

C4

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață totală de 737,00 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, procedură demarată prin H.C.L. nr. 580 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 unui teren în suprafață totală de 737,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu nr. 39, Județul Botoșani, proprietate a numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela,

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

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 2280 din 23.03.2023 care are ca obiect teren în suprafață de 737,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu Nr. 39, Județul Botoșani, proprietate a numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea imobilului teren intravilan în suprafață de 737,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu nr. 39, Județul Botoșani, proprietate a numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela la preț total de 115.000 Euro, cu achitarea prețului în 4 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, 20.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2024, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, 20.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2025, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății și 25.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2026, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății

(2) Toate costurile aferente autentificării a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate în cote egale de către vânzători și Municipiul Botoșani.

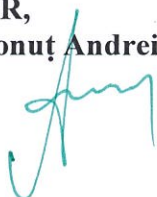
Art. 3. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Botoșani Cosmin Ionuț Andrei să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare în formă autentică la biroul notarului public.

(2) Se aprobă declararea bunului imobil ce face obiectul prezentei hotărâri de uz și interes public local și vor fi destinate realizării de investiții de interes local, respectiv locuri de parcare.

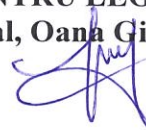
(3) Se aprobă includerea bunurilor imobile ce face obiectul prezentei hotărâri în domeniul public al UAT Municipiul Botoșani, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Municipiul Botoșani urmând să se completeze corespunzător potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

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 2315 din 24.03. 2023

Aprobat ,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

Raport de specialitate

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unui teren în suprafață totală de 737,00 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, procedură demarată prin H.C.L. nr.580 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 unui teren în suprafață de 737,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, proprietatea numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela, procedură de cumpărare demarată prin H.C.L. nr.580 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 terenului, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.580 din 22.12.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin , valoarea totală a terenului fiind de 123.400 Euro (echivalent 606.100 lei), respectiv 167 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 115.000 Euro, cu achitarea prețului în 4 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, 20.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2024, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, 20.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2025, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua plății și 25.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2026, 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 unui teren în suprafață de 737,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, proprietatea numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela, procedură demarată prin H.C.L. nr.580 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 Iulius Gherase

Serviciul Patrimoniu
Nr. INT 2316 din 24.03. 2023

Aprobat,
Primar,

Cosmin Ionuț Andrei

**REFERAT DE APROBARE
A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unui teren în suprafață totală de 737,00 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani,, procedură demarată prin H.C.L. nr.580 din 22.12.2022.

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unui teren în suprafață totală de 737,00 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, procedură demarată prin H.C.L. nr.580 din 22.12.2022, teren ce va fi destinat realizării de investiții de interes local, respectiv locuri de parcare și raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbatere în ședința ordinară a Consiliului Local al Municipiului Botoșani a proiectului de hotărâre prezentat.

Șef Serviciu Patrimoniu,

Gherase Iulius Sebastian



Nr. INT 280 din 23.03.2023

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-terenuri, în suprafață totală de 737,00 m.p. compus din teren înscris în Cartea funciară nr. 59772 nr. cadastral 5454, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani, proprietatea numiților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela conform extras de Carte funciară

Data: 23.03.2023

Orele: 14⁰⁰-14³⁰

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-Onofrei Ionel-Valerică, ONOFREI DANIELA

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 evauator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii cumpărării terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.580 din 22.12.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin, valoarea totală terenurilor fiind de 123.400 Euro (echivalent 606.100 lei), respectiv 167 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare al imobilului –teren în suprafață totală de 737,00 m.p. situate în municipiul Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, Nr. 39, Județul Botoșani .

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

DOMNUL PRIMAR ARATA CA SE DISCUTA DOAR DE TERENUL DE 737.00 MP.

DOMNUL ONOFREI IONEL VALERICĂ SOLICITA UN PREȚ



De 120.000 Euro.

DOMINIUL PRIMAR. PROPUŢE 100.000. EURO, ÎN
2 TRANŞE ANUALE.

DOMINIUL ONOTREI PROPUŢE 120.000 EURO ÎN
3 TRANŞE ANUALE.

DOMINIUL ONOTREI PROPUŢE 115.000 EURO, 50.000
ANUL ACESTA, DIFERENŢA ÎN 2 RATE ANUALE.

DOMINIUL PRIMAR PROPUŢE 115.000 EURO, 50.000
ANUL 2023, DIFERENŢA ÎN 3 RATE ANUALE,
10.000 EURO ÎN ANUL 2024, 20.000 ÎN ANUL 2025,
25.000 EURO ÎN ANUL 2026. (PLATIBILE DUPĂ LUNA MARTIE)

MEMBRII COMISIEI AU FOST DE ACORD CU ACEASTĂ
PROPUŢERE, CU CARE SĂ VĂNĂZĂTORII AU CĂUŢUT DE
ACORD.



In 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 ~~MUNICIPIUL BOTOȘANI~~ 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

Onofrei Ionel Valerică

Onofrei Daniela

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea inițierii procedurilor pentru cumpărarea unor terenuri situate în Str. Octav Onicescu din mun. Botoșani

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea inițierii procedurilor pentru cumpărarea unor terenuri situate în Str. Octav Onicescu 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 737 m.p. situat în str. Octav Onicescu, nr. 26, respectiv în suprafață de 390,59 m.p. situat în str. Octav Onicescu, nr. 26, 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 a terenului în suprafață de 737 m.p. situat în str. Octav Onicescu, nr. 26, respectiv a terenului în suprafață de 390,59 m.p. situat în str. Octav Onicescu, nr. 26, 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 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 a 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 a 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. 580

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediu 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

9 / 23.02.2023

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții



PROPRIETARI: Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela
BENEFICIARI: - Municipiul Botoșani
- Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei 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 proprietății imobiliare înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

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

Scopul evaluării este **cumpărarea** proprietatii 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 piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 23.02.2023

Imobilul se află în proprietatea soților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

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

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

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietatii imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

ȘASE SUTE ȘASE MII O SUTĂ LEI
606.100 LEI (Echivalent a 123.400 EURO)

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

- ✓ Valoarea nu conține 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.....	4
1.1	CERTIFICARE.....	4
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	4
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	4
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAI.....	4
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAI.....	5
2.4	SCOPUL EVALUĂRII.....	5
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	5
2.6	TIPUL VALORII.....	5
2.7	DATA EVALUARII.....	6
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII.....	6
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	6
2.10	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	6
2.10.1	<i>Ipoteze.....</i>	6
2.10.2	<i>Condiții limitative.....</i>	7
2.10.3	<i>Ipoteze speciale.....</i>	8
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	8
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	8
2.13	FORMA RAPORTULUI.....	8
3	PREZENTAREA DATELOR.....	8
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	8
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	9
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	9
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător.....</i>	9
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	10
3.5	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
3.5.1	<i>Fapte curente.....</i>	10
3.5.2	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate.....</i>	10
3.5.3	<i>Analiza cererii solvabile.....</i>	10
3.5.4	<i>Oferta competitivă.....</i>	11
4	EVALUARE.....	15
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	15
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber.....</i>	15
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	15
4.3	EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE.....	15
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
6	ANEXE.....	19
6.1	FOTOGRAFII.....	19
6.2	OFERTE.....	20
6.3	ACTE PROPRIETATE.....	24



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 evaluatori 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 proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții.

Drepturile de proprietate evaluate

Imobilul se află în proprietatea soților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei 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 proprietatii, 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. Afirmațiile 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 destinar 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 nemodificate 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 Restricții 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 conformității 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 proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Imobilul se află în proprietatea soților Onofrei Ionel-Valerică și Onofrei Daniela; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

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

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară evaluată, înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții, este o *proprietate imobiliară de teren liber, construită*.

Piața acestui tip de proprietate este o *pieță 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

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă preponderent rezidențială, aflată într-o zonă central-mediană a municipiului Botoșani, pe strada Octav Onicescu. 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, câteva case unifamiliale, un punct termic, Parcul Mihai Eminescu. Nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul ce face obiectul evaluării este în suprafață totală de 737 mp, are categoria de folosință curți-construcții, forma plana, situat în intravilan.

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

3.5 Analiza pieței imobiliare

3.5.1 Fapte curente

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 blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter sunt căutate terenuri cu suprafețe cuprinse între 300 – 1.000 mp., situate în zone liniștite, cum este și zona în care se află proprietatea subiect.

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: 249525858 Vizualizări: 255

Contactează vânzătorul. [Bogdan 075 595 9038](#)



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/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 €

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 dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, 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 subiect este cea rezidențială, respectiv pentru construirea unui bloc de locuințe, cu spații comerciale la parter.

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, tehnici 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.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

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
Corecti %		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Corectie (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%
Corectie (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
Corectie %		0.0%	0.00%	0.00%	0.0%
Corectie (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)		42.5%	30.3%	15.0%	47.9%
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 17,96% 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: avand in vedere că unele comparabile sunt amplasate similar proprietatea subiect, iar altele mai bine sau mai slab, s-a calculat o corecție de 17,54% pentru această diferență;

Ajustarea privind utilitatile: 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 3 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 si Euro, este:

$V_{\text{teren}} = 606.131$ lei (rotunjit 606.100 lei), echivalent 123.411 EURO

(rotunjit 123.400 euro)



5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost obținută valoarea:

606.100 Lei, echivalent cu 123.400 Euro

Opinia evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 59772 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 737 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 39, jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 5454, având categoria de folosință curți-construcții, ca rezultat al investigațiilor în scopul cumpărării, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de 23.02.2023:

ȘASE SUTE ȘASE MII O SUTĂ LEI
606.100 LEI
(Echivalent a 123.400 EURO)

Rezultatul evaluării:

Valoarea obținută în urma aplicării tehnicilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață este:

Tehnici utilizate/Valoare	Valoarea în EURO	Valoarea în LEI
Tehnica comparației prin piață	123.400	606.100

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

- o valoarea este una globală, **fara TVA**;
- o cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,91155 LEI;
- o 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**;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.









Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 ANEXE

6.1 Fotografii

	
Teren intravilan	Teren intravilan
	
Teren intravilan	Teren intravilan
	
Teren intravilan	Teren intravilan
	
Teren intravilan	Teren intravilan





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 8788



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 9038](tel:0755959038)



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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 59772 Botoșani

Nr. cerere 8906
Ziua 01
Luna 02
Anul 2023

Cod verificare
100127477054



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:15544

Adresa: Loc. Botosani, Str Octav Onicescu, Nr. 39, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 5454	737	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
55819 / 22/08/2014		
Act Notarial nr. 47, din 20/08/2014 emis de Biroul Notarial Individual "Iordache Cristina Carmen"-Botoșani;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/2 1) ONOFREI IONEL-VALERICĂ, bun propriu	A1
35497 / 11/05/2018		
Act Notarial nr. 2455, din 10/05/2018 emis de SPN ANITEI SI ASOCIATII;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/2 1) ONOFREI IONEL-VALERICĂ, căsătorit cu 2) ONOFREI DANIELA, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 5454	737	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	737	-	-	-	categoria de folosință este curți construcții + spații verzi

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

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

Data și ora generării,

01/02/2023, 11:52



BULEVARA MILHAU EMINESCU

PARC MILHAU EMINESCU

CANTIN

INSTALATII SEZONIERE

300 mP



62254