

C9

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL



PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui schimb de terenuri cu Protopopiatul Botoșani

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea unui schimb de terenuri cu Protopopiatul Botoșani, aprobat de principiu prin H.C.L. nr. 116 din 30.03.2022,

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 354 alin. (1) și (2) și art. 355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lăzăruc Cătălin Adrian care are ca obiect terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 45B în suprafață de 1679 m.p. și terenul situat în str. Parcul Tineretului, f.n. în suprafață de 1600 m.p., proprietatea Protopopiatul Botoșani, ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă schimbul între terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 45B în suprafață de 1679 m.p. identificat cu nr. cadastral 69678 din Cartea funciară 69678 și terenul situat în str. Parcul Tineretului, f.n. în suprafață de 1600 m.p., identificat cu nr. cadastral 54738 din Cartea funciară 54738, proprietatea Protopopiatul Botoșani, terenuri identificate în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb, vor fi suportate de către Protopopiatul Botoșani.

Art. 3. Se împuternicește Primarul municipiului Botoșani să semneze contractul de schimb în formă autentică la notarul public

Art. 4. Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate vor lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,

Primar, Cosmin Ionuț Andrei,

AVIZAT PENTRU LEGALITATE,

Secretar general, Ioan Apostu



Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Nr.INT _____ din 27.10.2022

Serviciul Patrimoniu

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

R A P O R T D E S P E C I A L I T A T E

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de terenuri cu Protopopiatul Botoșani, aprobat de principiu prin H.C.L. nr. 116 din 30.03.2022

Proiectul de hotărâre supus atenției Consiliului local propune aprobarea unui schimb între terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 45B în suprafață de 1679 m.p. identificat cu nr. cadastral 69678 din Cartea funciară 69678 și terenul situat în str. Parcul Tineretului, f.n. în suprafață de 1600 m.p., identificat cu nr. cadastral 69678 din Cartea funciară 69678, proprietatea Protopopiatul Botoșani.

Pentru aprobarea acestui schimb de terenuri între UAT Botoșani și domnul Protopopiatul Botoșani este necesar aprobarea proiectului de hotărâre de către Consiliul local al Municipiului Botoșani, întrucât Consiliul local al Municipiului Botoșani, are, potrivit art. 129 alin. (2) lit. c), din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, „atribuții privind administrarea domeniului public și privat al municipiului”.

Procedura schimbului de terenuri este guvernată și de către dispozițiile art. 139, alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ care stipulează la alin.(4) că: ”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”.

Intrucât schimbul de terenuri se poate realiza doar între proprietari, potrivit dispozițiilor legale stipulate de art. 1763-1764 Noul Cod Civil, respectiv este obligatorie forma autentică în cazul contractului de schimb de bunuri imobile.

Prin realizarea acestui schimb de terenuri, respectiv preluarea de către municipiu a terenului în suprafața de 1600 m.p. din str. Parcul Tineretului, se va putea proceda la reglementarea din punct de vedere juridic a terenului, ocupat parțial de un bloc de locuințe cu spațiu verde, mai mult pe acest fiind edificate și locuri de parcare de reședință rezervate de către municipalitate locuitorilor din zonă.

În schimbul acestui teren în suprafața totală 1600 m.p, Protopopiatul Botoșani solicită un teren în suprafața de 1679 m.p. situat în str. Pacea, nr.45B pe care intenționează să edifice o biserică pentru Parohia „Pacea”.

Conform Raportului de evaluare întocmit de către expert evaluator ANEVAR-P.F.A. Popescu Gheorghe, terenurile propuse pentru schimb au următoarele valori:

Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Pacea, nr.45B, este de 89,1 Euro/mp; valoarea totală a terenului este de 733.034,61 lei echivalent 149.598,9 Euro;

Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Parcul Tineretului, este de 93,50 Euro/mp; valoarea totală a terenului este de 740.175 lei echivalent 149.600 Euro;

Având în vedere faptul că sunt îndeplinite cerințele de oportunitate, necesitate și legalitate propunem adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

Șef Serviciu Patrimoniu,

Sebastian Iulius Gherase

Consilier Juridic,

Cical Annabella Claudia

Nr. INT _____ din 27.10.20212

Aprobat,

Primar

Cosmin Ionuț Andrei

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind aprobarea unui schimb de terenuri cu Protopopiatul Botoșani, aprobat de principiu prin H.C.L. nr. 116 din 30.03.2022.

Prin realizarea acestui schimb de terenuri, respectiv preluarea de către municipiu a terenului în suprafața de 1600 m.p. din str. Parcul Tineretului, se va putea proceda la reglementarea din punct de vedere juridic a terenului, ocupat parțial de un bloc de locuințe cu spațiu verde, mai mult pe acest fiind edificate și locuri de parcare de reședință rezervate de către municipalitate locuitorilor din zonă.

În schimbul acestui teren în suprafața totală 1600 m.p, Protopopiatul Botoșani solicită un teren în suprafața de 1679 m.p. situat în str. Pacea, nr.45B., pe care intenționează să edifice o biserică pentru Parohia „Pacea”.

Propun dezbateră și aprobarea unui proiect de hotărâre aprobarea unui schimb de terenuri cu Protopopiatul Botoșani, aprobat de principiu prin H.C.L. nr. 116 din 30.03.2022.

Întocmit,

**Șef Serviciu Patrimoniu
Consilier Juridic
Gherase Iulius Sebastian**



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69678 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Str Pacea , Nr. 45B, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69678	1.679	Teren imprejmuit; Imobil imprejmuit partial

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
68764 / 26/08/2022	
Act Administrativ nr. 323, din 28/07/2022 emis de Consiliul Local Botosani;	
B1	Se infiinteaza cartea funciara 69678 a imobilului cu numarul cadastral 69678 / UAT Botoșani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 69453 inscris in cartea funciara 69453;
Act Administrativ nr. 134, din 30/03/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1
1) MUNICIPIUL BOTOȘANI , CIF:3372882, domeniu privat	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 69453/Botoșani, inscrisa prin incheierea nr. 34879 din 21/04/2022;	

C. Partea III. SARCINI .

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

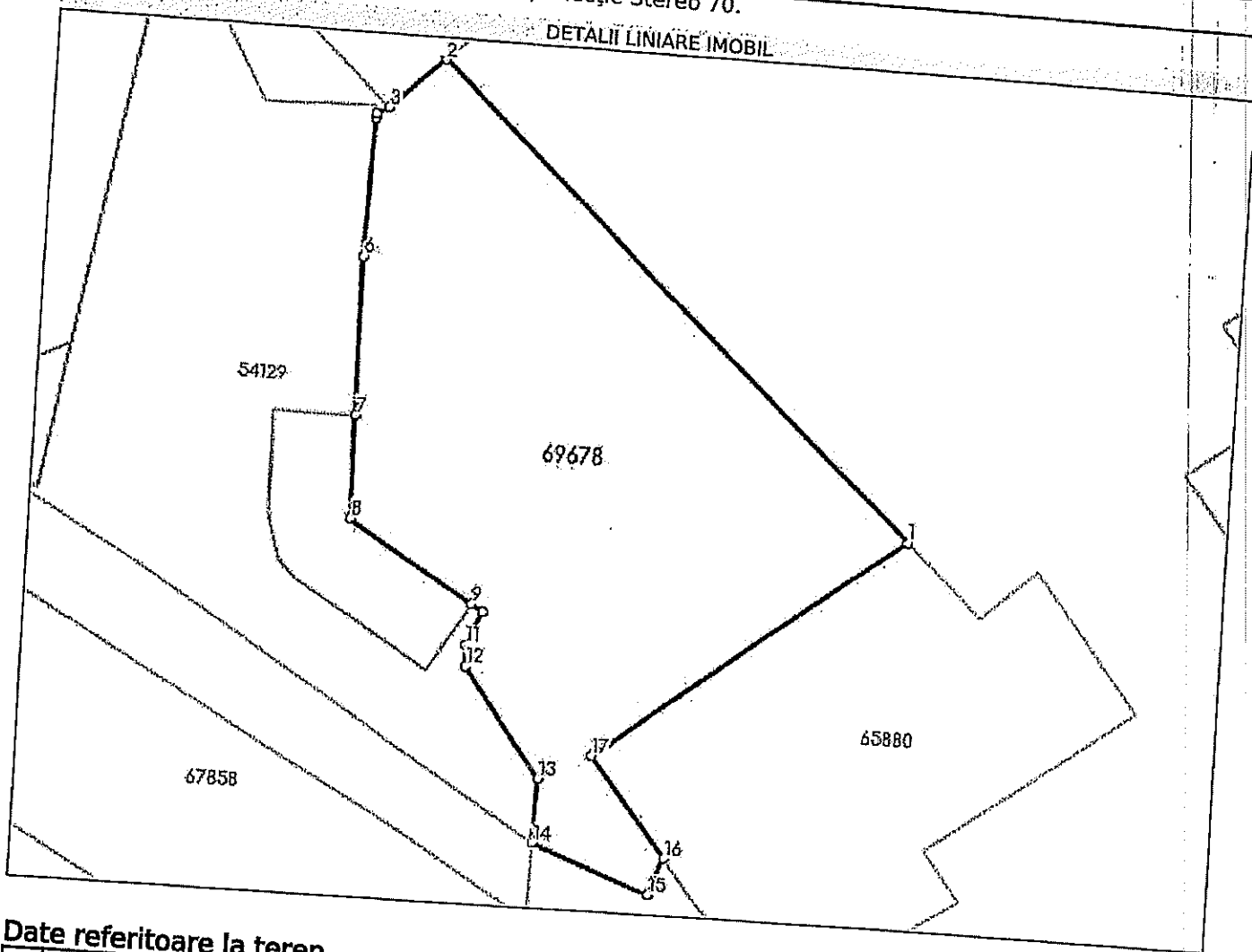
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Imobil împrejmuit parțial	Observații / Referințe
69678	1.679		

* 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	1.679	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	58.144
2	3	6.471
3	4	1.249
4	5	0.38
5	6	12.004
6	7	13.932

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	9.053
8	9	12.969
9	10	1.2
10	11	3.255
11	12	1.856
12	13	11.555
13	14	5.704
14	15	11.0
15	16	3.47
16	17	11.01
17	1	33.479

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 231.

Data soluționării,
30-08-2022

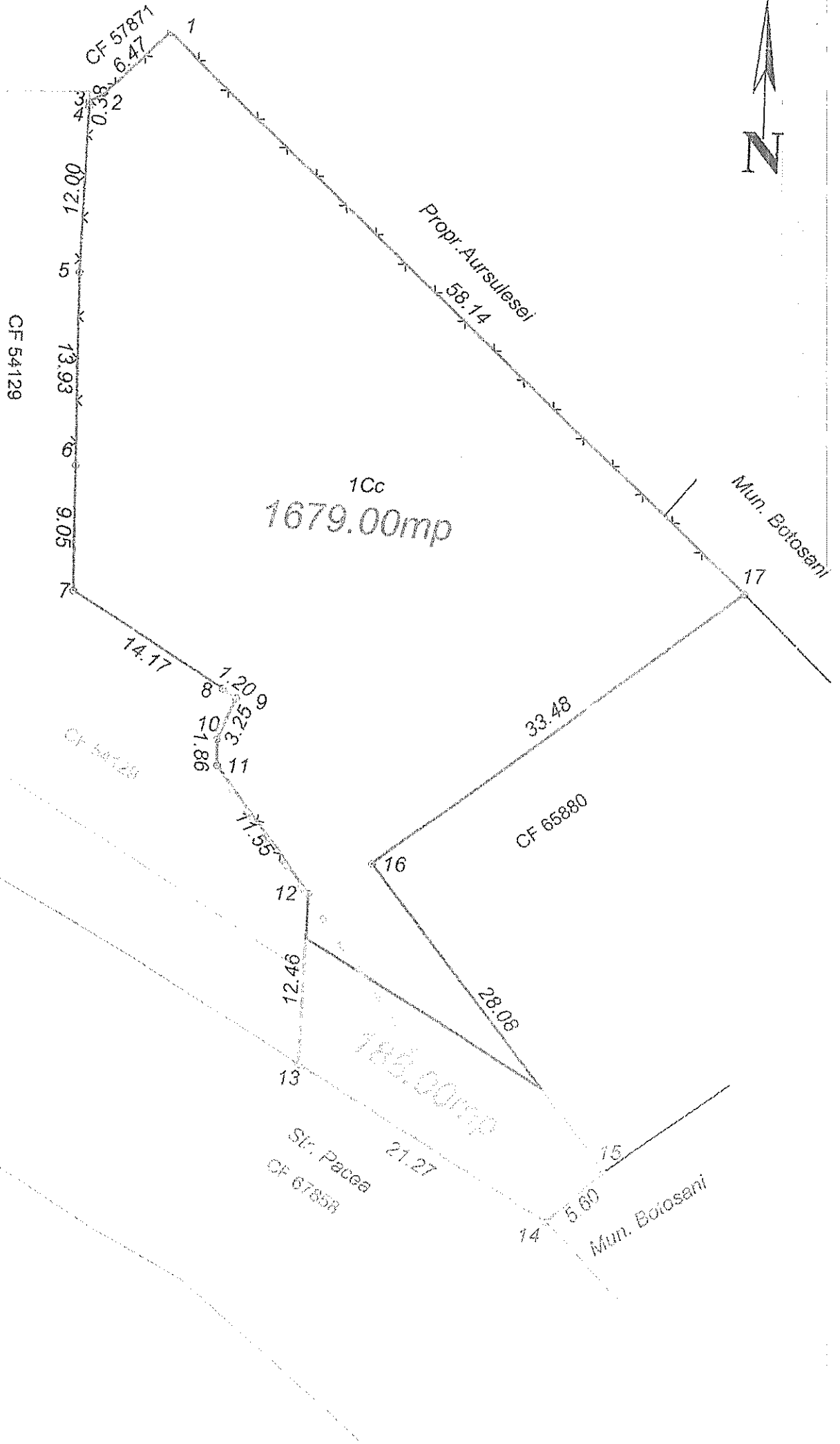
Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
NECULAI TERTIS

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



CARTE FUNCİARĂ NR. 54738
COPIE

Carte Funciară Nr. 54738 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 225
 Nr. cadastral vechi: 194

Adresa: Loc. Botosani, Str Parcul Tineretului, Nr. f.n., Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	54738	1.600	Construcția C1 înscrisă în CF 54738-C1; Teren împrejmuit cu gard între punctele 1-4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
572 / 19/07/1999		
Incheiere Cf nr. 572, din 19/07/1999;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 225)	A1 / B.2
48647 / 27/07/2020		
Act Administrativ nr. seria M03 nr. 0094, din 24/03/1993 emis de MINISTERUL INDUSTRIILOR, anexa nr. 2 emisă de Municipiul Botosani;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC RAPSODIA CONF SA, CIF:607020	/ B.4 A1
B3	se notează actualizarea informațiilor tehnice ale imobilului, în sensul că suprafața imobilului-teren este de „1.600 m.p. și a construcției bloc de locuințe P+3=856 m.p.	A1
100615 / 31/12/2021		
Act Notarial nr. 6681, din 30/12/2021 emis de Societate Profesională Notarială „Anței și Asociații”, Botoșani;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PROTOPOPIATUL BOTOȘANI, CIF:3372866	A1

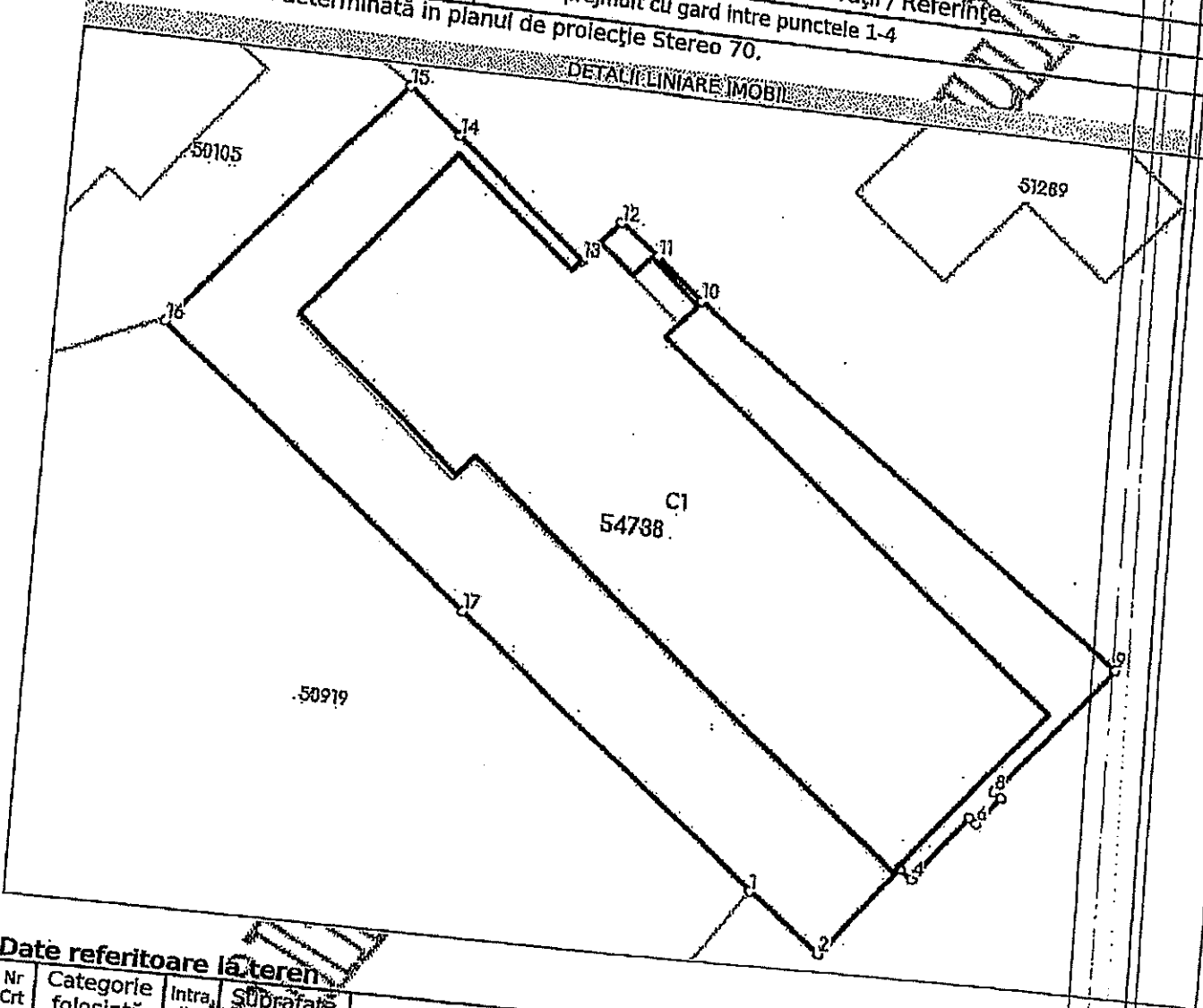
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral 54738	Suprafața (mp)* 1.600	Observații / Referințe Teren împrejmuit cu gard între punctele 1-4
-----------------------	--------------------------	---

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.600	-	-	-	

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.218
2	3	8.022
3	4	1.049
4	5	5.802
5	6	0.602
6	7	2.435

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	0.603
8	9	11.889
9	10	37.058
10	11	4.202
11	12	3.366
12	13	3.757
13	14	11.678
14	15	4.778
15	16	22.876
16	17	27.78
17	1	27.193

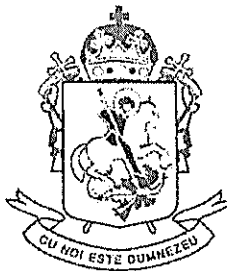
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo:70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Căminul Căminul

MITROPOLIA MOLDOVEI ȘI BUCOVINEI
ARHIEPISCOPIA IAȘILOR

Str. Arhim. Marchian, nr. 8,
Botoșani, jud. Botoșani
Tel. / Fax: +(40) 231 / 512 978
e-mail: protopopiatul.botosani@mmb.ro

PROTOPOPIATUL BOTOȘANI



Data 15.06.2022
Nr. 1109



DOMNUL PRIMAR AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

Respectuos, revenim la adresa noastră înregistrată la Primăria Municipiului Botoșani cu nr. 16827/07.07.2021, prin care am solicitat un loc de biserică în Municipiul Botoșani, Strada Pacea zona Hotel Premier, cu o suprafață de 1867 mp.

În urma aprobării de principiu de către Consiliul Local Botoșani a schimbului de teren în suprafață de 1600 mp situat în intravilanul Municipiului Botoșani, Strada Parcul Tineretului – proprietate a Protopopiatului Botoșani, cu terenul în suprafață de 1867 mp din Strada Pacea, zona Hotel Premier – proprietate a Municipiului Botoșani și în urma evaluării terenurilor rezultă că pentru terenul de 1600 mp al Protopopiatului Botoșani urmează să primim la schimb suprafața de 1679 mp din terenul din Strada Pacea zona Hotel Premier.

De aici rezultă că, între terenul ce urmează să fie primit la schimb și Strada Pacea ar rămâne o suprafață de 188 mp.

Vă rugăm să aprobați ca cei 188 mp să fie acordați Protopopiatului cu titlu gratuit pentru ca să avem acces din lotul nostru spre Strada Pacea sau Primăria Botoșani să ne asigure cale de acces între lotul respectiv și Strada Pacea.

Având în vedere cele de mai sus, vă rugăm ca la schimbul terenurilor să se specifice cum se va face accesul din Strada Pacea spre lotul cerut pentru biserică.

Cu aleasă considerație,

PROTOPOP,

Pr. Petru Fercăl

SECRETAR,

Alexuța Apetrea

RAPORT DE EVALUARE

PENTRU FUNDAMENTAREA UNUI SCHIMB DE
TERENURI ÎNTRE :

PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BOTOȘANI - Botoșani, str.PACEA 45 B
și

PROPRIETATE PROTOPOPIATUL BOTOSANI - str Parcul Tneretului FN

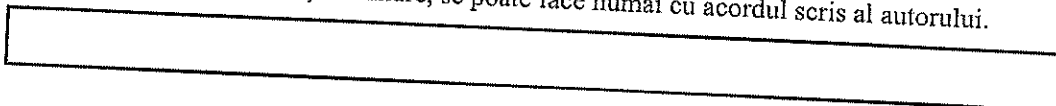
BENEFICIAR ; PROTOPOPIATUL BOTOSANI

EVALUATOR ANEVAR : ING. POPESCU GHEORGHE
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializarea EI;EPI;EBM



Botosani – mai 2022

NOTA AUTORULUI: Prezenta documentație este elaborata in exclusivitate de membri ANEVAR și se folosește numai pentru scopul pentru care a fost comandată. Preluarea de date și informații de către alte firme sau persoane în domeniul consultanței pentru elaborarea de documentații similare, se poate face numai cu acordul scris al autorului.



SINTEZA
RAPORTULUI DE EVALUARE
PENTRU FUNDAMENTAREA UNUI SCHIMB DE TERENURI ÎNTRE ;
PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BOTOȘANI - Botoșani, str.PACEA nr 45 B
și
PROPRIETATE PROTOPOPIATUL BOTOSANI - str Parcul Tneretului FN

1. BENEFICIAR	PROTOPOPIATUL BOTOSANI
----------------------	-------------------------------

2. OBIECTIV	Estimarea valorii de piață a unor terenuri și stabilirea raportului de schimb
--------------------	--

3. TEREN SOLICITAT	
proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI - proprietate privată
adresă	Municipiul Botoșani -, str.PACEA nr 45 B
suprafața	1867,0 mp
identificare	terenul are număr cadastral 69453, este înscris în cartea funciară cu nr.69453 - municipiul Botoșani.
proprietar	UAT Municipiul Botoșani
caracteristici	teren aflat in partea SV a versantului cornisei , in vecinatatea sensului giratoriu spre Suceava si a hotelului Premier , versant potential activ stabilizat prin drenuri si chesoane .

3. TEREN OFERIT	
proprietar	PROTOPOPIATUL BOTOSANI - str Parcul Tineretului FN
adresă	BOTOSANI - str Parcul Tineretului FN
suprafața	1600 mp-date puse la dispozitie de proprietar.
identificare	terenul are număr cadastral 54738, este înscris în cartea funciară cu nr.54738 - municipiul Botoșani, terenul se afla in cartierul Parcul Tineretului si este aferent Caminului de nefamilisti (fost al SC RAPSODIA CONF Botosani)
caracteristici	teren amplasat în Botoșani - zona Parcul Tineretului , ocupat de un bloc locuinte ,spatii ,strazi si alei de circulatie .

4. DATA EVALUĂRII	18.05.2022
--------------------------	------------

5. CURS VALUTAR	1 euro = 4,9477lei
------------------------	--------------------

6. METODE DE EVALUARE	metoda comparației directe
------------------------------	----------------------------

7 REZULTATELE EVALUĂRII	conform estimărilor și raționamentelor prezentate în raportul de evaluare, valorile de piață unitare pentru cele două parcele de teren care sunt propuse pentru schimb, sunt după cum urmează :
teren solicitat	1867,0 mp

teren oferit	1600,0 mp
raport de schimb	0,8993
cât din suprafața de teren solicitata, este echivalentă cu terenul oferit	$1867,0 \text{ mp} \times 0,8993 = 1679,0 \text{ mp}$
<p>urmare acestor estimări din terenul solicitat, în suprafață de 1867 mp, - proprietatea Municipiului Botoșani, se va putea oferi în echivalent suprafața de 1679 mp, pentru terenul oferit de 1600 mp- proprietatea PROTOPOPIATUL BOTOSANI</p>	
<p>raportul de schimb și echivalarea valorică sus menționate, se propun Consiliului Local al municipiului Botoșani, pentru analiză și decizie.</p>	
<p>În elaborarea raportului de evaluare, evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de obiectivele evaluate, iar opiniile exprimate se bazează pe acte normative, metodologii, standarde de evaluare și perceperea personală a pieții imobiliare.</p>	

EVALUATOR ANEVAR : ING. POPESCU GHEORGHE
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializarea EI;EPI;EBM



RAPORT DE EVALUARE

**; PENTRU FUNDAMENTAREA UNUI SCHIMB DE TERENURI
ÎNTRU**

PROPRIETATEA MUNICIPIULUI BOTOȘANI - Botoșani, str.PACEA FN
și

PROPRIETATE PROTOPOPIATUL BOTOSANI - str Parcul Tneretului FN

I. DATE GENERALE

I.1. Obiectivul documentației - constă în estimarea raportului de schimb și a echivalării fizice a două terenuri, cu caracteristici diferite, ambele situate în intravilanul Municipiului Botoșani

I.2. Beneficiarii lucrării – este PROTOPOPIATUL BOTOSANI

I.3. Executantul lucrării - ing POPESCU GHEORGHE - expert evaluator, membru titular ANEVAR , cu legitimație nr. 15451, valabilă pentru anul 2022.

I.4. Certificarea evaluatorului

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport
- evaluatorul nu a avut nici un interes asupra bunului evaluat, onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului

- evaluarea a fost efectuată conform Standardelor Internaționale de evaluare - Ediția 2022, și Codului Deontologic.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare, pentru evaluarea bunurilor mobile
- evaluatorul a efectuat inspecția bunului imobil și nu a primit asistență profesională în elaborarea raportului, de la nici o persoană.

I.5. Documentația raportului de evaluare

- HCL 134 din 30.03.2022 – privind declararea unor imobile ca bunuri aparținând domeniului privat de interes local al municipiului Botosani.
- contract de vanzare cumparare autentificat sub nr 6681/30.12.2021 dintre „ RAPSODIA CONF „ si PROTOPOPIATUL Botosani.
- recomandările și metodologiile de evaluare ale ANEVAR și Corpului Experților Tehnici din România
-
- evidențele, ridicările topo și planurile cadastrale existente la Primăria Municipiului Botoșani.
- Documentatia de intabulare si extrasul de carte funciara ptr terenul din str.Pacea nr 45 B , nr cerere 34879/21.04.2022.
- Documentatia de intabulare si extrasul de carte funciara ptr terenul din str.Parcul Tineretului nr f.n , nr cerere 95138/10.12.2021.
- Studiu geotehnic ptr terenul din strada Pacea nr 45 B, întocmit de SC DRINCON SRL Botosani .
- constatări și observații efectuate în timpul expertizării terenurilor
- banca proprie de date cu prețuri de tranzacționare a terenurilor din Municipiul Botoșani
- publicații cu specific imobiliar din zonă.
- ADRESA NR 776/06.05.2022.

II. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR CE FAC OBIECTUL SCHIMBULUI

II.1. Situația juridică a terenului solicitat

Conform informațiilor primite, terenul solicitat face parte din proprietatea Municipiului Botoșani aparține domeniului privat de interes local al municipiului Botoșani în baza HCL nr 134/30.03.2022 și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Botoșani .

Terenul solicitat are o suprafață de 1867,0 mp ,este teren liber .



II.2. Situația juridică a terenului oferit

- Terenul oferit aparține conf *CF 54738 PROTOPOPIATUL BOTOSANI - str Parcul Tneretului FN .*
 - *Teren domeniul privat CF 54738 PROTOPOPIATUL BOTOSANI*
- Terenul oferit a avut o suprafață de 1600 mp, fiind în prezent ocupat parțial de clădirea unei bloc de locuințe- camin nefamilisti ,alei ,spații verzi, parcuri auto.



III. CARACTERIZAREA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL SCHIMBULUI

III.1. Terenul solicitat (TS)

Terenul solicitat este situat în, **Municipiul Botoșani - Botoșani, str.Pacea 45 B**

Terenul solicitat are o suprafață de 1867,0 mp și este teren parțial liber, forma geometrică a suprafeței de teren este neregulată –delimitată de proprietățile din jur prin gard metalic.

Terenul are următorii vecini ;

-nord - prop.Aursulesei, mun Botosani .

-est CF 65880 -, mun Botosani

-sud -Str Pacea

- vest - CF 54129 – hotel Premier, spalatorie.

▪ topografie – inclinat cu diferenta de nivel de cca 5,0 m (179,0 – 174,5 m) pe o distanta de cca 35 m,,versantul este potential activ stabilizat prin chesoane si drenuri.

▪ din punct de vedere geologic amplasamentul este situat pe un versant potential activ cu energie de relief mare neconsumata

prin fenomene naturale . Versantul este stabilizat prin chesoane si drenuri.

- Din punct de vedere al riscului de alunecare amplasamentul studiat se incadreaza in categoria zonelor cu coeficient de probabilitate de producere al alunecarii de $K_m = 0,55$ - zone cu potential mare.
- In urma realizarii forajelor geotehnice au fost intalnite straturi de umplutura de cca 2,0 m.
- din punct de vedere hidrologic , apa subterana este situata la adancimi de cca 4,0 m fata de CTN.
- Pentru amplasarea unei constructii in aceasta zona este necesar avizul proiectantului initial - fostul Centrul de Proiectare Suceava (azi SC BUCOVINA SA), mai ales ca pe amplasament sunt prezente 2 chesoane cu drenurile aferente.
- accesul se va face direct in strada Pacea - soseaua de centura printr-un racord la banda de circulatie laterala.
- utilități :
 - rețea apă și canalizare – existent in zona
 - rețea electrica in zona
 - rețea gaze naturale - existent
- zona de amplasament a terenului

III.2. Terenul oferit (TO)

Terenul oferit este situat în municipiul Botoșani, str Parcul Tineretului F.N.

Terenul oferit a avut o suprafață de 1600,0 mp, fiind în prezent ocupat PARTIAL de clădirea unei bloc de locuinte- camin nefamilisti .

Terenul din jurul cladirii este ocupat de ; spatiu verde in partea de sud , alei cu parcare (23 locuri de parcare) in partea de nord si vest .

- forma geometrică a suprafeței de teren este neregulată,
- topografie - declivitate de 0-1%
- acces direct din domeniul public - trotuarul străzii
- utilități :

- rețea apă și canalizare - existent
- rețea gaze naturale - existent
- rețea electrică - existent
- rețea telefonie, cablu - existent
- zona de amplasament a terenului - B
- Terenul are următorii vecini :
 - Sud – vest -Sectia psihiatrie VI –bolnavi cronici
 - Nord - vest Directia Asistenta Sociala ptr copii.
 - Nord - est –locuri de parcare amenajate si numerotate.
 - Sud - est - alei pietonale

IV. EVALUAREA TERENURILOR CE FAC OBIECTUL SCHIMBULUI

IV.1. Metoda comparației directe - generalități

Cea mai recomandată metoda pentru evaluarea terenurilor este comparația vanzarilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparației directe.

Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri), cu condiția existenței :

- Unui număr suficient de tranzacții recente

și

- Unor informații suficiente și relevante de piață

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de **principiul substitutiei**, care este un principiu de prim rang și care spune că *“nici un cumparator (investitor) prudent, nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”*.

Datele necesare evaluării și sursele de informații pentru aplicarea metodei comparației sunt:

- informațiile necesare
 - descrierea corectă și completă a proprietății (terenului) de evaluat

- date despre tranzacții (contracte), oferte de proprietăți comparabile și competitive cu proprietatea de evaluat
 - prețurile și data tranzacției
 - drepturile de proprietate transmise
 - motivația participanților la piață
 - amplasament, localizare, orientare
 - caracteristici fizice
 - utilități disponibile, inclusive drumuri de acces
 - zonarea
 - utilizarea
- criteriile de comparație – sunt componente adecvate ale proprietatii (terenului)definite in scopul comparației
 - preț / mp
 - preț / arie
 - preț / pogon
 - preț / hectar
- elementele de comparatie utilizate in această metoda sunt :
 - dreptul de proprietate transmis
 - condiții de finanțare
 - condiții de vanzare
 - condițiile pieții
 - restricții legale
 - localizare, zonare, orientare
 - caracteristicile fizice
 - caracteristicile economice
 - utilitățile disponibile(inclusive drumuri de acces)
 - utilizarea

In aplicarea metodei comparației directe, s-a parcurs urmatoarele etape

- cercetarea pieței, în vederea obținerii de informații
- verificarea informațiilor
- alegerea criteriilor de comparație
- compararea proprietăților similare, cu cea de evaluat, utilizand grila de date
- ajustarea adecvata a pretului de ofertă a proprietatilor comparabile
- analiza rezultatelor, alegerea și estimarea valorii finale.

IV.2. Terenul solicitat (TS)

Terenul solicitat este situat în municipiul Botoșani, **str. PACEA nr 45 B**
Terenul solicitat are o suprafață de 1867,0 mp și aparține domeniului privat de interes local al municipiului Botosani in baza HCL nr 134/30.03.2022

IV.2.1. Fișa de date a terenului solicitat - de evaluat.

<i>adresa</i>	:	Botosani, str. PACEA nr 45 B
<i>suprafata</i>	:	1867,0 mp
<i>proprietar</i>	:	Municipiul Botoșani
<i>sarcini asupra proprietatii</i>	:	Terenul solicitat are o suprafață de 1867,0 mp și aparține domeniului privat de interes local al municipiului Botosani în baza HCL nr 134/30.03.2022
<i>data ultimei tranzactii</i>	:	-
<i>utilizare</i>	:	teren LIBER , ocupat partial de puturi si camine pentru drenaj.
<i>data evaluarii</i>	:	18.05.2022
<i>scopul evaluarii</i>	:	estimarea valorii unitare de piață, și a coeficientului de schimb
<i>categorie de valoare adecvata scopului</i>	:	valoare de piață
<i>raport cerere - oferta</i>	:	dezechilibrat, în favoarea ofertei
<i>functii economice ale localitatii</i>	:	complexe
<i>amplasare</i>	:	intravilanul municipiului Botosani, zona,, B,, str. PACEA nr 45 B

<i>localizare</i>	: Str. PACEA nr 45 B în vecinatatea Hotelului Premier
<i>distanța fata de centrul orasului</i>	: cca 3km - vest
<i>acces la proprietate</i>	: intrare principala str. Pacea , intersectie sens giratoriu spre Suceava.
<i>acces la mijloace de transport in comun</i>	: : maxi taxi - 200 m
<i>perspectiva zonei</i>	: în dezvoltare specifica zonei rezidentiale
<i>poluare</i>	: lipsa
<i>grad seismic</i>	: 7,5
<i>utilitati</i>	
rețele publice ale localitatii	: energie electrica : telefonie : apa : canalizare : gaze
	: drum asfaltat
<i>caracteristici fizice</i>	
topografie	: teren cu panta inspre strada Pacea , diferenta nivel cca 5-7,0 m
suprafata (mp)	: 1867,0 mp
forma si dimensiuni	: neregulata : deschidere favorabila, : bun – puturi
drenaj	: ; conf studiului intocmit de SC DRINCON SRL Botosani
date geotehnice	: Da gard elemente din metal
imprejmuire	
vecinatati	: civilizati
posibilitati de extindere	: sunt oportune, prin cumparare sau concesiune, din domeniul privat.
conditii de fundare	: normal
<i>caracteristici economice</i>	
utilizare	: afaceri, cladire culte –biserica
<i>detinere</i>	

proprietar
sarcini

persoana juridica Municipiul Botoșani

IV.2.2. Comparabile pentru terenul solicitat (TS) - de
evaluat.

date si caracteristici	Oferta teren 1	Oferta teren 2	Oferta teren 3	Oferta teren 4
zona	Zona agreement Cornisa	zona Bucovina - P. Rares	zona Goldana	zona Bucovina ANL
data	26.04.2022	04/2022	04.2022	04.2022
pret tranzactie - ofertă (euro/mp)	70	71,4	100	50
suprafata (mp)	500	700	450	1000
dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
conditii de vanzare	independent	independent	independe nt	indep
conditiile pietii	azi	azi	azi	azi
restrictii legale	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal
localizare, orientare	amplasament la drum asfaltat, în zonă de case usor in panta	amplasament la drumul asfaltat -intrav intre case	drum asfaltat, - intre case ,	drum aces pietruit

echipare tehnico edilitara	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - acces drum asfaltat	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum pietruit	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum asfaltat	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum pietruit
vecinatati	civilizat	civilizat	civilizat	civilizat
utilizare (CMBU)	rezidential	rezidential, constructii noi	rezidential , constructii noi	rezidential

IV.2.3. Grila datelor de piatã pentru terenul solicitat (TS) - de evaluat.

- - teren intravilan $S = 1867 \text{ mp}$, STR PACEA 45 B - Teren curti constructii . Teren domeniul privat CONSILIUL LOCAL MUNICIPIUL BOTOSANI
- - -ANALIZA COMPARATIILOR -GRILA DATELOR DE PIATã

Analiza datelor pe perechi

element de comparație	Prop.de evaluat	Propr.A Euro/mp	Propr.B Euro/mp	Propr.C Euro/mp	Propr. D euro/mp
prêt tranzactie/ oferta – eu		35000	50000	45000	50000
suprafata	1867	500	700	450	1000
prêt tranzactie/ oferta – eu/mp		70	71,4	100	50
tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare ptr negociere %		-10	-10	-10	-10%
valoare ajustare eu/mp		-7	-7,1	-10	-5
justif ajust	s-a aplicat o ajust de -10% ptr comp A,B,C,D , cf stud de piata				

valoare ajustata		63	64,3	90	45
2.drept de prop transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		63	64,3	90	45
justif ajustare	nu este cazul				
3.Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		63	64,3	90	45
justif ajustare	nu este cazul				
4.Conditii de vanzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		63	64,3	90	45
justif ajustare	nu este	cazul			
5.chelt necesare dupa vanzare - imediat	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		63	64,3	90	45
justif ajustare	nu este	cazul			
6.Conditii de piata	april 2022	april 2022	april 2022	april 2022	april 2022
ajustare %		0	0	0	0

0

0

.....

valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		63	64,3	90	45
justif ajustare	nu	este	cazul		
7.localizare	str pacea ,versa nt hotel PREM IER	zona agreement CORNISA	zona Bucovina str P. Rares	Zona Goldana	zona Bucovina ANL
ajustare %		+10	+5	-10	+10
valoare ajustare		+6,3	+3,2	-9	+4,5
valoare ajustata		69,3	67,5	81	49,5
justif ajustare	s-a aplicat o ajustare de -10% ptr comp ,C. ptr zone teren mai atractiva si +10% ptr comp Asi D si +5% ptr comp B ,amplasament inf terenului evaluat , zone mai putin atractive fata de sub.				
8.Acces teren	drum asfaltat	drum acces pietruit	drum acces pietruit	drum asfaltat	drum acces pietruit
ajustare %		+10	+10	0	+10
valoare ajustare		+7	+6,8	0	+5
valoare ajustata		76,3	74,3	81	54,5
justif ajust	s-a aplicat o ajustare de +10% ptr comp ,A,B ,D . ptr amenajare drum acces asfaltat .Ptr comp C = ajustare 0				

9.suprafata	1867	500	700	450	1000
diferenta supraf teren		-1367	-1167	-1417	-867
ajustare %		+10	+8	+10	+6
valoare ajustare		7,6	5,9	8,1	3,3
valoare ajustata		83,9	80,2	89,1	57,8
justif ajustare	s-a aplicat o ajustare de +10 % ptr comp A si C ,supraf mai mica decat subiect si mai usor vandabila si ajustare de +8 si +6 % ptr comp B respectiv D.				
10.Grad de echipare cu utilitati	toate utilitati in zona	toate utilitati	toate utilitati	toate utilitati	toate utilitati
ajustare %		0	0	0	0
val ajust cumulata		0	0	0	0
10.1 retea gaze	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0
10.2 retea electrica	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0
10.3 retea apa	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0

10.4 retea canalizare	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0
10.5 panta teren	inclinat	drept	drept	inclinat	drept
ajustare %		-5	-5	0	-5
valoare ajustare		-4,2	-4	0	-2,9
valoare ajustata		79,7	76,2	89,1	54,9
11. indicatori urbanistici					
11.1 POT	fara date	fara date	fara date	fara date	fara date
ajustare		0	0	0	0
11.2 CUT	fara date	fara date	fara date	fara date	fara date
ajustare		0	0	0	0
12. constr demolabile pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
AJUSTARE NETA		+9,7	+4,8	-10,9	+4,9
AJUSTARE NETA%		+20	+8	-10	+11
AJUSTARE BRUTA		32,1	27,1	27,1	20,9
AJUSTARE BRUTA %		45	38	30	41
NR AJUSTARI		5	5	3	5
relevanta comparabilelor		comp relevanta	comp relevanta	comp relevanta	comp relevanta
criteriaul de selectie cea mai relevanta	valoare dupa min ajust bruta	valoare dupa min ajust bruta procentuala %			
val ajust	27,1	30			
nr ajust	3				

valoare eu/mp	89,1		
valoare unitara adoptata	89,1		
valoare teren eur	166350,0		
valoare teren lei	166350 x 4,9477 =823050,0 lei		
data evaluarii	18.05.2022		

Din analiza perechilor de date comparabile, se observă că proprietatea cu corectia bruta cea mai mica este comparabila C cu 27,1 euro ajustari si procent de 30% si nr corectii 3 , cu valoare de 89,1 Euro/mp
1 EURO =4,9477LEI

Valoarea de piata a terenului estimata in abordarea prin piata este de :
 $V_{p1} = 166350 \text{ Euro} = 823050,0 \text{ RON}$

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral, la data evaluării.

In urma investigatiilor si analizelor, având în vedere scopul evaluării și luând în considerare datele disponibile, în opinia evaluatorului, valoarea unitară de piață a terenului solicitat - Botoșani, str PACEA nr 45 B este de 89,1 euro/mp - echivalentul a 440,842 lei / mp, la un curs de 4,9477 lei / euro, din 18.05.2022.

IV.3. Terenul oferit (TO)

Terenul oferit este situat în municipiul Botoșani, Parcul Tineretului nr.F N

Terenul oferit are o suprafață de 1600 mp, este ocupat de construcția unui Bloc - CAMIN NEFAMILISTI .

IV.3.1. Fișa de date a terenului oferit- de evaluat.

adresa : *Botosani, Parcul Tineretului F N*

**suprafata
proprietar** : Terenul oferit a avut o suprafata de 1600,0 mp,
: PROTOPOPIATUL BOTOSANI strada Arhm
Marchian nr 8

sarcini asupra proprietatii : teren liber, ocupat de constructii,

**data ultimei tranzactii
utilizare** : -
: ocupat de cladirea unei bloc Camin
Nefamilisti ,alei ,spatii verzi.

**data evaluarii
scopul evaluarii** : 18.05.2022
: estimarea valorii unitare de piata, si a
coeficientului de schimb

**categorie de valoare adecvata
scopului** : valoare de piata

**raport cerere - oferta
functii economice ale
localitatii** : dezechilibrat, in favoarea ofertei
: complexe

amplasare : intravilanul municipiului Botosani, zona B -
strada PARCUL TINERETULUI

localizare : PARCUL TINERETULUI - Botosani

**distanta fata de centrul
orasului** : cca 1 km - SUD - EST

acces la proprietate : alei si strada

**acces la mijloace de transport
in comun** :
: maxi taxi - 200 m

**perspectiva zonei
poluare** : in dezvoltare

grad seismic : specifica zonei rezidentiale- blocuri

utilitati : 7,5

rețele publice ale localitatii : energie electrica
 : telefonie
 : apa
 : canalizare
 : gaze
 : termoficare
 : drumuri asfaltate
 :

caracteristici fizice

topografie : teren drept
 suprafata (mp) : 1600 mp
 forma si dimensiuni : neregulată
 : deschidere favorabila,
 drenaj : bun
 imprejmuire : nu este cazul

vecinatati : civilizat
 posibilitati de extindere : nu este cazul

conditii de fundare : normal

caracteristici economice

utilizare : ocupat de clădirea unei bloc Camin Nefamilisti ,alei ,spatii verzi.

detinere

proprietar : PROTOPOPIATUL BOTOSANI strada Arhm
 sarcini : Marchian nr 8
 fara sarcini

IV.3.2. Comparabile pentru terenul oferit (TO) - de evaluat.

date si caracteristici	Oferta teren 1	Oferta teren 2	Oferta teren 3	Oferta teren 4
zona	str. Împarat Traian	zona Rompetrol	zona pod de piatra	zona Petru Rares
data	6.04.2022	04/2022	04.2022	04.2022

pret tranzactie - ofertă (euro/mp)	90	130	75	127
suprafata (mp)	585	2337	3330	427
dreptul de proprietate transmis	liber	liber	liber	liber
conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata
conditii de vanzare	independent	independent	independent	indep
conditiile pietii	azi	azi	azi	azi
restrictii legale	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal	conform plan urbanistic general si zonal
localizare, orientare	amplasament la drum asfaltat, în zonă de case	amplasament la drumul asfaltat -intrav între case	drum asfaltat, - între case	drum acces pietruit
echipare tehnico edilitara	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - acces drum asfaltat	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum asfaltat	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum asfaltat	- energie electrica - apa , canalizare - gaze - drum asfaltat
vecinatati	civilizat	civilizat	civilizat	civilizat
utilizare (CMBU)	rezidential	rezidential, construcții noi	rezidential , construcții noi	rezidential

IV.3.3. Grila datelor de piață pentru terenul oferit (TO) - de evaluat.

BOTOSANI JUD BOTOSANI

- - teren intravilan $S = 1600$ mp, STR PARCUL TINERETULUI FN - Teren curti constructii . Teren domeniul privat CF 54738 PROTOPOPIATUL BOTOSANI
- - -ANALIZA COMPARATIILOR -GRILA DATELOR DE PIATA

Analiza datelor pe perechi

element de comparație	Prop.de evaluat	Propr.A Euro/mp	Propr.B Euro/mp	Propr.C Euro/mp	Propr. D euro/mp
prêt tranzactie/ oferta – eu		52500	304000	249750	60000
suprafata	1600	585	2337	3330	472
prêt tranzactie/ oferta – eu/mp		90	130	75	127
tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare ptr negociere %		-10	-10	-10	-10%
valoare ajustare eu/mp		-9	-13	-7,5	-13
justif ajust	s-a aplicat o ajust de -10% ptr comp A,B,C ,D , cf stud de piata				
valoare ajustata		81	117	67,5	114
2.drept de prop transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		81	117	67,5	114
justif ajustare	nu este cazul				
3.Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0

valoare ajustata		81	117	67,5	114
justif ajustare	nu este cazul				
4.Conditii de vanzare	obiecti ve	obiective	obiective	obiective	obiective
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		81	117	67,5	114
justif ajustare	nu	este	cazul		
5.chelt necesare dupa vanzare - imediat	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		81	117	67,5	114
justif ajustare	nu	este	cazul		
6.Conditii de piata	april 2022	april 2022	april 2022	april 2022	april 2022
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
valoare ajustata		81	117	67,5	114
justif ajustare	nu	este	cazul		
7.localizare	str parcul tineret	str Imparat Traian	zona Rompetro l	str pod de piatra	str Petru Rares
ajustare %		+5	-10	-10	-10
valoare ajustare		+4	-12	-6,8	-11
valoare ajustata		85	105	60,7	103
justif ajustare	s-a aplicat o ajustare de -10% ptr comp B ,C.D ptr zone teren mai atractiva si +5% ptr comp A ,amplasament				

	inf terenului evaluat , zone mai putin atractive fata de sub.				
8.Acces teren	acces la drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	acces la drum asf
ajustare %		0	0	0	0
valoare ajustare		0	0	0	0
justif ajust	nu este cazul				
9.suprafata	1600	585	2337	3330	472
diferenta supraf teren		-1015	+737	+1730	-1128
ajustare %		+10	-5	-10	+10
valoare ajustare		+8,5	-5.3	-6,1	+11
valoare ajustata		93,5	99,7	54.6	114
justif ajustare	s-a aplicat o ajustare de +10 % ptr comp A si D ,supraf mai mica decat subiect si mai usor vandabila si ajustare de -5 si -10 % ptr comp B respectiv C. suprafata mai mare si mai greu vandabila				
10.Grad de echipare cu utilitati	toate utilitati	toate utilitati	toate utilitati	toate utilitati	toate utilitati
ajustare %		0	0	0	0
val ajust cumulata		0	0	0	0
10.1 retea gaze	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0
10.2 retea electrica	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren

ajustare		0	0	0	0
10.3 retea apa	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	0
10.4 retea canalizare	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren	la lim teren
ajustare		0	0	0	
10.5 panta teren	drept	drept	drept	inclinat	drept
ajustare %		0	0	+10	0
valoare ajustare		0	0	+5,5	0
valoare ajustata		93,5	99,7	60,1	114
11 . indicatori urbanistici					
11.1 POT	fara date	fara date	fara date	fara date	fara date
ajustare		0	0	0	0
11.2 CUT	fara date	fara date	fara date	fara date	fara date
ajustare		0	0	0	0
12. constr demolabile pe teren	nu	nu	nu	nu	nu
AJUSTARE NETA		3,5	-30,3	-14,9	-13
AJUSTARE NETA%		5	-25	-20	-10
AJUSTARE BRUTA		21,5	30,3	35,3	35
AJUSTARE BRUTA %		25	25	40	30
NR AJUSTARI		3	3	4	3
relevanta comparabilelor		comp relevanta	comp relevanta	comp relevanta	comp relevanta

criteriul de selectie comp cea mai relevanta	valoare dupa min ajust bruta	valoare dupa min ajust bruta procentuala %		
val ajust	21.5	25		
nr ajust	3			
valoare eu/mp	93,5			
valoare unitara adoptata	93,5			
valoare teren eur	149600,0			
valoare teren lei	149600 x 4,9477 =740176,0 lei			
data evaluarii	18.05.2022			

Din analiza perechilor de date comparabile, se observă că proprietatea cu corectia bruta cea mai mica este comparabila A, cu 21,5 euro ajustari si procent de 25% si nr corectii 3 , cu valoare de 93,5 Euro/ mp
1 EURO =4,9477 LEI

Valoarea de piata a terenului estimata in abordarea prin piata este de :
 $V_{p1} = 149600 \text{ Euro} = 740175,0 \text{ RON}$

Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral, la data evaluării.

In urma investigatiilor și analizelor, având în vedere scopul evaluării și luând în considerare datele disponibile, în opinia evaluatorului, valoarea

unitară de piață a terenului oferit - Botoșani, str Parcul Tineretului nr. F n - este de 93,5 euro/mp - echivalentul a 462,61 lei / mp, la un curs de 4,9477 lei / euro, din 18.05.2022(VALORILE LUATE IN CALCUL NU CONTIN TVA).

V. ESTIMAREA RAPORTULUI DE SCHIMB

$$\text{raport de schimb} = \frac{\text{Valoare TO}}{\text{Valoare TS}} = \frac{149600,0}{166350,0} = 0,8993$$

Pe baza acestui raport de schimb, se determină suprafața de teren solicitată, echivalentă valoric cu suprafața de 1600,0 mp, oferită :

$$1867\text{mp} \times 0,8993 = 1679,0 \text{ mp.}$$

Altfel spus, terenul solicitat, în suprafață de 1679,0 mp din suprafața totală de 1867,0 mp, aflat în proprietatea Municipiului Botoșani, este echivalent valoric cu suprafața de 1600,0 mp, din parcela de teren oferită, situată în Botoșani - strada Parcul Tineretului, aflată în proprietatea Protopopiatului Botoșani.

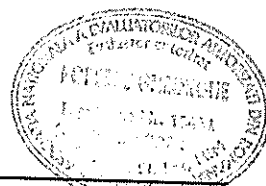
VI. CONCLUZII

- Prezentul raport de evaluare, fundamentează raportul de schimb între cele două suprafețe de teren, solicitat și respectiv oferit.
- Din estimările și calculele efectuate în cadrul raportului de evaluare, raportul de schimb rezultat este de **0,8993**

Corespunzător acestui raport terenul solicitat, în suprafață de 1679,0 mp din suprafața totală de 1867,0 mp, aflat în proprietatea

Municipiului Botoșani, este echivalent valoric cu suprafața de 1600,0 mp, din parcela de teren oferita , situată în Botoșani - strada Parcul Tineretului , aflata in proprietatea Protopopiatului Botosani .
Raportul de evaluare propune Consiliului Local al Municipiului Botoșani, raportul de schimb de 0,8993, pentru analiză și decizie.
▪ **VALORILE LUATE IN CALCUL NU CONTIN TVA).**

EVALUATOR ANEVAR :
ING. POPESCU GHEORGHE
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializarea EI;EPI;EBM



certificarea
evaluatorului

- *Expert evaluator ANEVAR – Evaluarea proprietatilor imobiliare, bunuri mobile si Evaluarea Intreprinderilor – legitimatie nr. 15451; EI,EBM,EPI.*
- *Expert tehnic judiciar –legitimatie nr.1975-7592*

VII. ANEXE

- anexa 1 – contract de vanzare nr6681/30.1.2021- Protopopiatul Botosani
- anexa 2 – extras carte funciara nr cerere 95138 /10.12.2021, plan amplasament.
- anexa 3 – HCL Botosani nr 134/30.03.2022
- anexa 4 – extras de carte funciara nr 34879/21.04.2022, documentatie intabulare , plan amplasament.
- anexa 5 studiu geotehnic teren str PACEA nr 45. B
- anexa 6 Oferte vanzari teren intravilan Botosani 1
- anexa 7 Oferte vanzari teren intravilan Botosani 2
- anexa 8 -FOTO TEREN zona Parcul Tineretului
- anexa 9 – FOTO TEREN str Pacea nr 45 B
- anexa 10 FiSA DE CALCUL EVALUARE TEREN –Protopopiat Botosani
- anexa 11 FiSA DE CALCUL EVALUARE TEREN - Consiliul Local al Municipiului Botosani.