOMNULUI PRIMAR EȘTE ÎNSUȘITĂ

DE CEILALȚI MEMBRII AI CONSILIEI ȘI VĂTORIȘII

SUNT DE ACORD



În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o înțelegere pentru vânzarea, respectiv cumpărarea terenurilor, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de _____ Euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare.

De asemenea s-a hotărât ca VANZĂTORII să suporte și cheltuielile necesare cu onorariile pentru perfectarea actului notarial de vânzare-cumpărare.

U.A.T Municipiul Botoșani

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei,

Membri: 1. Buhăianu Bogdan Ciprian

2. Tanasă Mihail Gabriel

3. Murariu Marian

4. Buliga Marius

5. Amos Andrei

6. Macovei Ada Alexandrina

7. Flutur Cătălin Mugurel

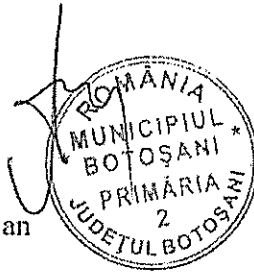
8. Curelariu Raluca Ștefania

Secretar Gherase Iulius Sebastian - Șef Serviciul Patrimoniu

Proprietari imobile

Moldovanu Romică

Grigoraș Radu



CARTE FUNCİARĂ NR. 69792
COPIE

Carte Funciară Nr. 69792 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botoșani, Str Armoniei, Nr. 2A, Jud. Botoșani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69792	682	Teren neîmprejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard metalic și gard viu. (Suprafata din act a imobilului este de 682 m.p.)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
74734 / 12/09/2022	
Act Notarial nr. 1134, din 06/09/2022 emis de Birou Individual Notarial "Elena Roman" Botoșani;	
B1	Se înființează cartea funciara 69792 a imobilului cu numărul cadastral 69792 / UAT Botoșani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 65777 înscris în cartea funciara 65777;
	A1
Act Administrativ nr. 686, din 03/02/2010 emis de Primăria municipiului Botoșani;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 2/5, cota initiala 1/1
	A1 / B.5, B.6
	1) MOLDOVANU CONSTANTIN 2) MOLDOVEANU LIVIU-VIOREL , - bun comun
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 22065 din 20/03/2018;</i>
Act Notarial nr. 33, din 29/03/2018 emis de NP Roman Elena;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/5, cota initiala 1/5
	A1
	1) GRIGORAȘ RADU , bun propriu
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 28767 din 16/04/2018;</i>
Act Notarial nr. 855, din 12/06/2018 emis de BIN Roman Elena;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/5, cota initiala 1/5
	A1
	1) NECHIFOR MIRELA-VIOLETA , - bun propriu
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 42976 din 13/06/2018;</i>
Act Notarial nr. 22, din 23/02/2022 emis de BIN Roman Elena;	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/10, cota initiala 1/10
	A1
	1) MOLDOVANU ROMICA , - bun propriu
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 16771 din 25/02/2022;</i>
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/10, cota initiala 1/10
	A1
	1) POCRIȘ DANIELA , - bun propriu
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 16771 din 25/02/2022;</i>
Act Administrativ nr. 67153, din 22/08/2022 emis de OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARA BOTOSANI;	
B7	se notează propunerea de admitere a operațiunii de dezmembrare a imobilului
	A±
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 65777/Botoșani, înscrisa prin incheierea nr. 68101 din 25/08/2022;</i>

C. Partea III. SARCINI .

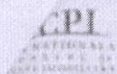
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	16.898
8	1	20.743

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61947 Botoșani

Nr. cerere	16774
Ziua	25
Luna	02
Anul	2022

Cod verificare
100110521732



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Nr. CF vechi: 23671

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Botosani, Str Ștefan Luchian , Nr. 10 G, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 7416	205	teren cu suprafața din act de 204,78 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
54052 / 19/12/2008		
Dispoziție nr. 178, din 10/01/2007 emis de Primăria Municipiului Botoșani (și Dispoziția Primarului Municipiului Botoșani nr. 21351 din 31.07.2008 modificată prin Dispoziția nr. 513/2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 2/5	A1 / B.2, B.4, B.5
1) MOLDOVEANU LIVIU-VIOREL		
3) MOLDOVANU CONSTANTIN , bun comun		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 23671)		
1735 / 10/01/2018		
Act Notarial nr. 1, din 09/01/2018 emis de Biroul Individual Notarial "Elena Roman" Botoșani;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/5	A1
1) GRIGORAS RADU , bun propriu		
42981 / 13/06/2018		
Act Notarial nr. 855, din 12/06/2018 emis de BNP "Elena Roman"-Botoșani;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
1) NECHIFOR MIRELA-VIOLETA , bun propriu		
16774 / 25/02/2022		
Act Notarial nr. 22, din 23/02/2022 emis de Biroul individual notarial "Roman Elena" Botoșani;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/10	A1
1) MOLDOVANU ROMICĂ , bun propriu		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/10	A1
1) POCRIȘ DANIELA , bun propriu		

C. Partea III. SARCINI .

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

C: C
+ Petriomonic
10.05.2022

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOSANI
Nr. 11242
Zona 10 luna 05 2022

Radu

CATRE,

PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

- In atentia d-lui Primar Cosmin Andrei

Subsemnatii; MOLDOVEANU LIVIU VIOREL, domiciliat in Botosani, str. Tudor Vladimirescu nr. 17, B.H.H. S.C.A. nr. 2, Ap. 6, MOLDOVANU IOAN, domiciliat in Botosani, Calea Nationala nr.104, MOLDOVANU CONSTANTIN, domiciliat in str. Stefanita Voda nr. 66, NECHIFOR MIRELA, domiciliata in Botosani, str. Octav G. Cioculescu nr. 15 si GRIGORAS RADU, mostenitor legal al defunctei GRIGORAS VIORICA, domiciliata in Botosani, str. Plopilor nr. 28, mostenitori ai suprafetelor de teren de 821 mp in Armoniei nr.2 A și 205 mp din Str. Ștefan Luchian Nr. 10 G, care solicitam prin reprezentanții noștri legitimi Grigoraș Radu și Romică Moldovanu împuterniciți prin Procura autentificată nr.255 din 15 februarie 2018 care au participat la Audiența din data de 05.05.2022, pentru solicitarea depusă înregistrată în data de 22.11.2021 la registratura Primăriei Botoșani, în urma discuțiilor cu dvs. vă rugăm imperios să ne faceți cunoscut în scris decizia dvs. în vederea depunerii ei la Judecătoria Botoșani, căreia intenționăm să ne adresăm. Refuzul dvs de a da curs Hotărării Consiliului Local al Primăriei Botoșani Nr.133 din data de 31 mai 2018, ne determină să ne adresăm instanței pentru soluționarea diferendului, cu privire la schimbul de terenuri și a abuzului pe care l-ați comis beneficiind de foloase necuvenite din închirierea terenului proprietate privată al proprietarilor menționați pentru locuri de parcare și ghenă de gunoi și acordarea de Aviz de lucrări Societății de gaze care a executat lucrări de amplasare a unei conducte magistrale pe un teren privat. În speranța obținerii acestui răspuns la teremnul legal de răspuns, vă mulțumim.

Pentru operativitate las alăturat numărul de telefon al mandatarului nostru dl. Grigoraș Radu, tel.0740.216.847 care vă poate deplasa pentru a ridica răspunsul.

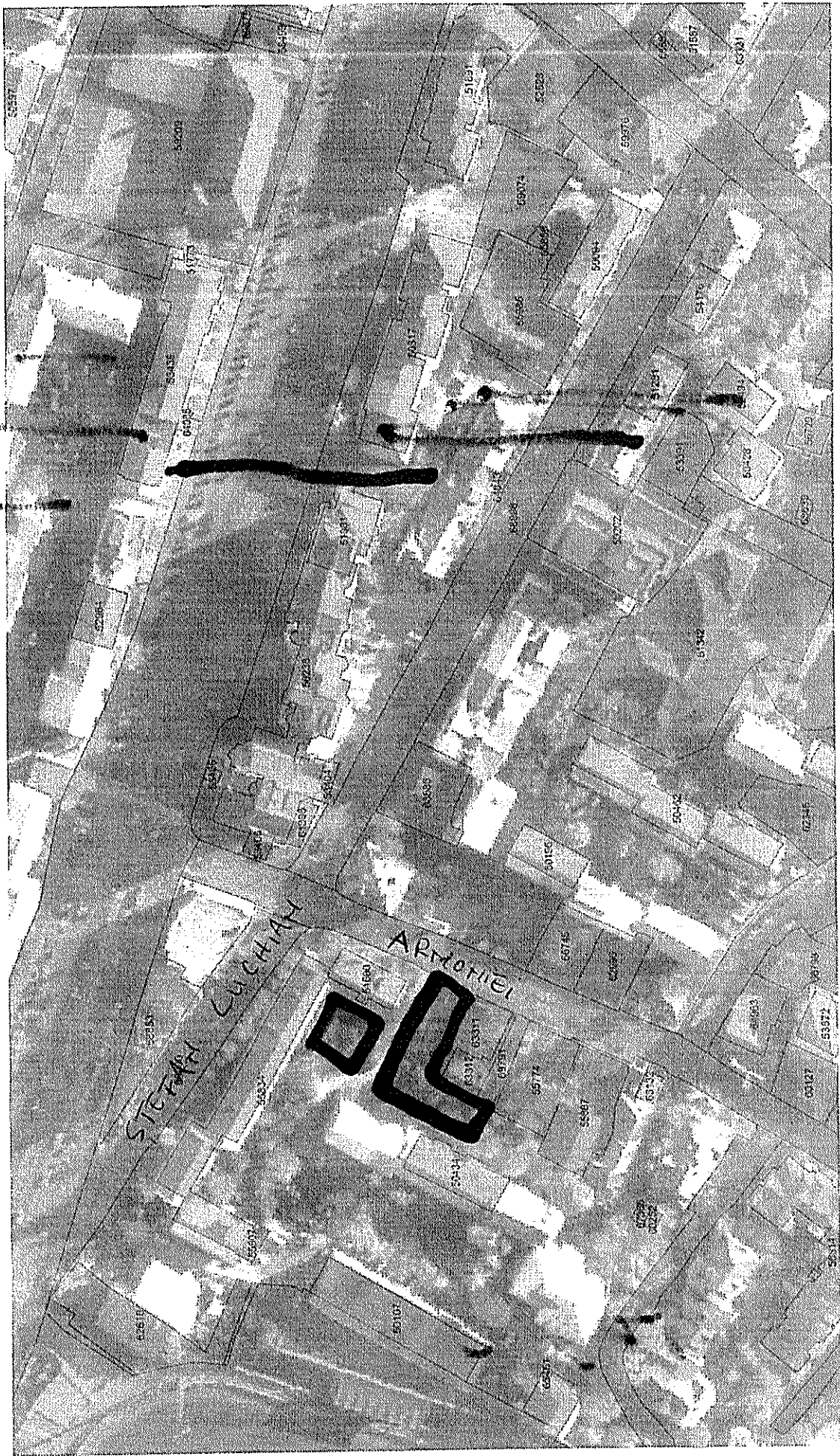
Cu deosebit respect pentru solitudinea;

Botosani, 10.05.2022

Semnatura:

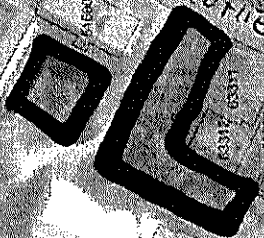


16.07.



STEPHAN CUCHIAH

ARMONIE



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea inițierii procedurilor de achiziție în vederea cumpărării unor terenuri situate în Str. Armoniei

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea inițierii procedurilor pentru cumpărarea unor terenuri situate în str. Armoniei din mun. Botoșani, văzând raportul Serviciului Patrimoniu, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local.

având în vedere intenția de vânzare a proprietarilor terenurilor în suprafață de 682 m.p. situate în str. Armoniei, nr. 2A, respectiv în suprafață de 205 m.p. situat în str. Ștefan Luchian, nr. 10G, din mun. Botoșani, în baza dispozițiilor art.863 lit. d) din Codul Civil și ale art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a), art. 139 alin. (2) și ale art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă inițierea procedurilor legale în vederea cumpărării de către Municipiul Botoșani, terenurilor în suprafață de 682 m.p. situat în str. Armoniei, nr. 2A, respectiv a terenului în suprafață de 205 m.p. situat în str. Ștefan Luchian, nr. 10 G, după exprimarea acordului de vânzare de către toți proprietarii tabulari.

(2) Imobilele identificate la art 1. alin. (1) vor fi destinate realizării de investiții de interes local, respectiv rampă colectare gunoi, loc de joacă și locuri de parcare.

Art. 2. Se aproba efectuarea unui raport de evaluare de către evaluator autorizat ANEVAR pentru stabilirea prețului de piață al terenurilor, raport care va fi supus analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Botoșani.

Art. 3. (1) Prețul de cumpărare al imobilelor se va stabili prin negociere între părți, în funcție de prețul rezultat din raportul de evaluare realizat de către evaluatorul autorizat ANEVAR.

(2) Procesul-verbal conținând prețul negociat va fi supus analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Botoșani.

Art. 4. În vederea negocierii prețului de cumpărare a terenurilor prevăzut la art. 1, se desemnează comisia de negociere stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Botoșani nr. 349 din 26.11.2020.

Art.5. Primarul Municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Ada Alexandrina Macovei

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

Botoșani, 22.12.2022
Nr. 578

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca: Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Email: evalonproiect@gmail.com
Tel: 0748 925 628

10 / 23.02.2023

RAPORT DE EVALUARE

- **Proprietate imobiliară înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416**
- **Proprietate imobiliară înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792**



PROPRIETARI: Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela-Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela

BENEFICIARI:
- Municipiul Botoșani
- Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela-Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela

SOLICITANT: Municipiul Botoșani

DESTINATAR: Municipiul Botoșani

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **Evaluatorului Lazar Dorin** și al **Municipiului Botoșani**

FEBRUARIE 2023

Catre: U.A.T. Municipiul Botoșani

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare detaliat al proprietăților imobiliare:

- teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani;

- teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani,

proprietăți pe care le-am inspectat și evaluat în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

- ✓ Terenurile dispun de următoarele utilități, aflate la limita de proprietate: curent electric, apă curentă, canalizare, gaz.

Scopul evaluării este **cumpărarea** proprietatilor imobiliare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.02.2023 de către evaluator, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 23.02.2023

Imobilele se află în proprietatea d-lor **Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela-Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilele sunt evaluate in ipoteza libere de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 23.02.2023, în formă scrisă.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valorile de piață** ale proprietatilor imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Proprietate imobiliară	Valoarea în EURO	Valoarea în LEI
Teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani	29.300	142.900
Teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani	114.200	560.900

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9115 LEI.

- ✓ Valoarea nu contine TVA



Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR Ediția 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Cuprins

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	CERTIFICARE.....	5
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	6
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	6
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI.....	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT.....	6
2.4	SCOPUL EVALUĂRII.....	6
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	6
2.6	TIPUL VALORII.....	7
2.7	DATA EVALUARII.....	7
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	7
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	7
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	7
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	7
2.10.2	<i>Condiții limitative</i>	8
2.10.3	<i>Ipoteze speciale</i>	9
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	9
2.13	FORMA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	10
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	10
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	10
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
3.5	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
3.5.1	<i>Fapte curente</i>	11
3.5.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	11
3.5.3	<i>Analiza cererii solvabile</i>	12
3.5.4	<i>Oferta competitivă</i>	12
4	EVALUARE.....	16
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	16
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	16
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	16
4.3	EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE.....	17
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
6	ANEXE.....	23
6.1	FOTOGRAFII.....	23
6.2	OFERTE.....	25
6.3	ACTE PROPRIETATE.....	29



1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **23.02.2023**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin

Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175

Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi

Cod postal: 700011

Telefon: 0748 / 925 628

E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de U.A.T. Municipiul Botoșani.

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este U.A.T. Municipiul Botoșani.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **cumpărarea** proprietatii imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietățile imobiliare:

-teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani;

-teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani.

Drepturile de proprietate evaluate

Imobilele se află în proprietatea d-lor **Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela-Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.



2.5 Tipul valorii

Tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vânzare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață = baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general:

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

2.6 Data evaluării

Data evaluării este 23.02.2023.

2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 23.02.2023 de către evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul personal.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- U.A.T. Municipiul Botoșani - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, <http://geoportal.ancpi.ro>);
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, 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 și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din



ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, 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, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.9.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.



- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- 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.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.9.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;
- Inspekția și indentificarea imobilului s-a realizat personal de evaluator.

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.11 Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.12 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.



3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietățile imobiliare:

- teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani;
- teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani.

Imobilele se află în proprietatea d-lor **Moldovanu Constantin, Moldovanu Liviu Viorel, Grigoraș Radu, Nechifor Mirela-Violeta, Moldovanu Romică, Pociș Daniela**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilele sunt evaluate în ipoteza libere de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară *teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani* este o proprietate de tip *teren liber neconstruibil*, întrucât reglementările locale de urbanism (PUG) nu permit edificarea de construcții pe o suprafață de teren de 250 mp..

Proprietatea imobiliară teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani este o proprietate de tip teren liber, construibil. Piața acestui tip de proprietate este o piață locală, specifică subpieței terenurilor libere, localizată în zona central-mediană a municipiului Botoșani.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani - Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și concentrează cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.



Municipiul Botoșani este reședință de județ. Teritoriul municipiului are o suprafața de 4.132 ha, și un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedepășind decât excepțional 200 metri, în partea vestică.

Municipiul Botoșani este așezat în partea de sud-est a județului, fiind unul dintre municipiile mediu dezvoltate ale României, având o activitate economică medie spre slabă.

În contextul tranziției la economia de piață, județul Botoșani s-a confruntat cu o scădere dramatică a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desființării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

În momentul de față municipiul Botoșani realizează 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului.

În municipiul Botoșani își desfășoară activitatea peste 400 de societăți, în domeniul confecțiilor și textilelor, a prelucrării produselor alimentare, prelucrarea lemnului, construcții de mașini și a aparaturii electrice de joasă și medie tensiune, în construcții, în comerț și în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Botoșani, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecții, sunt plătiți cu salariul minim pe economie.

Majoritatea locurilor de muncă sunt asigurate de unitățile de confecții - Serconf, Rapsodia Conf. Grigioverde etc, societăți de construcții -Victor Construct, Tehnic Asist, societăți de producție mobilier – Aparatamentul, Daria Mob,Top Design, Terra Constructii, Luca Damilano.

Descrierea zonei

Proprietățile imobiliare subiect sunt situate într-o zonă mixtă rezidențial-comercială, aflată într-o zonă central-mediană a municipiului Botoșani, la intersecția străzilor Armoniei și Ștefan Luchian. Zona în care se află proprietatea imobiliară subiect beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, apă curentă, canalizare, gaze, telefon, internet).

În imediata vecinătate a proprietății subiect se află blocuri de locuințe, cu spații comerciale la parter, clădiri comerciale, o clinică medicală, stadionul municipal, și câteva case unifamiliale. Nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenurile ce fac obiectul evaluării au forma plană, situate în intravilan.

Utilitățile amplasamentelor sunt: electricitate, apă curentă, canalizare, gaz.

3.5 Analiza pieței imobiliare

3.5.1 Fapte curențe

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a terenurilor pretabile pentru construcții rezidențiale a cunoscut o creștere în ultimii ani în municipiul Botoșani.

Pentru construcții rezidențiale de tip case unifamiliale sunt căutate terenuri cu suprafețe cuprinse între 400 – 1.000 mp..

3.5.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea a **terenurilor intravilane libere, cu utilizare rezidențială**



Aria pieței este zona central-mediană a municipiului Botoșani, pretabilă construcțiilor rezidențiale, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **100 - 200 euro/mp**.

3.5.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că 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.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Vadul comercial ridicat.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este ridicat;
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unități de învățământ, farmacii, parcuri;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

3.5.4 Oferta competitivă

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

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Oferte teren:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-casa-central-500mp-botosani-IDfh2AA.html>



Postat 09 februarie 2023

Teren pentru casa, central 500mp, Botosani

99 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

Descriere



Teren 500mp cu deschidere la doua strazi, zona Pod de piatra-Scoala de Cooperatie. Toate utilitatile pe proprietate.

ID: 225706572Vizualizări: 868

Contactează vânzătorul [Daniela 074 429 8788](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/300-mp-zona-mall-lidl-socar-IDgSZ4C.html>



Postat 29 ianuarie 2023

300 mp zona Mall, Lidl, Socar

50 000 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 300 m²

Descriere

Teren in suprafata de 300 mp pe str Independentei, intersectia cu str. Savenilor.

Teren este intr-o zona cu potential economic sau rezidential, in functie de cerintele investitorului, la 300 metri de Uvertura Mall, noul Lidl Independentei, Socar.

Detin certificat de urbanism pentru functionalitate mixta, spatiu comercial + locuinte, regim de inaltime D+P+E+M.

Accept unele variante imobiliare.

Accept unele variante cu autoutilitara basculabila in limita de 3,5 t.

Sunt deschis si la propunere pentru inchiriere pe termen lung.

Raspund la mesaje, de preferat whats`up - mai prompt.

ID: 249525858Vizualizări: 255

Contactează vânzătorul [Bogdan 075 595 9038](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-500-mp-central-in-botosani/780863747b6d6054.html>

Teren pentru casa, 500 mp central in Botosani

98 400 EUR negociabil

[Botosani](#), [Botosani](#) [Vezi pe harta](#) Valabil din 07.02.2023 14:42:35



Specificatii

Suprafata terenului 495,0 m²

Front stradal 15.3

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon

Descriere

Vand teren pentru casa, central in Botosani, 500mp, front stradal de 15.30m, zona Scolii de Cooperatie, foarte linistita, toate utilitatile.

Terenul este liber, curat, pregatit pentru construit pe el. Publi24_20733433

Vezi detalii pe www.romimo.ro 0744.298.788

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-intravilan-mbb-bucovina-IDtQRI.html>



Teren de casa intravilan MBB Bucovina

85 000 €

Pagina 14



125 €/m²

Prezentare generala

Suprafata
680 m²

Tip teren
teren intravilan

Inclinatie
plat

Securitate

Vizionare la distanta

Tip vanzator
agentie

Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan zona MBB Bucovina -suprafata 680 mp - deschidere 24 ml -intabulat -liber de sarcini -pret fix 85000 euro

Croitoru Petru
[0741 135 251](tel:0741135251)



Agentia Imobiliara Roma

- [0741 135 251](tel:0741135251)
- [0743 494 848](tel:0743494848)

Calea Nationala nr 54, Botosani, Botosani (localitate)

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mare decât cel al ofertei, deci avem o piață a vânzătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **100 - 200 euro/mp** în zona analizată.



4 EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

1. *Posibilă fizic* – au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, energie electrică, gaze, telefonie, internet).

2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal 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 utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, dimensiunile acestuia, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare pentru terenul cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani este cea **rezidențială**, respectiv pentru *construirea de case unifamiliale*, iar pentru terenul intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Stefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani, **cea mai bună utilizare este amenajarea unui spațiu verde sau a unui spațiu de joacă**. Având în vedere că în municipiul Botoșani nu au fost identificate informații de piață cu privire la vânzarea sau oferirea spre vânzare de terenuri de dimensiuni atât de mici, care implică restricții de urbanism, evaluatorul a selectat ca și comparabile terenuri de dimensiuni mici, însă peste nivelul minim impus de PUG-ul Municipiului Botoșani, ajustarea valorii pentru dimensiunea inferioară celei minime fiind inclusă în ajustarea pentru caracteristici fizice, aceasta fiind singura manieră în care evaluatorul a putut să-și fundamenteze ajustarea aplicată raportat la informațiile de piață disponibile.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: *comparația directă*, *tehnicile alternative* (extracția, alocarea) și *tehnicile capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea



rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată: comparația directă.

4.3 Evaluarea terenului - Tehnica comparației directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzătorilor.

Tehnica comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacțiile/ofetele comparabile.

Metoda de aplicare: sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofetele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elemente de comparație - caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. Unitatea de comparație - euro/mp.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Având în vedere că, deși învecinate, terenurile evaluate au caracteristici fizice diferite (care includ și restricțiile de urbanism pentru terenul în suprafață de 205 mp.), valorile de piață unitare ale celor două terenuri obținute sunt diferite.

Teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani

GRILA ABORDARII PRIN PIATA

Elementul de COMPARAȚIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Prețul de Vânzare (euro/mp)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
<u>Corecție pentru Drepturi de proprietate</u>		0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
<u>Corecție pentru condiții de finanțare%</u>		0%	0%	0%	0%
<u>Corecție (Euro)</u>		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €



Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Conditii de vanzare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corectii %		0.00%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie (Euro)		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corectii %		0.00%	0.0%	0.0%	0.0%
Corectie (Euro)		0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Conditii de piata		oferta feb 2023	oferta ian 2023	oferta feb 2023	oferta feb 2023
Corectii %		-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Corectie (Euro)		-29.70	-25.05	-29.55	-18.75
Preț corectat (Euro)		168.30 €	141.95 €	167.45 €	106.25 €
Caracteristici fizice		mai bune	similare	mai bune	mai slabe
Corectii %		-15.23%	0.00%	-15.23%	15.23%
Corectie (Euro)		-25.63	0.00	-25.50	16.18
Preț corectat (Euro)		142.67 €	141.95 €	141.95 €	122.43 €
Localizarea	Botosani	similară	similară	similară	similară
Corectii %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro)		142.67 €	141.95 €	141.95 €	122.43 €
Amplasarea		mai slabă	similară	similara	mai slabă
Corectie %		15.94%	0.00%	0.00%	15.94%
Corectie (Euro)		23	0	0	20
Preț corectat (Euro)		165.41 €	141.95 €	141.95 €	141.95 €
Utilitati	apa, canalizare, gaz, curent pe proprietate	similar	similar	similar	similar
Corectie %		0.0%	0.00%	0.00%	0.0%
Corectie (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET CORECTAT		165.41 €	141.95 €	141.95 €	141.95 €
Corectie totală netă (absolut)		-32.59 €	-25.05 €	-55.05 €	16.95 €
Corectie totală netă (%=procentual)		-16.5%	-15.0%	-27.9%	13.6%
Corectie totală brută(absolut)		78 €	25 €	55 €	54 €
Corectie totală brută (%=procentual)		39.4%	15.0%	27.9%	43.6%
Se alege imobilul cu cea mai mică corectie brută, valoarea corectată fiind:	141.95 €				

Ajustarea privind drepturile transmise: având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condițiile de finanțare: având în vedere că în toate cazurile condițiile de finanțare sunt cash, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditiile de vânzare: având în vedere că în toate cazurile condițiile de vânzare sunt de piață, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind cheltuieli imediat după cumpărare: având în vedere că nici una dintre comparabile nu presupune cheltuieli după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind marja de negociere: având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -15%,



reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: avand in vedere că, caracteristicile fizice ale comparabilelor diferă, s-a calculat o corecție de 15,23% pentru această diferență;

Ajustarea privind localizarea: avand in vedere că toate comparabilele sunt localizate în Botoșani, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind amplasarea în cadrul localității: avand in vedere că unele comparabile sunt amplasate similar proprietatea subiect, iar altele mai bine sau mai slab, s-a calculat o corecție de 15,94% pentru această diferență;

Ajustarea privind utilitățile: avand in vedere că utilitățile comparabilelor sunt similare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 este mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, se alege:

Valoarea unitară teren = 141,95 EURO /mp

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei și Euro, este:

V_{teren} = 142.923 lei (rotunjit 142.900 lei), echivalent 29.100 EURO

Teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani

GRILA ABORDARII PRIN PIATA

Elementul de COMPARATIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Prețul de Vânzare (euro/mp)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Corecție pentru condiții de finanțare%		0%	0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Condiții de vânzare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corecții %		0.00%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție (Euro)		0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Cheltuieli imediat după cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecții %		0.00%	0.0%	0.0%	0.0%
Corecție (Euro)		0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		198.00 €	167.00 €	197.00 €	125.00 €
Condiții de piata		oferta feb 2023	oferta ian 2023	oferta feb 2023	oferta feb 2023
Corecții %		-15.00%	-15.00%	-15.00%	-15.00%
Corecție (Euro)		-29.70	-25.05	-29.55	-18.75
Preț corectat (Euro)		168.30 €	141.95 €	167.45 €	106.25 €
Caracteristici fizice		mai bune	mai slabe	similare	mai slabe
Corecții %		-17.96%	17.96%	0.00%	17.96%
Corecție (Euro)		-30.23	25.49	0.00	19.08



Preț corectat (Euro)		138.07 €	167.44 €	167.45 €	125.33 €
Localizarea	Botosani	similară	similară	similară	similară
Corecție %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț corectat (Euro)		138.07 €	167.44 €	167.45 €	125.33 €
Amplasarea		mai slabă	similară	similară	mai slabă
Corecție %		17.54%	0.00%	0.00%	17.54%
Corecție (Euro)		24	0	0	22
Preț corectat (Euro)		162.29 €	167.44 €	167.45 €	147.32 €
Utilitati	apa, canalizare, gaz, curent pe proprietate	similar	similar	similar	similar
Corecție %		0.0%	0.00%	0.00%	0.0%
Corecție (Euro)		0.00	0.00	0.00	0.00
PRET CORECTAT		162.29 €	167.44 €	167.45 €	147.32 €
Corecție totală netă (absolut)		-35.71 €	0.44 €	-29.55 €	22.32 €
Corecție totală netă (%=procentual)		-18.0%	0.3%	-15.0%	17.9%
Corecție totală brută(absolut)		84 €	51 €	30 €	60 €
Corecție totală brută (%=procentual)		<u>42.5%</u>	<u>30.3%</u>	<u>15.0%</u>	<u>47.9%</u>
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:		167.45 €			

Ajustarea privind drepturile transmise: având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condițiile de finanțare: având în vedere că în toate cazurile condițiile de finanțare sunt cash, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind condiții de vânzare: având în vedere că în toate cazurile condițiile de vânzare sunt de piață, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind cheltuieli imediat după cumpărare: având în vedere că nici una dintre comparabile nu presupune cheltuieli după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind marja de negociere: având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -15%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: avand in vedere că, caracteristicile fizice ale comparabilelor diferă, s-a calculat o corecție de 15,23% pentru această diferență;

Ajustarea privind localizarea: avand in vedere că toate comparabilele sunt localizate în Botoșani, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind amplasarea în cadrul localității: avand in vedere că unele comparabile sunt amplasate similar proprietatea subiect, iar altele mai bine sau mai slab, s-a calculat o corecție de 15,94% pentru această diferență;

Ajustarea privind utilitățile: avand in vedere că utilitățile comparabilelor sunt similare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 este mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, se alege:

Valoarea unitară teren = 167,45 EURO /mp

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei și Euro, este:

V_{teren} = 560.898 lei (rotunjit 560.900 lei), echivalent 114.200 EURO



5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietățile imobiliare evaluate au fost obținută valorile:

- pentru terenul intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani - 142.900 Lei, echivalent cu 29.300 Euro;
- pentru terenul intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani – 560.900 lei, echivalent cu 114.200 Euro

Opinia evaluatorului

Pentru terenul intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani, ca rezultat al investigațiilor în scopul cumpărării, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de 23.02.2023:

**O SUTĂ PATRUZECI ȘI DOUĂ MII NOUĂ SUTE LEI
142.900 LEI (Echivalent a 29.300 EURO)**

Pentru terenul intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani, ca rezultat al investigațiilor în scopul cumpărării, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de 23.02.2023:

**CINCI SUTE ȘAIZECI MII NOUĂ SUTE LEI
560.900 LEI (Echivalent a 114.200 EURO)**

Rezultatul evaluării:

Valorile obținute în urma aplicării tehnicilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață sunt:

Proprietate imobiliară	Valoarea în EURO	Valoarea în LEI
Teren intravilan cu suprafața de 205 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Ștefan Luchian, nr. 10G, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 7416, înscrisă în CF nr. 61947 a Municipiului Botoșani	29.300	142.900
Teren intravilan cu suprafața de 682 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Armoniei, nr. 2A, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 69792, înscrisă în CF nr. 69792 a Municipiului Botoșani	114.200	560.900



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, **fără TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,91155 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **FEBRUARIE 2023**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

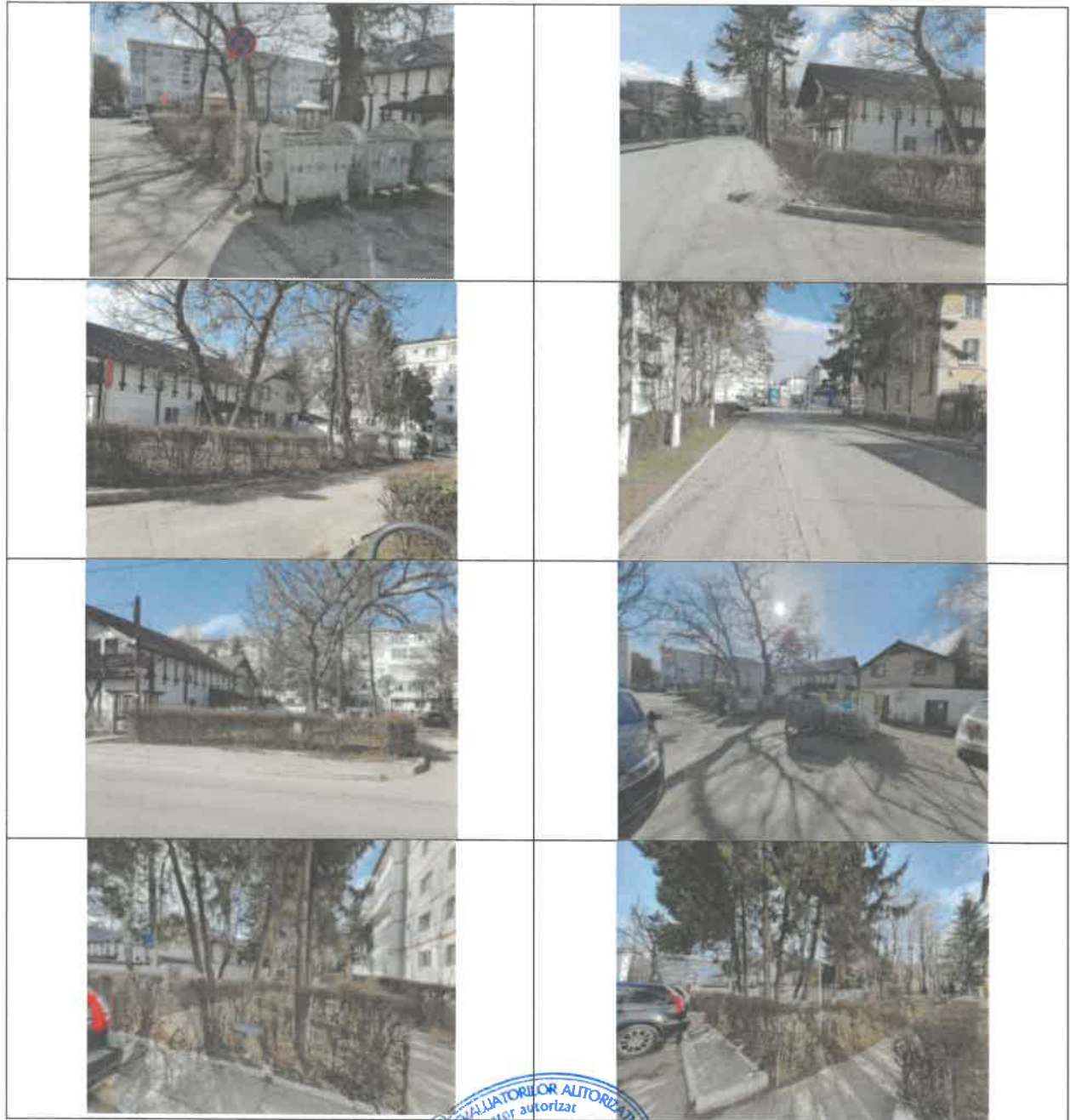
Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 ANEXE

6.1 Fotografii





02/03/2023
A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluador autorizat
LAZAR DORIN
Legislatia Nr. 18175
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ADONAY • ANEVAR • VANNON

6.2 Oferte

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-casa-central-500mp-botosani-IDfh2AA.html>



Postat 09 februarie 2023

Teren pentru casa, central 500mp, Botosani

99 000 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 500 m²

Descriere

Teren 500mp cu deschidere la doua strazi, zona Pod de piatra-Scoala de Cooperatie. Toate utilitatile pe proprietate.

ID: 225706572Vizualizări: 868

Contactează vânzătorul [Daniela](#) 074 429 87 88



Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/300-mp-zona-mall-lidl-socar-IDgSZ4C.html>



Postat 29 ianuarie 2023

300 mp zona Mall, Lidl, Socar

50 000 €

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Intravilan
- Suprafata utila: 300 m²

Descriere

Teren in suprafata de 300 mp pe str Independentei, intersectia cu str. Savenilor.

Teren este intr-o zona cu potential economic sau rezidential, in functie de cerintele investitorului, la 300 metri de Uvertura Mall, noul Lidl Independentei, Socar.

Detin certificat de urbanism pentru functionalitate mixta, spatiu comercial + locuinte, regim de inaltime D+P+E+M.

Accept unele variante imobiliare.

Accept unele variante cu autoutilitara basculabila in limita de 3,5 t.

Sunt deschis si la propunere pentru inchiriere pe termen lung.

Raspund la mesaje, de preferat whats`up - mai prompt.

ID: 249525858 Vizualizări: 255

Contactează vânzătorul. [Bogdan 075 595 9595](tel:0755959595)



Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-500-mp-central-in-botosani/780863747b6d6054.html>

Teren pentru casa, 500 mp central in Botosani

98 400 EUR negociabil

[Botosani](#), [Botosani](#) [Vezi pe harta](#)



Valabil din 07.02.2023 14:42:35

Specificatii

Suprafata terenului 495,0 m²

Front stradal 15.3

Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon

Descriere

Vand teren pentru casa, central in Botosani, 500mp, front stradal de 15.30m, zona Scolii de Cooperatie, foarte linistita, toate utilitatile.

Terenul este liber, curat, pregatit pentru construit pe el. Publi24_20733433

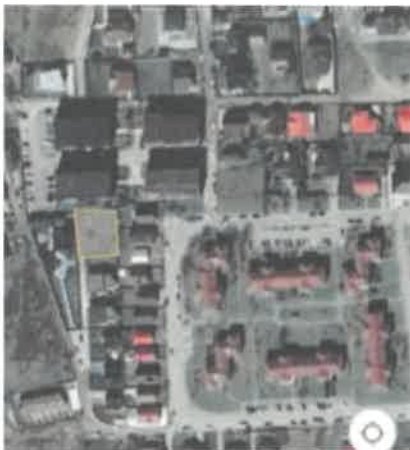
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744.298.788



Comparabila 4

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-casa-intravilan-mbb-bucovina-IDtQRI.html>



Teren de casa intravilan MBB Bucovina

85 000 €

125 €/m²

Prezentare generala

Suprafata: 680 m²

Tip teren: teren intravilan

Inclinatie: plat

Securitate: Vizionare la distanta

Tip vanzator: agentie

Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan zona MBB Bucovina -suprafata 680 mp - deschidere 24 ml -intabulat -liber de sarcini -pret fix 85000 euro

Croitoru Petru

[0741 135 251](tel:0741135251)



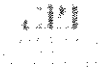
Agentia Imobiliara Roma

- [0741 135 251](tel:0741135251)
- [0743 494 848](tel:0743494848)

Calea Nationala nr 54, Botosani, Botosani (localitate)

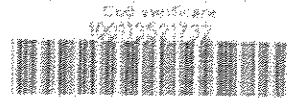


6.3 Acte proprietate



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 61947 Botoșani



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 și eIDAS

Nr. CF vechi: 23671

TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Botoșani, Str. Stefan Luchian, Nr. 10 G, Jud. Botoșani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 7416	205	teren cu suprafața din act de 204,78 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
54052 / 19/12/2008 Dispoziție nr. 178, din 10/01/2007 emis de Primăria Municipiului Botoșani (și Dispoziția Primarului Municipiului Botoșani nr. 21351 din 31.07.2008 modificată prin Dispoziția nr. 513/2009):	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 2/5 1) MOLDOVEANU LIVIU-VIOREL 3) MOLDOVANU CONSTANTIN , bun comun OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 23671)
1735 / 10/01/2018 Act Notarial nr. 1, din 09/01/2018 emis de Biroul Individual Notarial "Elena Roman" Botoșani:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/5 1) GRIGORAS RADU , bun propriu
42981 / 13/06/2018 Act Notarial nr. 855, din 12/06/2018 emis de BNP "Elena Roman"-Botoșani:	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/5 1) NECHIFOR MIRELA-VIOLETA , bun propriu
16774 / 25/02/2022 Act Notarial nr. 22, din 23/02/2022 emis de Biroul individual notarial "Roman Elena" Botoșani:	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/10 1) MOLDOVANU ROMICA , bun propriu
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/10 1) POCRIS DANIELA , bun propriu

C. Partea III. SARCINI

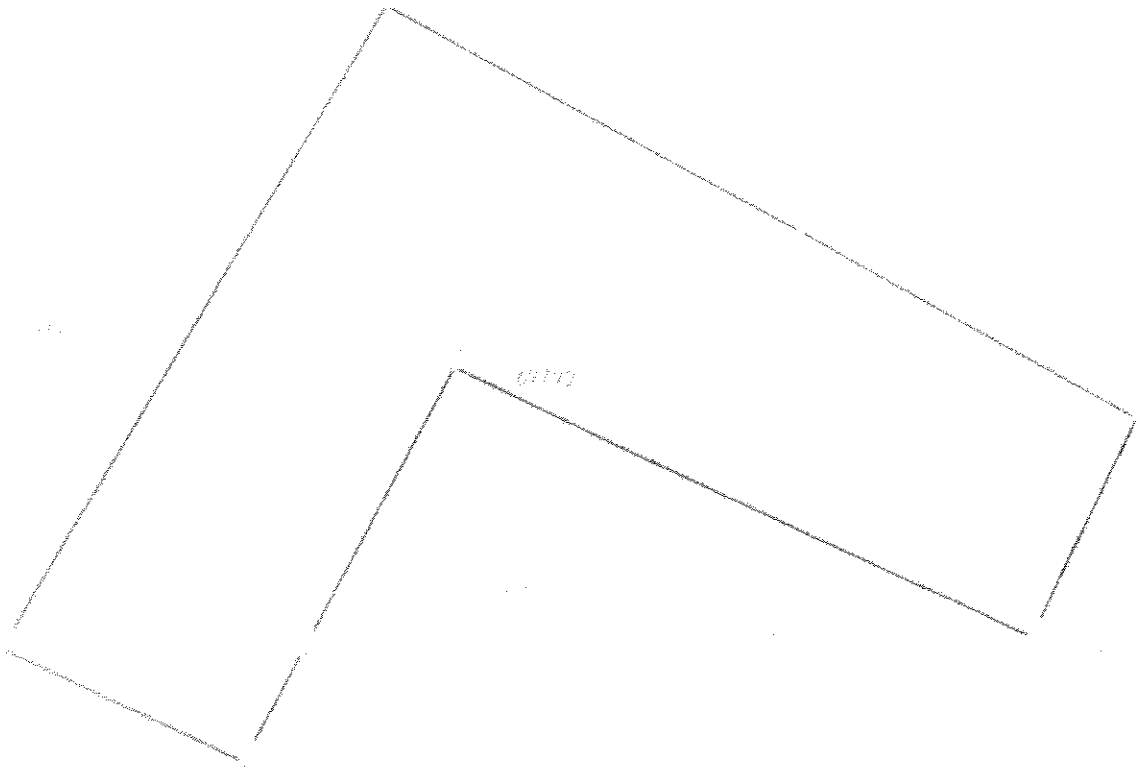
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Suprafața terenului	682	Suprafața terenului în plan	682
Suprafața terenului în plan	682	Suprafața terenului în plan	682

Scara 1:1000



Date referitoare la teren

nr.	Caracteristică terenul	Unitate	Suprafață (m ²)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	Teren	DA	682				

Lungimi Segmente

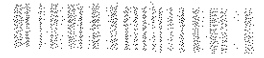
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.929
2	3	11.309
3	4	6.408
4	5	14.111
5	6	27.685
6	7	11.084

ANEXA

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU ÎNFORMARE**

Carte Funciara Nr. 65777/Botoșani



Documentul este disponibil în
 format electronic la adresa
 ANEXA 11/2022

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: sat. Botoșani, Str. Armonei, Nr. 2A sat. Botoșani

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
41	65777	482	Teren intravilan Teren intravilan, parte împreună, în care terenul este în posesia și proprietatea a cartii funciare nr. 65777

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
74734 / 12/09/2022	
Act Notarial nr. 1154 din 12/09/2022 emis de Birou Individual Notarial Elena Popescu Botoșani. Se încheiează cartea funciara 65777 a imobilului cu numărul cadastral 65777 / UA1 Botoșani, rezultat din dezmembrarea moștenirii cu numărul cadastral 65777 înscris în cartea funciara 65777.	A1
Act Administrativ nr. 040 din 03/02/2010 emis de Primăria municipiului Botoșani. Instaurare drept de PROPRIETATE dobândit prin lege, cota actuală	A1 4/95
1) MOLDOVANU CONSTANTIN 2) MOLDOVEANU LIVIU-VIOREL - bun comun	
RESERVAȚIE parte transcrisă din CF 65777/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 22065 din 20/03/2018	
Act Notarial nr. 11 din 29/03/2018 emis de NP Roman Elena; Instaurare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/5	A1
1) GRIGORAS RADU - bun propriu	
RESERVAȚIE parte transcrisă din CF 65777/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 28367 din 16/02/2018	
Act Notarial nr. 855 din 12/06/2018 emis de Birou Roman Elena; Instaurare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/5	A1
1) NECHIFOR MIRELA-VIOLETA - bun propriu	
RESERVAȚIE parte transcrisă din CF 65777/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 42976 din 13/08/2018	
Act Notarial nr. 22 din 23/02/2022 emis de Birou Roman Elena; Instaurare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/10	A1
1) MOLDOVANU ROMICA - bun propriu	
RESERVAȚIE parte transcrisă din CF 65777/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 16771 din 25/02/2022	
Instaurare drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/10	A1
1) POCRIS DANIELA - bun propriu	
RESERVAȚIE parte transcrisă din CF 65777/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 16771 din 25/02/2022	

C. Partea III. SARCINI

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

la
ia nr.

2004

APROBAT
PRIMAR
CATALIN MUGUREL FLUTUR

