

10

Consiliul Local al
Municipiului Botoșani
PROIECT DE HOTĂRÂRE
Nr. 292 din 21.08.2024

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață de 901,00 m.p. situat în Botoșani, str. Zorilor nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023

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 de 901,00 m.p. situat în Botoșani str. Zorilor nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023,

văzând referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu Mobilitate urbană, Direcției Economice și Direcției Dezvoltare Locală din cadrul aparatului de specialitate al primarului și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului local,

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

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Țivlică Gheorghe Iulian și procesul verbal de negociere al prețului de vânzare/cumpărare nr. INT 5843 din 14.08.2024 care are ca obiect terenul în suprafață totală de 901 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 60635 nr. cadastral 60635, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Aleea Zorilor nr. 21, Județul Botoșani, proprietate a numiților ALEXOAE CRISTIAN-GABRIEL și ALEXOAE LOREDANA, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea imobilului, teren intravilan în suprafață totală de 901 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 60635 nr. cadastral 60635, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Aleea Zorilor nr. 21, Județul Botoșani la prețul total de 135.000 Euro, cu achitarea prețului în 3 rate anuale, respectiv 55.000 euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2025 și câte 40.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2026, respectiv anul 2027, 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 vânzător și Municipiul Botoșani, respectiv impozitul va fi achitat de vânzător, iar onorariul notarial pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare de către cumpărător.

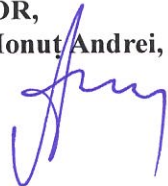
Art. 3. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Botoșani Cosmin Ionuț Andrei să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare în formă autentică la biroul notarului public.

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

(3) Se aprobă includerea bunului imobil 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. Primarul Municipiului Botoșani, prin Serviciul Patrimoniu, Mobilitate urbană și celelate servicii ale aparatului de specialitate, precum și persoanele nominalizate vor asigura ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Chițanu

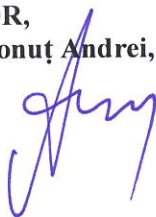


ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

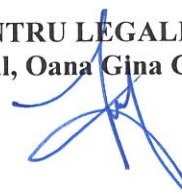
ANEXA NR. 1

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață de
901,00 m.p. situat în Botoșani, str. Zorilor nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din
31.10.2023

INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Chițanu





Nr. INT 43 din 14.08.2024

ANEXA 1

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-teren, în suprafață totală de 901,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 60635 nr. cadastral .60635, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Aleea Zorilor, Nr. 21, Județul Botoșani, proprietatea numiților ALEXOAE CRISTIAN-GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA conform extras de Carte funciară

Data: 14.08.2024

Orele: 13⁰⁰-13³⁰

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, lipsă

dl. Tanasă Mihail Gabriel – consilier local, PREZENT

dl. Murariu Marian - consilier local, LIPSA

dl. Buliga Marius - consilier local, LIPSA

dl. Amos Andrei -consilier local, LIPSA

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

dl. Flutur Cătălin Mugurel - consilier local, LIPSA

dna. Curelariu Raluca Ștefania - consilier local, PREZENT

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, ALEXOAE CRISTIAN-GABRIEL

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 terenului 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. 471/31.10.2023.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Țivlică Gheorghe Iulian, valoarea totală a terenului fiind de 166.200 Euro (echivalent 825.600 lei), respectiv 184 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare al imobilului –teren în suprafață totală de 901.00 m.p. situat în municipiul Botoșani, Aleea Zorilor, Nr. 21, Județul Botoșani .

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

~~DOMNIUL PRIMAR PREZENT PREȚUL DE AȘEZARE/PIEȘI;~~
~~ACHIZIȚIA PREȚULUI 7A 3 RATE ANUALE ÎNCEPÂND~~
~~CU ANUL 2025~~



VĂNZĂTORUL ESTE DE ACORD CA PREȚUL OFERTII,
RESPECTIV PRIMA RATĂ AFERENȚĂ ANULUI 2025
SĂ FIE DE 55.000 EURO,

COMISIA ESTE DE ACORD, PRIMA RATĂ VA FI
DE 55.000 EURO, ULTIMA CA RESTUL (DIFERENȚA)
SĂ FIE ACHEȚATĂ ÎN 2 RATE EGALE, 40.000 EURO
FIECARE.

DE ASEMENEA VĂNZĂTORUL VA ACHEȚA IMOBILUL
, IAR MUNICIPIUL BOTOȘANI VA ACHEȚA ONORARIUL NOTARIAL
PENTRU ÎNCHETAREA CONTRACTULUI DE VĂNZARE-CUMPĂRARE

MUNICIPIUL BOTOȘANI VA DEVENI PROPRIETAR
DUPĂ ACHEȚAREA PRIMEI RATE.

PROTUNIERILE SUNT SUPUSE LA VOT
ȘI SUNT VOTATE ÎN UNANIMITATE
'DE CĂTRE MEMBRII PREZENȚI'



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 terenului, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de 135.000 Euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R.din ziua perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare, cu achitarea în 3 anuale, respectiv 55.000 EURO PRIMA RATA 2025, 40.000 EURO RATA 2026, 40.000 EURO 2027

De asemenea s-a hotărât ca IMBRIȚORUL / IMOB. 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

ALEXANDRE CRISTIAN GABRIEL

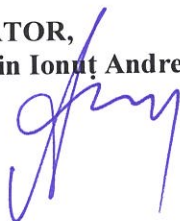
ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață de 901,00 m.p. situat în Botoșani, str. Zorilor nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023

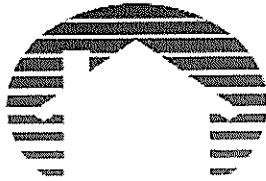
INIȚIATOR,
Primar, Cosmin Ionuț Andrei,



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general, Oana Gina Chițanu



ALEXA 2



SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL
Calea Nationala, nr. 45, sc. C, etaj. Entreea jud. Botosani
CUI: 39747241 397472410

EVALUARI SI EXPERTIZE

0741.010.103 / 0769.236.103
tiv.luliana@yahoo.com

Nr. 253/06.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

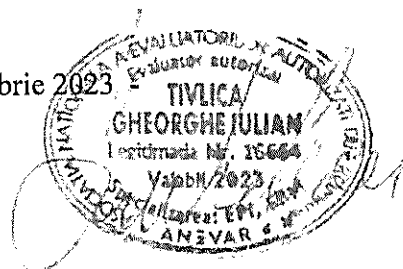
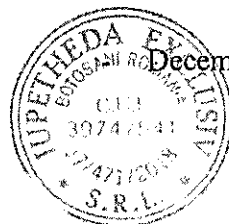
Proprietate imobiliară

- teren intravilan -

Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, jud.Botosani



CLIENT: ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
PROPRIETAR: ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
UTILIZATORUL DESEMNET: MUNICIPIUL BOTOSANI si
ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
DATA RAPORTULUI: 06.12.2023



CUPRINS

PAGINA DE TITLU

CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

1.2. CERTIFICAREA

Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

2.4. SCOPUL EVALUARII

2.5. TIPUL VALORII

2.6. MONEDA EVALUARII

2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA

2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE

3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1. ASPECTE GENERALE

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT LIBER

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII

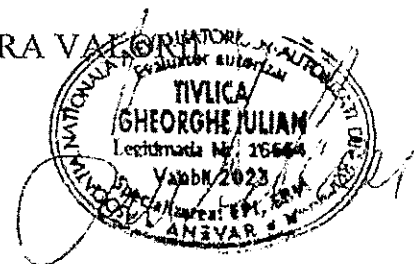
6.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Cap. 8. ANEXE



Cap. 1. INTRODUCERE

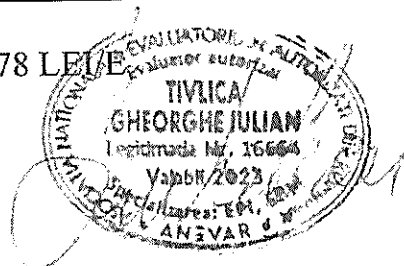
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliara de tip teren intravilan
2. **Localizare:** Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, jud.Botosani
3. **Proprietarul bunului:** ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan in suprafata de 901,00 mp, inscris in CF nr.60635, nr.cadastral 60635, situat pe Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, jud.Botosani.
5. **Situatia terenului:** Proprietate imobiliara - teren intravilan in suprafata de 901,00 mp, situat in Aleea Zorilor, nr. 21, mun. Botosani, categoria de folosinta curti constructii, detinut in cota exclusiva, proprietatea ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA.
6. **Clientul:** ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
7. **Destinatarul:** MUNICIPIUL BOTOSANI
8. **Utilizatorul desemnat:** MUNICIPIUL BOTOSANI si
ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA
9. **Scopul evaluarii:** Vanzare
10. **Tipul valorii:** Valoarea de piata
11. **Dreptul evaluat:** Dreptul deplin de proprietate
12. **Data evaluarii/inspectiei:** 04.12.2023
13. **Valoare estimata:**

Tinand cont de scopul prezentului raport de evaluare, de criteriile prezentate mai sus, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii subiect, este cea obtinuta prin metoda comparatiilor directe:

$$V_p = 166.200 \text{ Euro} = 825.600 \text{ Lei}$$

14. **Cursul de schimb oficial la data evaluarii:** 4,9678 LEI/EURO



1.2. CERTIFICAREA

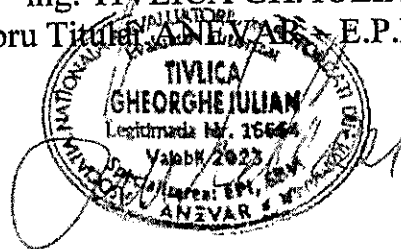
Referitor la terenul intravilan in suprafata de 901,00 mp, inscris in CF nr.60635, nr.cadastral 60635, situat pe Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, jud.Botosani, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- mentionez ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare subiect in data de 04.12.2023 in prezenta d-lui Alexoae Cristian Gabriel;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

Evaluator autorizat:

Data certificării:
06.12.2023

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR E.P.I; E.B.M



Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.**, Membru Corporativ **ANEVAR** conform Autorizatiei nr. 0707 emisa de **ANEVAR**, fiind o societate specializata in lucrari de expertize si evaluare, administrator **ing. TIVLICA GH. IULIAN**, Membru titular **ANEVAR**, specializarea E.P.I si E.B.M. - legitimat cu 16664/2023 si Expert Tehnic Judiciar, autorizatia nr. 63618072014, seria 670714103313062014.

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L. – cu sediul in Calea Nationala, nr. 46, sc.C, mun. Botosani, CUI 39747541, J07/471/2018.

Evaluatorul are competenta pentru efectuarea evaluarii iar pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul prezentului raport de evaluare este **ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA**, destinatari **MUNICIPIUL BOTOSANI** iar utilizatorii desemnati sunt **MUNICIPIUL BOTOSANI** si **ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA**.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata de 901,00 mp, inregistrat in CF nr.60635, nr.cadastral 60635, situat pe Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, jud.Botosani, cod postal 710185.

Terenul este proprietatea lui **ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA**.

In prezentul raport de evaluare se evaluează **dreptul de proprietate deplin** deținut de catre **ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA** asupra terenului ce face obiectul prezentei evaluari.

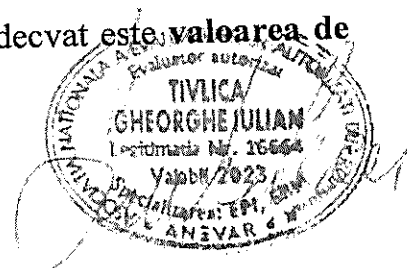
2.4. SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii este vanzarea.

Evaluarea nu va fi utilizata pentru alte scopuri si in afara contextului prezentat.

2.5. TIPUL VALORII

Pentru scopul evaluarii declarat de client, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata**.



Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, o reprezintă Standardele de Evaluare a Bunurilor, Editia 2022.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, pct.30.1, definiția valorii de piață este următoarea:

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

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante, Editia 2022.

2.6. MONEDA EVALUARII

Valoarea de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Cursul de schimb valutar anunțat de BNR pentru data evaluării **04.12.2023** este de **4,9678 lei/Euro**.

2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

Data evaluării este **04.12.2023**, data la care este valabilă concluzia privind valoarea de piață estimată și sursa informațiilor utilizate pentru fundamentarea valorii.

Data inspectiei este **04.12.2023**.

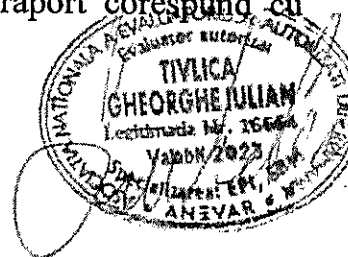
Data raportului de evaluare este **06.12.2023**.

2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA

Evaluatorul a studiat și utilizat în estimarea valorii toate documentele pe care le-a avut la dispoziție, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor documente, în afara celor enumerate mai jos, despre care acesta nu avea cunoștință și de aceea nu se asuma nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta ca locația și limitele proprietății descrise în raport corespund cu documentele de proprietate.



2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR

Au fost utilizate urmatoarele documente puse la dispozitie de client:

- Extrasul de CF nr.83064/07.10.2022 emis de OCPI Botosani;
- Certificat urbanism nr. 726/01.11.2022 emis de Primaria Botosani;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului, scara 1:500;

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022;
- Suport Curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- Informatii despre piata terenurilor la nivel local, date statistice de pe site-ul

www.anevar.ro (date preluate de pe *Analize Imobiliare și Imobiliare.ro*, *INS*, *www.ancpi.ro*);

Informațiile colectate de evaluator se refera la:

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, colectate de la participanți pe piața specifică și

din mass-media de specialitate (informatii furnizate de agentiile imobiliare Terrenos, Venus, MonCasa, Roma, Imperia etc, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala: Informatia de nord est, Monitorul de Botosani, Botosaneanul, etc);

- date despre prețuri, alte analize și opinii publicate (www.ancpi.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, etc).

Am analizat piata specifica proprietatii analizate si am avut convorbiri cu vanzatorii, cu agentii imobiliari si am avut convorbiri telefonice cu vanzatorii terenurilor oferate.

Documentarea a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;

- Informația furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- Din informațiile deținute de către evaluator nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.



- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

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

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a avut cunoștință asupra stării ascunse a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Acest raport are menirea de a estima o valoare de piață a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

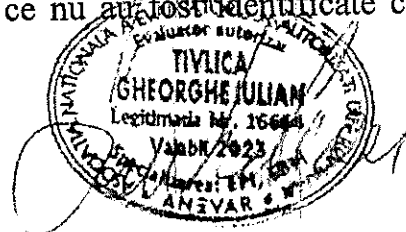
- Se presupune ca terenul are acces din drum public, atât pietonal cât și auto;

2. IPOTEZE SPECIALE:

- nu sunt.

2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificat în raport și nu își asumă răspunderea față de alte persoane ce nu au fost identificate ca utilizatori desemnați.



Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau difuzate fără acordul prealabil al evaluatorului iar posesia lui, chiar de drept, nu confera dreptul de a-l publica.

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop sau pentru un alt bun, chiar identic.

Pentru validitate este necesara semnatura originala a evaluatorului.

2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII

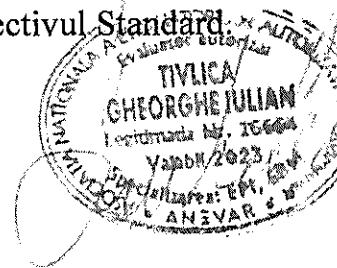
Conform prevederilor și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele de evaluare precizate mai jos.

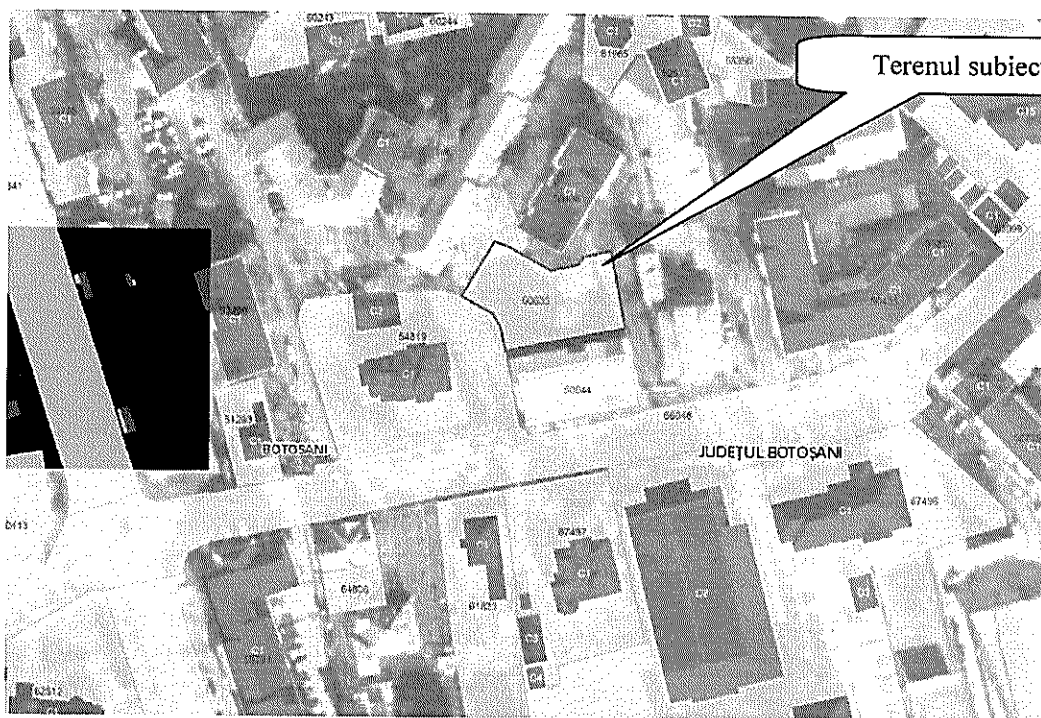
In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2022:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare si conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.





ROMANIA A EVALUATORILOR DE ALTE
Evaluatori autorizati
TIVLICA
GHEORGHE JULIAN
Locul nr. 16604
Yambn/2023
Specializarea: EPI, EPIV
ANEVAR S R L



Amplasare in zona

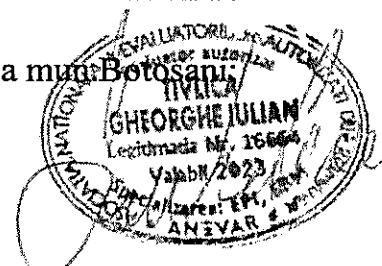


Vedere in zona

Imobilul evaluat avea acces direct din Aleea Zorilor care este drum public.

Date despre vecinatati, zona, oras:

- Artere importante de circulație în apropiere: Str. M. Kogalniceanu si str. Bucovina;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulatie pe sens;
- La cca 300 m se afla statia de autobuz si de maxi-taxi care circula din 10 in 10 minute, fiind asigurata deplasarea in toate zonele din municipiu;
- Zona de amplasare este zona cartier Bucovina, zona mediana a mun. Botosani;

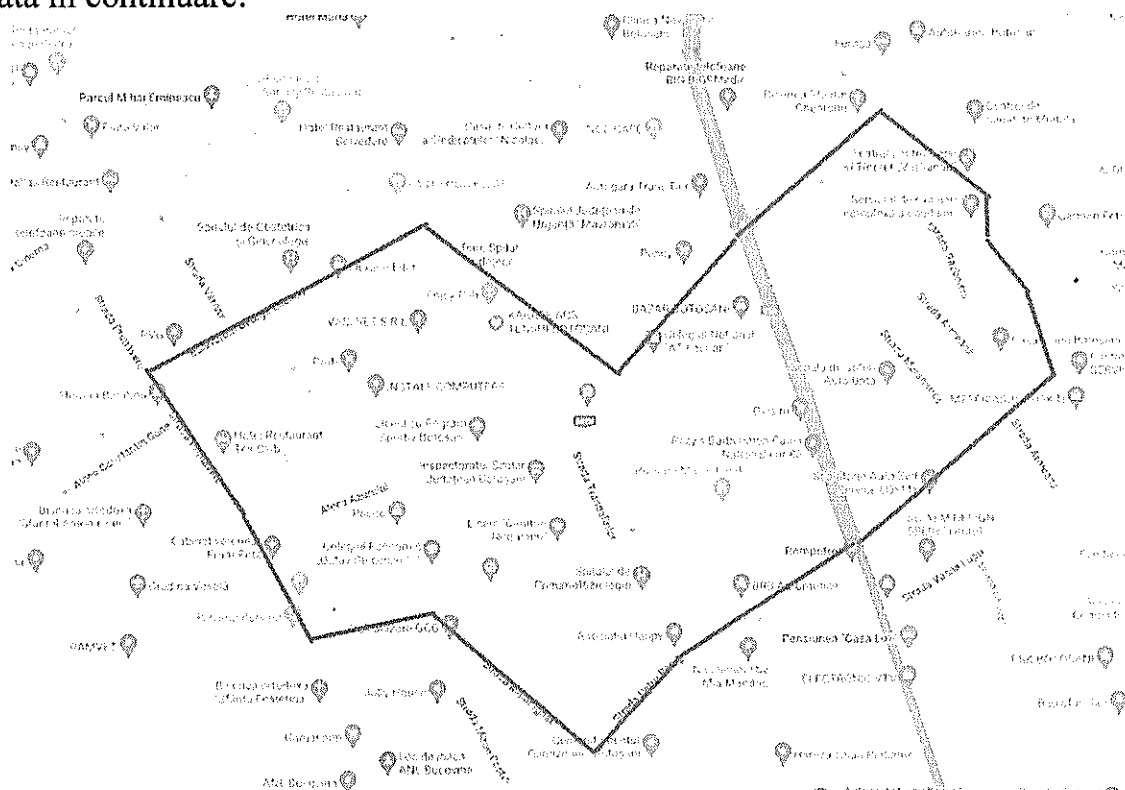


- Caracterul zonei: rezidentiala, institutii publice si comerciala;
- In zona exista urmatoarele utilitati: apa, canalizare, energie electrica si gaz de retea orasului, salubritate, telefonie, televiziune si internet.

În zona Cartier Bucovina se află:

- Unități comerciale în apropiere: magazine de cartier iar la cca 2 km se afla hypemarketurile Kaufland, Carrefour si LIDL;
- Unități de învățământ: Liceul Sportiv, Liceul Economic, Scoala nr. 6, gradinita;
- Unități medicale: Spitalul Judetean;
- Institutii de cult: Biserici Ortodoxe;
- Sedii de bănci: la cca 1 km;
- Primaria Mun. Botosani este la cca 1,2 km.

Aria de piata specifica proprietatii analizate, o reprezinta Zona Cartier Bucovina dar si celelalte zone mediene din mun.Botosani, delimitata de strazile Primaverii, Bucovina, B-dul Mihai Eminescu, B-dul. George Enescu, Calea Nationala, marcata cu rosu pe harta prezentata in continuare:



In aria de piata astfel delimitata, au fost analizate toate informatiile disponibile referitoare la oferte si tranzactii de vanzare si referitoare la proprietati substituit.

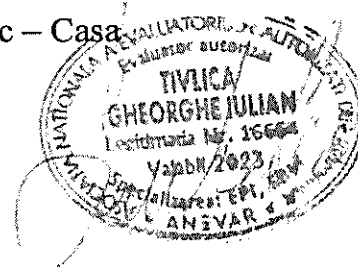
Concluzie

Avantaje:

- Amplasare buna, cu acces din drum public cu o banda pe sens, cu mijloace de transport in comun, etc;
- Toate utilitatile, drum asfaltat, locuri de parcare.

Dezavantaje:

- Terenul este limitrof de zona de protectie a monumentului istoric – Casa Mavrocordat;



- Terenul este situat intre blocuri de locuinte.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Terenul intravilan in suprafata de 901,00 mp este situat pe Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, cod postal 710185.

Conform Certificat de urbanism nr.726/02.11.2022 imobilul poate fi utilizat pentru Amenajare Parcare auto, interdictie de construire pana la aprobarea PUD.

Nu există neconcordanțe între situația din acte și cea măsurată.

Regimul economic: categoria de folosință actuală curți construcții, destinația stabilită prin PUG exclusiv rezidențială, zonă de impozitare A.

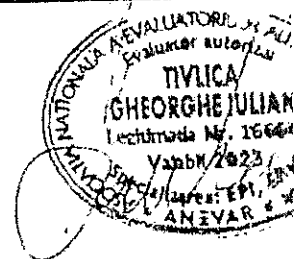
Identificarea proprietății imobiliare corespunde Planului de Amplasament și Delimitare a corpului de proprietate înregistrat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare este intabulat sub nr. 83064/07.10.2022, conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani.

Ca urmare a cererii nr. 83064/07.10.2022, s-a emis Extrasul de Carte Funciara, care precizează că proprietatea are înscris la sarcini în favoarea BCR SA.

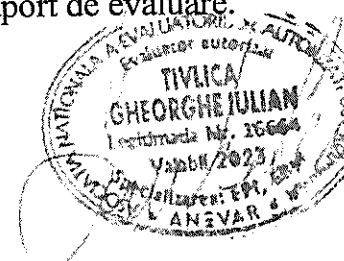
3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI

Terenul intravilan in suprafata de 901,00 mp este situat in Aleea Zorilor, nr. 21, mun.Botosani, proprietatea ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA.





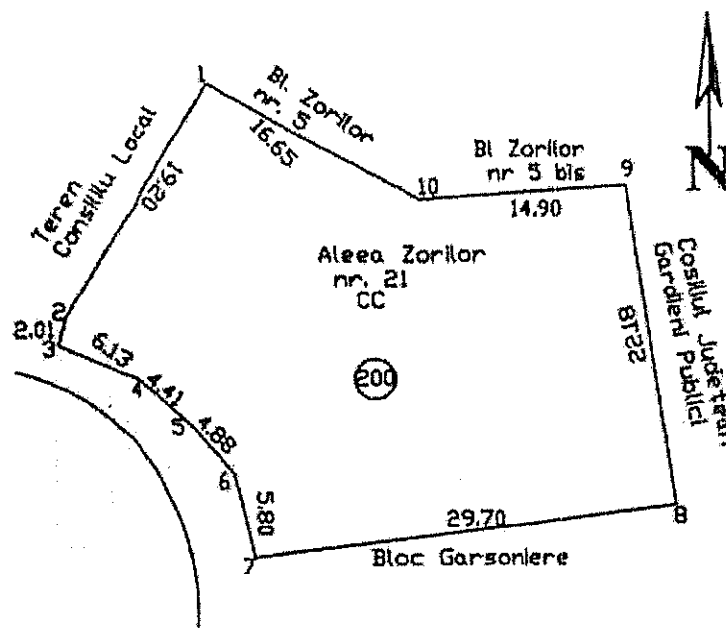
Terenul este drept si are forma neregulata. Terenul are deschidere la Aleea Zorilor de cca 5 ml conform Plan de amplasament prezentat ca anexa la prezentul raport de evaluare.



Utilități:

- Rețea urbană de energie electrică – pe teren;
- Rețea urbană de gaze – pe teren;
- Rețea urbană de apă - pe teren;
- Rețea urbană de canalizare - pe teren;
- Rețea urbană de incalzire – pe teren;
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet - pe teren.

Terenul subiect are cote de fundare normale, se incadreaza in loturile uzuale din aria de piata, cu suprafete cuprinse intre 500 si 2.000 mp si nu exista teren in exces sau surplus. Terenul este prezentat in schita de mai jos:



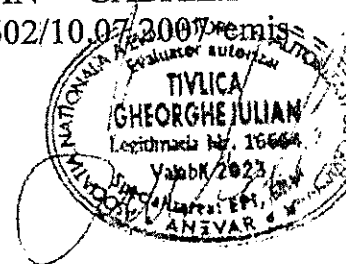
3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE

Pe teren, la data inspectiei, nu exista constructii

In evaluarea proprietatii, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare.

3.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Terenul subiect a fost dobandit de catre ALEXOAE CRISTIAN - GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA prin Contract de vanzare-cumparare nr. 4602/10.07.2007 emis de BNPA Reta Anitei- Ana Maria Vatavu.



Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

O analiză de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază ale proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață (prin prisma concurenței și a funcțiilor complementare).

Analiza pieței are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

4.1. DEFINIREA PRODUSULUI IMOBILIAR (ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII)

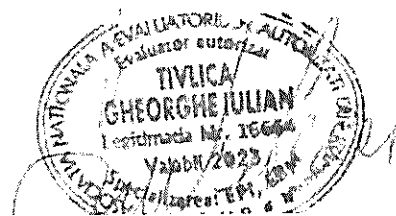
În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea evaluată este amplasată în Zona Cartier Bucovina, în zona mediană a mun. Botosani iar conform PUG al mun.Botosani și Certificat de urbanism nr.726/02.11.2022 zona subiect este o subzona exclusiv rezidențială.



■	LI	ZONA REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI CU MAI MULT DE 3 NIVELURI (PESTE 10M)
■	u1	SUBZONA EXCLUSIV REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN (LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE)
■	u2	SUBZONA PREDOMINANT REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN



Localizarea in aceasta zona face ca terenul subiect sa fie mai atractiv fata de alte zone din mun. Botosani deoarece este o zona exclusiv rezidentiala, cu acces usor, aproape de str. Bucovina, cu toate utilitatile pe teren sau la limita.

4.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI SI ARIA COMPETITIVA)

Piata specifica se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pietei specifice presupune cercetarea condițiilor pietei imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piata pentru tipul de proprietate analizat.

Terenul subiect este amplasat in zona mediana a mun. Botosani, subzona exclusiv rezidentiala.

Pentru identificarea pietei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- **tipul proprietatii imobiliare:** teren intravilan cu suprafata de 901,00 mp, situat in zona mediana a mun. Botosani, subzona exclusiv rezidentiala.

- **caracteristicile proprietatii imobiliare:**

- Modul de utilizare: in majoritatea cazurilor terenurile din zona au suprafete cuprinse intre 500 – 2.000 mp;

- Potentialii utilizatori: persoane juridice sau fizice – dezvoltare imobiliara sau locuri parcare;

- Echiparea cu toate utilitatile.

- **aria pietei din punct de vedere geografic sau al localizării** (definită prin prisma comparabilității cu proprietatea subiect, zone echivalente).

Asa cum am aratat in capitolul precedent, aria de piata pentru terenul subiect este zona mediana a mun. Botosani, zona Cartier Bucovina.

- **proprietăți substitut disponibile**, adică proprietăți cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria ei de piață.

Proprietatile substitut ce pot concura cu proprietatea subiect sunt terenurile cu destinatie rezidentiala din zona dar si celelalte zone mediene din mun. Botosani.

- **Proprietăți complementare**, adică proprietăți cu funcțiuni complementare celei analizate.

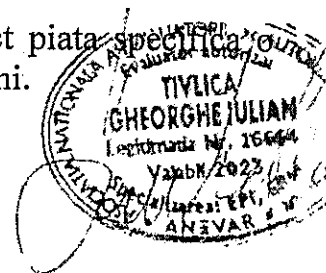
In zona exista statii de autobuze si maxi-taxi, fiind asigurata deplasarea in toate zonele din mun. Botosani, scoli, licee, institutii publice, spatii comerciale etc.

Acestea sunt principalele caracteristici ale zonei subiect, care va trebui sa le gasim si la terenurile aflate in zone comparabile.

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput, pentru a reduce eforturile si a concentra cautarile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat.

In zone similare ale mun. Botosani piata terenurilor cu destinatie rezidentiala poate fi segmentata in functie de zona, utilitati in zona, etc.

Dupa segmentarea pietei, putem spune ca pentru terenul subiect piata specifica reprezinta piata terenurilor rezidentiale din zona mediana a mun. Botosani.



In aria de piata astfel delimitata, au fost analizate toate informatiile disponibile referitoare la oferte si tranzactii de vanzare referitoare la proprietati substitut.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare și preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un teren, îl doresc, pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze și să construiască un bloc de locuințe.

Cumparatorii tipici din aria de piață a terenului subiect sunt persoane juridice sau fizice care vor să dezvolte un proiect imobiliar.

In aria de piata cele mai solicitate terenuri sunt cele cu suprafete cuprinse între 500-2.000 mp.

In anul 2023 au existat un numar mic de vanzari de terenuri in aria de piata subiect deoarece in zona exista foarte putine terenuri libere.

Terenurile din zona mediana a mun. Botosani au inregistrat cresteri usoare in ultimii doi ani.

Printre factorii pozitivi ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății enumerăm apropierea de institutii publice, scoli, licee, spatii comerciale, statii de autobus și maxi-taxi.

In aria de piata, majoritatea terenurilor sunt ocupate de cladiri rezidentiale.

La nivel local, unde puterea de cumparare este mai scazuta, cererea pentru terenuri nu a fost foarte afectata de pandemie, astfel incat preturile au fost in crestere usoara, doar in ultimul an s-a observat o stagnare din cauza cresterii inflatiei și a dobanzilor bancare.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, intr-o anumita perioada de timp. Utilitatea și raritatea sunt factori care influenteaza oferta competitiva de pe piata.

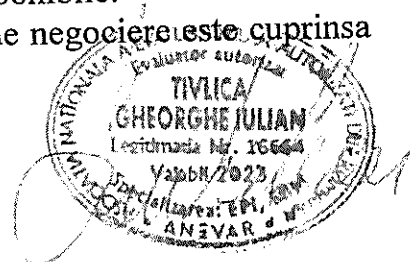
Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliara, la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliara.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obtinute prin inspectarea zonei, discutii cu proiectanți, agenti imobiliari dar și prin consultarea anunturilor publicitare din presa și site-urile de specialitate.

Oferta de terenuri optime in aria de piata este slaba, existand loturi de teren cu destinatie rezidentiala.

Preturile din oferta pentru terenuri in aria de piata sunt cuprinse între 160 și 230 Euro/mp, in functie de localizare, dimensiune teren și utilitati disponibile.

Din discutiile telefonice cu vanzatorii, am dedus ca marja de negociere este cuprinsa între 3 și 5%.



Au fost identificate informatii suficiente pentru loturi de teren cu o atractivitate similara, ce concureaza cu proprietatea subiect, din aria de piata definita, care sunt prezentate in Anexa 1.

Pentru estimarea valorii de piata am utilizat comparabilele de la 1 la 4 ca fiind relevante pe care le vom utiliza in metoda comparatiei directe, intrucat dupa segmentarea pietei celelalte nu reprezinta comparabile pentru piata specifica.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- oferta de vanzare – suficienta, in scadere;
- stocul total disponibil – suficient, in scadere;
- volumul de livrari asteptate: in zona, la data evaluarii, exista un proiect imobiliar de blocuri la cca 300 m distanta iar in anul 2021 a fost dat in folosinta un bloc de locuinte pe str. Bucovina;

- preturile solicitate pentru vanzare – intre 160 si 230 EUR/mp;
- marja de negociere la vanzare: intre 3 și 5%.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona exista oferta pentru loturi de teren cu utilizare industriala, iar preturile in ultimul an a fost in stagnare. In zona nu se practica inchirierea terenurilor.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Cunoscand caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate, putem identifica si selecta si alte proprietati imobiliare competitive (oferta) si putem intelege avantajele/dezavantajele comparative pe care, proprietatea subiect, le-o prezinta potentialilor cumparatori (cererea).

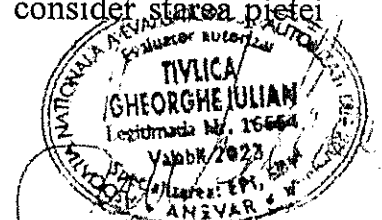
Pentru a evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a unei proprietati imobiliare, trebuie identificata relatia dintre cererea (solvabila și probabila) si oferta concurentiala de pe piata analizata – curenta si viitoare. Această relatie arata gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizeaza piata curenta si conditiile ce ar caracteriza piata după o perioada de prognoza. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Tinand cont de informatiile existente in piata la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa ca, in ce priveste *vanzarea*, piata este caracterizată printr-o cerere aflata in stagnare, pe fondul unei oferte aflate in stagnare sau scadere usoara. O astfel de piata este numita o piata a cumparatorilor.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORBTIEI PROPRIETATII SUBIECT IN PIATA

Asa cum am aratat in capitolele precedente, exista cerere pentru loturi de teren amplasate in aria de piata subiect, atat amplasamentul cat si vecinatatile fiind atractive.

Pe piata proprietatilor similare celei evaluate, fiind influentata de capacitatea actuala dar si viitoare de absorbtie a pietei de bunuri de consum, larg consum si consum indelungat, deci functie de evolutia vanzarilor, la momentul actual consider starea pietei imobiliare, pe acest segment, in stagnare.



Lotul de teren subiect poate fi vandut cu plata cash, sau prin credit ipotecar, conditiile de creditare fiind destul de neatractive la data actuala.

Din discutiile cu diferiti agenti imobiliari, am ajuns la concluzia ca lotul de teren subiect poate fi vandut dupa o expunere la piata de cca. 9 - 12 luni.

Vandabilitatea curenta a proprietății imobiliare evaluate este medie. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este ridicata.

4.7. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform analizei mai sus prezentate am constatat ca pretul de vanzare al loturilor de teren sunt intre 160 si 230 E/mp. La limita inferioara se afla terenurile situate in zone mai putin atractive, cu deschidere mica la strada sau inguste iar la limita superioara se afla terenurile cu deschidere mare la drumul principal si cu toate utilitatile pe teren.

Din discutiile telefonice cu vanzatorii, am dedus ca marja de negociere este cuprinsa intre 3 si 5%.

In baza analizei de piata prezentate mai sus, am constatat ca exista cerere si oferta pentru loturi de teren in aria de piata subiect si ca preturile au fost in stagnare in ultimul an.

Activitatea curenta si tendințele pietei relevante:

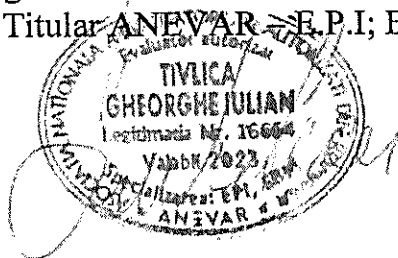
- exista cerere pentru loturi de teren cu destinatie rezidentiala in zona subiectului;
- am identificat oferte si tranzactii recente in zona;
- in zona nu se practica inchirierea terenurilor.

Putem spune ca la data evaluarii, piata loturilor de teren cu destinatie rezidentiala in aria de piata subiect, este o piata slab activa.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

Membru Titular ANEVAR - E.P.I.; E.B.M.;



Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. ASPECTE GENERALE

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, para.140.1 – 140.2 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita astfel: "Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspective unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului."

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (para.37): "Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii."

CMBU a unei proprietati imobiliare tip teren intravilan nu este determinata printr-o analiza subiectiva de catre proprietar sau de catre oricare alta parte interesata de proprietatea imobiliara, ci necesita o analiza specifica realizata de catre un evaluator.

In plus fata de cele patru teste ale analizei CMBU, definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din doua perspective:

1. utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;
2. utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite (prin transformarea amenajarilor existente, de exemplu, prin lucrari de renovare, conversie sau modificare).

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

- a) permisibilitatea legala;
- b) posibilitatea fizica;
- c) fezabilitate financiara;
- d) productivitatea maxima.

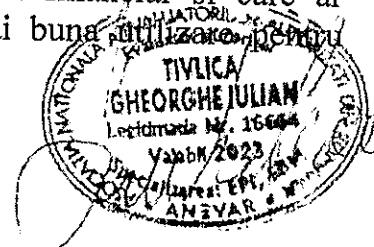
5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau ca poate deveni liber prin demolarea constructiilor aferente.

In realizarea analizei celei mai bune utilizari a terenului liber, evaluatorul identifica mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizari care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: de permisibilitate legala, de posibilitatea fizica, de fezabilitate financiara si de valoare maxima.

Conform PUG a mun.Botosani zona analizată este o zona rezidentiala si comerciala. Din analiza zonei si tinand cont de faptul ca toate parcelele vecine terenului analizat au o utilizare rezidentiala, CMBU a terenului liber ar fi o utilizare rezidentiala sau comerciala dar conform Certificat de urbanism nr. 726/02.11.2022 sunt admise si dezvoltari rezidentiale de tip urban sau locuri de parcare.

Aceasta utilizare este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care ar conduce la o valoare maxima a terenului si, reprezinta cea mai buna utilizare a terenului liber.



5.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Pentru proprietatea analizată, trebuie făcută o analiză a utilizărilor astfel încât cea mai bună utilizare care este maxim productivă reprezintă cea mai bună utilizare a construcției existente.

Utilizarea ca proprietate rezidențială sau locuri de parcare, reprezintă CMBU, din analiza CMBU la teren liber.

O altă utilizare a proprietății construite este puțin probabilă.

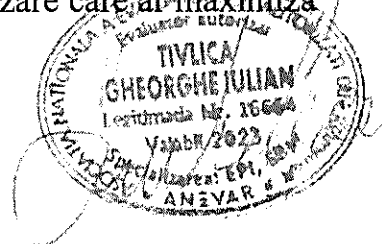
Evaluarea proprietății analizate se va face în ipoteza celei mai bune utilizări determinate pentru terenul liber, astfel încât comparabilele vor fi alese în această ipoteză.

5.4. CONCLUZII ALE ANALIZEI CMBU

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este de proprietate rezidențială;
- utilizarea se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil este o societate comercială cu activitate de dezvoltator imobiliar.

CMBU este coerentă cu analiza de piață și se sprijină pe datele prezentate acolo. Astfel, utilizarea rezidențială este cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.



Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele:

- **comparația directă** – este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

- **extracția** – este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **alocarea** – se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități.

- **metoda reziduală** – poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta metoda se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forța de muncă și management.

- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciara poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului terenului și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului.

- **analiza parcelării și dezvoltării** – este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Din cele șase metode de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022, prezentate mai sus, pentru evaluarea terenului am utilizat **metoda comparației directe**.

6.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.



Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile de pe site-urile www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, etc care prezinta informatii privind oferte si tranzactii de proprietati imobiliare comparabile, in aria de piata analizata.

Au fost identificate 4 oferte de terenuri (comparabilele de la 1 la 4) cu o atractivitate similara, ce concureaza cu proprietatea subiect, din aria de piata defnita, care sunt prezentate in Anexa 1, iar centralizat sunt prezentate in tabelul urmator:

Elemente de comparatie	Imobilul de evaluat	1	2	3	4
Suprafata	901.00	495.00	1.180.00	450.00	1.800.00
Pret (oferta/vanzare)(Eur/mp)		199.00	170.00	200.00	200.00
Tipul (oferta/tranzactie)		oferta	oferta	oferta	tranzactie
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Conditii de piata	data evaluarii	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei
Cheltuieli necesare imediat dupa vanz	nu	nu	nu	nu	nu
Localizare	Aleea Zorilor	zona Scoala de Cooperatie	Aleea Scolii	Aleea Ioan Frunzeti	str. Bucovina
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie superioara
Utilitati	E, A, C, G	similar	similar	similar	similar
Planeitate	drept	drept	drept	drept	drept
Acces	la strada	la strada	la strada	la strada	la strada
Deschidere / Raportul laturilor	19 ml (1/2.5)	15,3 ml (1/2.1)	12,4 ml (1/7.7)	cca 15 m l(1/2)	cca 22 ml (1/3.7)
Conditii speciale	nu	nu	nu	nu	nu

Pentru comparabilele 1, 2, 3 evaluatorul a luat in considerare o marja de negociere de 5% din piata specifica si din discutiile telefonice purtate cu vanzatorii terenurilor.

Aplicarea metodei comparatiei directe pentru terenul evaluat este prezentata in Anexa de mai jos, unde s-au facut urmatoarele ajustari:

- Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie **“drept de proprietate transmis, “restrictii legale”, “conditii de finantare” si “conditii de vanzare”** deoarece toate proprietatile comparabile sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente de comparatie;

- Ajustarea pentru elementul **localizare:**

Am ajustat comparabila 4 cu -12% deoarece este amplasata in zona superioara, mai atractiva fata de subiect.

Ajustarea pentru localizare s-a calculat utilizand analiza pe perechi de date intre comp.3 (un teren amplasat similar subiectului) si comp.4 (un teren amplasat superior subiectului). Ajustarea pentru diferenta de localizare s-a calculat astfel:

$$(210,8 \text{ E/mp} - 184,4 \text{ E/mp}) / 210,8 \text{ E/mp} = -0,12 \text{ sau } -12\% \text{ (rotunjit)}$$

- Ajustarea pentru elementul **deschiderea la strada:**

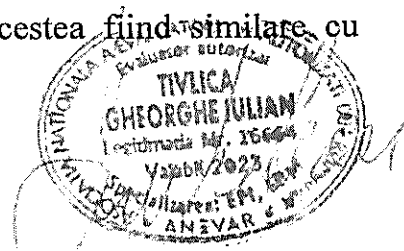
Am ajustat comparabila 2 cu 11% deoarece are deschiderea la strada inferioara, fiind ingust si lung. Ajustarea s-a calculat utilizand analiza pe perechi de date intre comp.1 (un teren cu deschidere similara) si comp.2 (un teren cu deschidere inferioara):

$$(184,4 \text{ E/mp} - 164,2 \text{ E/mp}) / 184,4 \text{ E/mp} = 0,11 \text{ sau } 11\% \text{ (rotunjit)}$$

- Ajustarea pentru elementul **suprafata terenului:**

S-au efectuat ajustari de -2% comparabilei 1, 2% comp. 2, -3% la comp. 3 si respectiv 5% comparabilei 4 intrucat din analiza de piata s-a constatat ca terenurile cu dimensiuni mai mari se vand la preturi unitare mai mici decat terenurile cu suprafete mai mici si invers. (+/-3% pentru fiecare 500 mp).

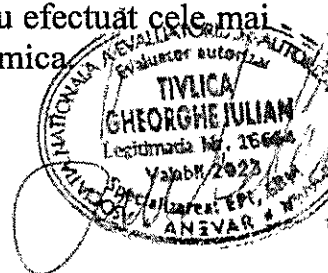
Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare ajustari, acestea fiind similare cu subiectul.



Elemente de comparatie	Proprietatea evaluata		TERENURI COMPARABILE			
	Subiect	1	2	3	4	
Pret (oferta/vanzare)(Eur/mp)		199.00	170.00	200.00	200.00	
Tipul (oferta/tranzactie)	vanzare	oferta	oferta	oferta	tranzactie	
Valoarea ajustarii (%)		-5%	-5%	-5%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		-10	-9	-10	0	
Pret ajustat		189.1	161.5	190.0	200.0	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
Pret ajustat		189	162	190	200	
Conditii de finantare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata	
Ajustare		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat		0	0	0	0	
Pret ajustat		189	162	190	200	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
Ajustare %		0%	0%	0%	0%	
Ajustare (euro)		0	0	0	0	
Pret ajustat		189	162	190	200	
Conditii de plata	data evaluarii	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei	activa la data analizei	
Ajustare		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat		0	0	0	0	
Pret ajustat		189	162	190	200	
Cheltuieli necesare imediat dupa vanzare	nu	nu	nu	nu	nu	
Ajustare		0%	0%	0%	0%	
Pret ajustat		0	0	0	0	
Pret ajustat		189.1	161.5	190.0	200.0	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare	Aleea Zorilor	zona Scoala de Cooperate	Aleea Scolii	Aleea Ioan Frunzei	str. Bucovina	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	-12%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	-24.00	
Caracteristici fizice						
Acces	la strada	la strada	la strada	la strada	la strada	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
Deschidere / Raportul laturilor	18 ml (1/2,5)	16,3 ml (1/2,1)	12,4 ml (1/7,7)	cca 16 ml (1/2)	cca 22 ml (1/3,7)	
Valoarea ajustarii (%)		0%	11%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	17.77	0.00	0.00	
Planitate	drept	drept	drept	drept	drept	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
Utilitati	E, A, C, G	similar	similar	similar	similar	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
Suprafata	901.00	495.00	1,180.00	450.00	1,800.00	
Valoarea ajustarii (%)		-2%	2%	-3%	5%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		-4.61	2.70	-5.14	10.79	
Total ajustari caracteristici fizice	x	-5	20	-5	-11	
Conditii speciale	nu	nu	nu	nu	nu	
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%	0%	
Valoarea ajustarii (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății	x	-5	20	-5	-13	
Pret ajustat		184.44	181.97	184.86	186.79	
TOTAL AJUSTARI IN VALOARE ABSOLUTA	valoric	5	20	5	35	
	procentual	2.4%	12.7%	2.7%	17.4%	
Comparabila selectata: 1						
Valoare selectat		184.44 Euro/mp				
Valoare totala teren in suprafata de 901mp		166.200 euro				
		825.600 lei	4.9578 lei/euro			

A fost selectata ca valoare de piata comparabila 1 care are cea mai buna similitudine cu subiectul (dpdv fizic, juridic si economic), asupra pretului careia s-au efectuat cele mai putine ajustari si pentru care ajustarea totala bruta absoluta este cea mai mica. Valoarea de piata a terenului rezultata din grila este:

$$V_p = 166.200 \text{ Euro} = 825.600 \text{ Lei}$$



Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

In urma aplicarii metodei prezentate anterior a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata:

Metoda comparatiei directe: $V_p = 166.200 \text{ Euro} = 825.600 \text{ Lei}$

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea valorii de piata se face in functie de urmatoarele criterii:

Criteriu	Metoda comparatiei directe
Credibilitate	Foarte buna
Relevanta	Foarte buna
Adecvarea informatiilor si ipotezelor	Foarte buna

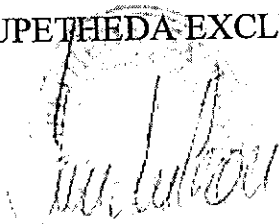
Cantitatea si calitatea informatiilor folosite in metoda comparatiei directe este foarte buna (intrucat am identificat oferte cu terenuri in aria de piata, la data evaluarii).

Tinand cont de scopul prezentului raport de evaluare, de criteriile prezentate mai sus, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a proprietatii subiect este cea obtinuta prin metoda comparatiilor directe:

$V_p = 166.200 \text{ Euro} = 825.600 \text{ Lei}$

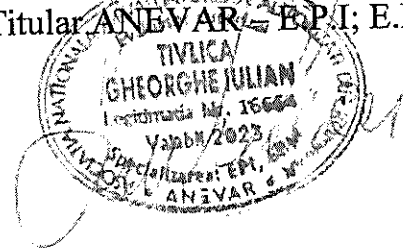
Evaluator:

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.



Evaluator autorizat:

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR - E.P.I; E.B.M



Cap. 8. ANEXE

ANEXA 1 – COMPARABILE

1.

Teren pentru casa, 500 mp central in Botosani
 Botosani, Botosani [Vezi pe hartă](#)

98 400 EUR negociabil

Publicat în: 27.11.2022 la 12:52:04

0744298788

Bună, mă interesează oterin
 dumneavoastră. Mai este valabil?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa o oferta

Vizualizări: 1072

Raporteaza

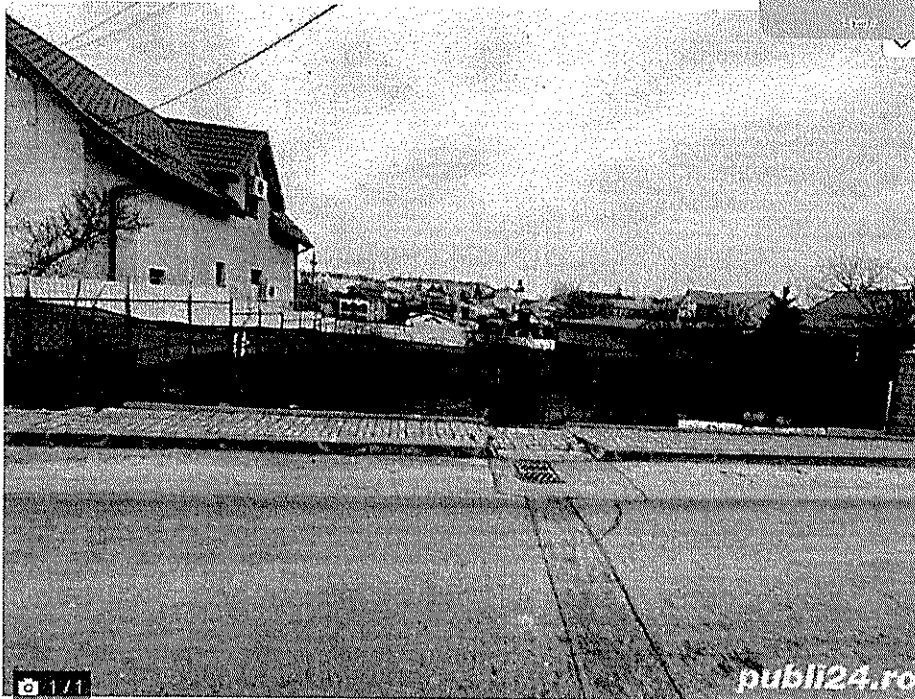


VASILE MITELU

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificatii

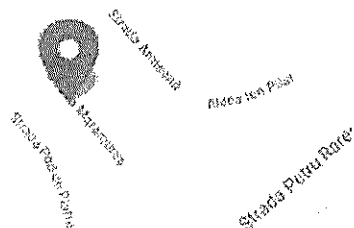
Suprafata terenului	495,0 m ²	Front stradal	16,3
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, ...		
+			

Descriere

Vand teren pentru casa, central in Botosani, 500mp, front stradal de 16.30m, zona Scolii de Cooperatie, foarte linistita, toate utilitatile. Terenul este liber, curat, pregatit pentru construit pe el.

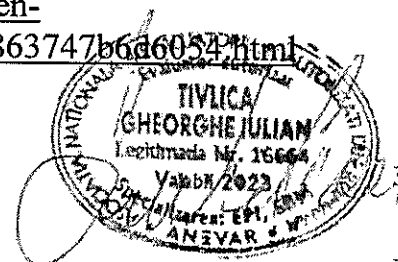
0744298788

Shopping Mall
7,00



Compart

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-pentru-casa-500-mp-central-in-botosani/780863747b6d60524.html>



2.

Teren intravilan Scoala 6 (Bucovina)

📍 Bucovina, Est - vest

200 000 €

169 €/m²

Propune un preț

Trimite mesajul

Rata estimată:
4.932 RON /luna

Avans:
148.500 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de credite

Raportează

Prezentare generală

📏 Suprafață

1.180 m²

📍 Tip teren

intravilan

📍 Locație

urbana

📏 Dimensiuni

60 x 19,7 m (aprox)

👁️ Vizionare la distanță

📄 Cerere de mapă

👤 Tip vânzător

agenție

Agentie imobiliara

Agentia Imobiliara Roma



0741 135 251

Calea Nationala nr 54, Botosani, Botosani (localitate)

Vezi toate ofertele

Descriere

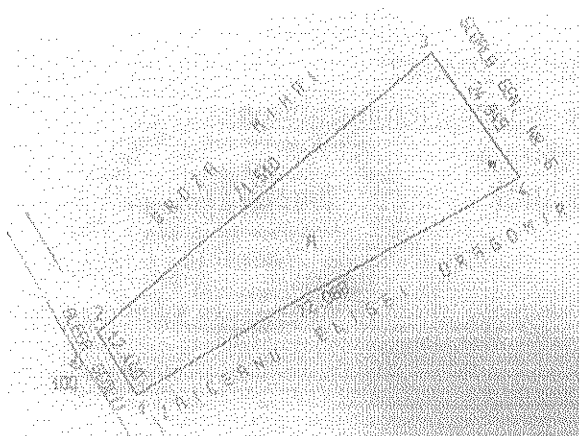
Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare:

-teren zona Scoala 6 (Bucovina)

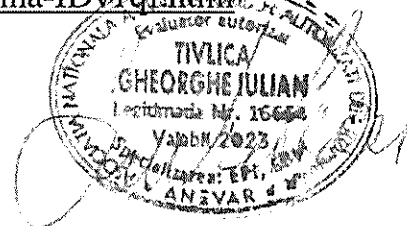
-suprafata 1180 mp

-utilitati : curent,apa,gaz,canalizare

-pret 200 000 euro



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-scoala-6-bucovina-IDv1qf.html>



3.



Strada Bucovina

5/21/E 02/10/2022 16:14

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

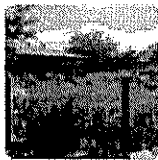
Portofoliu ▾

+



90.000 € | 200 €/m²
▲ 89.730 € (19/08/2022)

GRAFIC



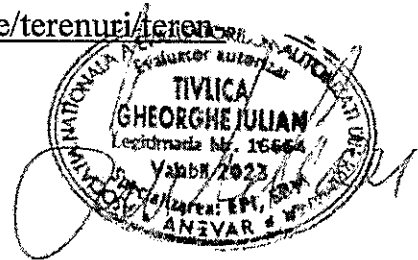
Descriere

Vand teren -Botosani

Vand teren 450 mp, intabulat, toate actele in regula, in orasul Botosani, strada Bucovina, pe langa garsoniere , negociabil.

+40751594647

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-casa-cu-teren-in-zona-centrala-botosani/d09fge4i68f9778ieed24581d2i213g8.html>



5.

TEREN Teren, 479 m²

TEREN - BULEVARD

120.000 EUR

3333728

Teren intravilan

3333728 Bulevard Central

Imagine



Zona	Central	Suprafață teren	479 m ²	Tip teren	Construibil
Clasificare teren	Intravilan	Front stradal	20 m		
Utilități				Curent, Apă, Canalizare, Gaz	

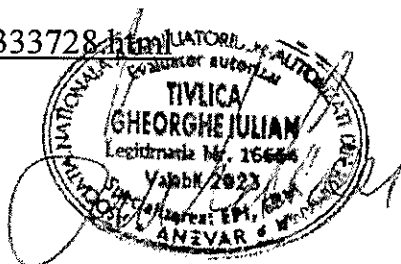
✓ Construcție pe teren

Rezidential Imobiliare va propune spre vanzare un SUPER TEREN, cu suprafata de 479 mp, situat central, respectiv in apropierea Oficiului Postal nr 5.

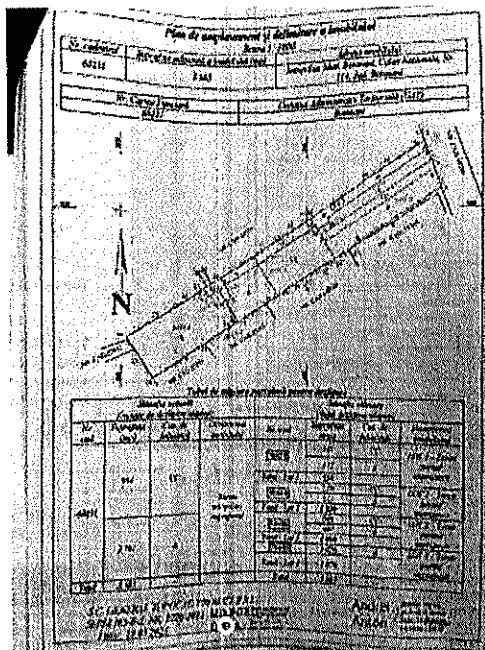
PENTRU MAI MULTE INFORMATII SI VIZIONARI: Rezidential Imobiliare Botosani, Bld. Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

250 E/mp

<https://homezz.ro/teren-bulevard-3333728.html>



7.



PRIVAT ⓘ



Gabi
Pe OLX din noiembrie 2015
Actiile pe 22 noiembrie 2015

Trimite mesaj

☎ 0747 437 437

Ma! multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

📍 Botosani, Botosani



K 7
K 2

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat.



Arata mai multe ▾

Testat 10 noiembrie 2023

Vand 1050mp teren Intravilan Calea Nationala 114 Botosani

139 000 € Prețul e negociabil

🔄 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1050 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

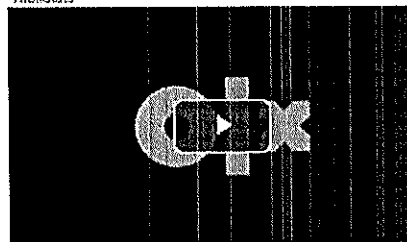
DESCRIERE

Vand 1050 mp teren intravilan situat pe Calea Nationala 114, lotul 2, intabulat, cu deschidere de 18m la Calea Nationala, cu toate utilitatile, liber de sarcini, persoana fizica nu agentie.

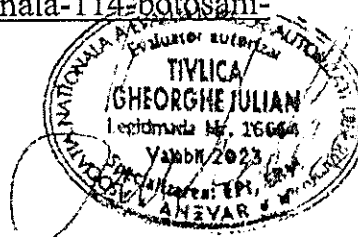
ID: 239439113

📄 Exportează

Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-1050mp-teren-intravilan-calea-nationala-114-botosani-IDhunWk.html>



8.



Indicator plasat

Măsură

PRIVAT



Gabi

Fig. 1, Calea Nadabite 2014
Activ pe 22 noiembrie 2023

Trimite mesaj

0747 437 437

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Botosani, Botosani



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe

Publicat 10 noiembrie 2023

Vând teren intrav.1000+250mp cale acces C.Naționala 114Botoșani

157 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

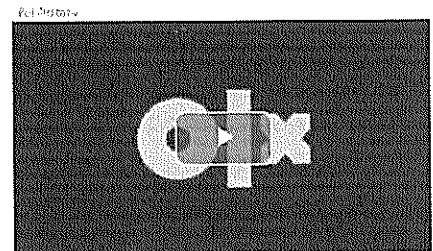
Persoana fizica Suprafata utila: 1.000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

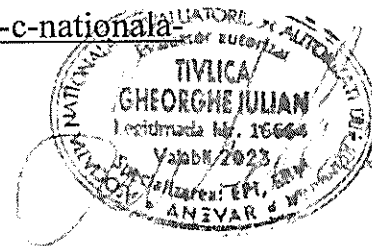
Vând teren intravilan in suprafata de 1000mp+250mp cota parte din calea de acces, Calea Națională nr.114, (lotul nr.3) cu toate utilitățile la limita proprietății, liber de sarcini, persoana fizica nu agentie.

ID 250759406

Reportează



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intrav-1000-250mp-cale-acces-c-nationala-114botosani-IDgY946.html>



9.

Botosani (BT)

63 ZILE 22/10/2023 13:27

DETALII

ACTIVITATE

CONTACT

Portofoliu ▾

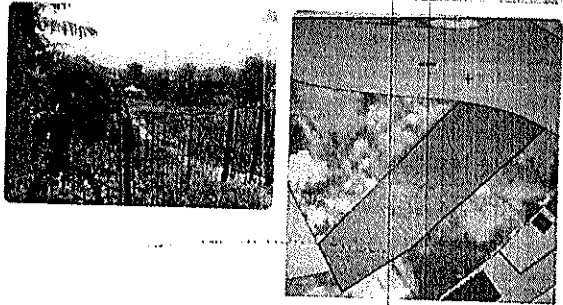
+



125.000 €

Pret initial

GRAFIC



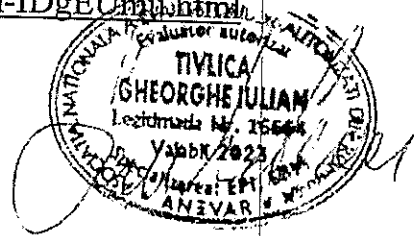
Descriere

Teren intravilan Botosani

De vanzare teren intravilan 1000 mp str. Mihail Kogalniceanu, vizavi de Fabi Trans, intabulat, utilitati apa si curent. Terenul este liber de sarcini deschidere la strada 23 ml si lungime de 45 ml.

+40757233731

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-botosani-IDgEU...html>



Nr. INT5892 din 19.08. 2024

**Aprobat ,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei**

**Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a
unui teren în suprafață de 901,00 m.p. situat în Botoșani str. Zorilor nr. 21, procedură demarată
prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023**

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 obiectului terenului în suprafață totală de 901 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 60635 nr. cadastral 60635, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Aleea Zorilor, Nr. 21, Județul Botoșani, proprietate a numiților ALEXOAE CRISTIAN-GABRIEL SI ALEXOAE LOREDANA.

Achiziția terenului de principiu și realizarea raportului de evaluare al terenului 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.471 din 31.10.2023

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Țivlică Gheorghe Iulian, valoarea totală a terenului fiind de 166.200 Euro (echivalent 825.600 lei), respectiv 184 Euro/m.p..

Comisia de negociere și vânzătorii au ajuns la o înțelegere în sesiunea de negociere desfășurată în data de 14.08.2024, respectiv au stabilit ca prețul total de vânzare-cumpărare să fie de 135.000 Euro, respectiv 150 Euro/m.p., cu achitarea prețului în 3 rate anuale, respectiv 55.000 euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2025 și câte 40.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2026, respectiv 2027, 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.

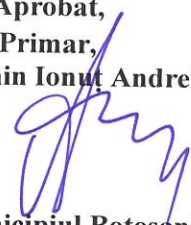
În consecință, Serviciul Patrimoniu din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani, avizăm favorabil proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani de 901 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 60635 nr. cadastral 60635, a Municipiului Botoșani,

situat în Municipiul Botoșani, Aleea Zorilor, Nr. 21, apreciind că îndeplinește condițiile legale pentru a fi aprobat în forma prezentată.

Prenume / Nume	Funcția	Structura	Data	Semnătura
Mirela Elena Gheorghică	Director executiv	Direcția Economică		
Fetcu Cătălin Petru	Director executiv	Direcția Dezvoltare Locală		
Gherase Iulius Sebastian	Șef Serviciu Patrimoniu Mobilitate urbană	Direcția Dezvoltare Locală	19.08.2024	

Nr. INT 5893 din 19.08.2024

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei



REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață de 901,00 m.p. situat în Botoșani, str. Zorilor nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023

Primarul Municipiului Botoșani, în temeiul art. 136 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supune atenției Consiliului Local al Municipiului Botoșani următoarele:

- raportul de specialitate întocmit de Serviciul Patrimoniu și al Direcției Economice din cadrul aparatului de specialitate al Primarului și înregistrat sub nr. INT 5892 din 19.08.2024;
- raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Țivlică Gheorghe Iulian și procesul verbal de negociere al al prețului de vânzare/cumpărare nr. INT 5843 din 14.08.2024;
- în baza prevederile art. 863 din Cod Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare și ale 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;

constatând necesitatea, eficiența și oportunitatea pentru inițierea unui proiect de hotărâre privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui teren în suprafață de 901,00 m.p. situat în str. Zorilor, nr. 21, procedură demarată prin H.C.L. nr. 471 din 31.10.2023,

având în vedere prevederile art. 129 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supun spre dezbateră și analiză Consiliului Local al Municipiului Botoșani proiectul de hotărâre alăturat, în vederea adoptării unei hotărâri, conform normelor legale.

Prenume / Nume	Funcția	Structura	Data	Semnătura
Mirela Elena Gheorghică	Director executiv	Direcția Economică		
Fetcu Cătălin Petru	Director executiv	Direcția Dezvoltare Locală		
Gherase Iulius Sebastian	Șef Serviciu Patrimoniu Mobilitate urbană	Direcția Dezvoltare Locală	19.08. 2024	

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea inițierii procedurilor în vederea cumpărării prin negociere directă a unui teren
situat în Botoșani, Aleea Zorilor nr. 21**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea inițierii procedurilor pentru cumpărarea unui teren situat în Botoșani, Aleea Zorilor nr. 21

văzând raportul comun al Serviciului Patrimoniu și Direcției economice, din cadrul aparatului de specialitate al primarului, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

având în vedere intenția de înstrăinare formulată de Alexoae Cristian Gabriel prin adresa înregistrată cu nr. 22396/21.08.2023,

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 901 m.p., proprietate a domnului Alexoae Cristian Gabriel, situat în Botoșani, Aleea Zorilor nr. 21, CF 60635.

(2) Imobilul identificat la art 1. alin. (1) va fi destinat amenajării unei parcări pentru autoturisme și a unui loc de joacă.

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

Art. 3. (1) Prețul de cumpărare al imobilului se va stabili în funcție de prețul rezultat din raportul de evaluare realizat de către evaluatorul autorizat ANEVAR.

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

Art. 4. În vederea negocierii prețului de cumpărare a terenului 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 Serviciul Patrimoniu și celelalte servicii ale aparatului de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Miluță Timofti

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Oana Gina Chițanu

Botoșani, 31.10.2023
Nr. 471