

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării către chiriaș a unei locuințe proprietate a municipiului și
administrată de S.C. Locativa S.A. Botoșani, procedura demarată prin H.C.L. nr.
395/25.08.2022

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea vânzării către chiriaș a unei locuințe proprietate a municipiului și administrată de S.C. Locativa S.A. Botoșani, procedura demarată prin H.C.L. nr. 395/25.08.2022,

văzând raportul de evaluare, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

în baza dispozițiilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Decretului Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, ale Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, Deciziei nr. 81/2017 a I.C.C.J.,

în temeiul art. 139 alin. (2), al art. 196 alin (1) lit. a) și al. 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 aprobă vânzarea locuinței împreună cu terenul aferent, proprietate a municipiului Botoșani și administrată de S.C. Locativa S.A. Botoșani, situată în Municipiul Botoșani, str. Ion Pillat, parter, ap. 3, nr. 30-32-34-36 cu suprafață construită la sol de 57,08 m.p. (suprafață utilă 45,84 m.p), identificată cadastral cu nr. 51893-C1-U10 din Cartea funciară nr. 51893-C1-U10, către chiriașul Finașcu Bogdan-Andrei deținător al contractului de închiriere nr. 977/08.10.2007 la prețul total de 19.583 Euro echivalent a 96.919 lei.

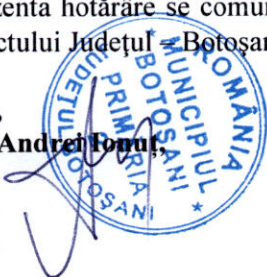
(2) Prețul de vânzare al locuinței este prețul stabilit în Euro, preț ce se va achita în lei la cursul B.N.R. din data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare, la care se adaugă costul actelor notariale pentru întocmirea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se vor achita de cumpărător la data perfectării contractului.

Art.2. (1) Se împuternicește domnul inginer Florinel Gornea, reprezentant al S.C. Locativa S.A. Botoșani, în calitate de administrator al fondului locativ și al spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință aflate în proprietatea municipiului Botoșani să încheie contractul de vânzare cumpărare în formă autentică.

(2) Suma reprezentând prețul locuinței se va încasa de către S.C. Locativa S.A. Botoșani și se va virată Municipiului Botoșani, constituind venit la bugetul local al municipiului în proporție de 100 %.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A. Botoșani, Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județului Botoșani.

Inițiator,
Primar, Cosmin Andrei Ionuț



Avizat pentru legalitate,
Secretar general, Oana Gina Chițanu



Primăria Municipiului Botoșani
Nr.INT 5587 din 21.07.2023

Aprobat
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

Raport de specialitate

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș a unei locuințe proprietatea municipiului și administrată de S.C. Locativa S.A., procedura demarată prin H.C.L. nr. 395/25.08.2022

Baza legală:

A) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

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

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

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

B) Legea locuinței nr.114/1996,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Potrivit art. 3 din Legea 112/1995, prin apartament se înțelege locuința compusă din una sau mai multe camere, cu dependințele, garajele și anexele gospodărești aferente, inclusiv camere de serviciu, poduri, pivnițe, magazii și altele asemenea, indiferent dacă sunt situate la același nivel sau

la niveluri diferite și care, la data trecerii în proprietatea statului, constituia o singură unitate locativă de sine stătătoare, așa cum a fost determinată prin construcție.

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

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

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

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

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

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

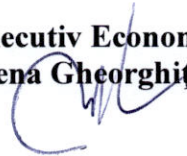
Prin H.C.L. 204/31.05.2005 modificat prin modificat prin H.C.L. nr.7/ 29.01.2013 , H.C.L. nr. 145/29.06.2017 și H.C.L.nr.225/29.07.2019, Consiliul local al Municipiului Botoșani a aprobat Regulamentul de organizare și funcționare a Serviciului public de administrare a fondului locativ și spațiilor cu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

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

Șef Serviciu Patrimoniu,
Iulius Sebastian Gherase



Director Executiv Economic
Mirela Elena Gheorghită



Nr. INT5586 din 21 .07.2023

Aprobat
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei



REFERAT DE APROBARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș a unei locuințe proprietatea municipiului și administrată de S.C. Locativa S.A., procedura demarată prin H.C.L. nr. 395/25.08.2022

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării către chiriaș a unei locuințe proprietatea municipiului și administrată de S.C. Locativa S.A., procedura demarată prin H.C.L. nr. 395/25.08.2022 și raportul de specialitate, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbatere și aprobare în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**Șef Serviciu Patrimoniu,
Iulius Sebastian Gherase**

S.C. LOCATIVA S.A.
J 07 / 274 / 1998
Calea Națională nr. 70
Botoșani

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru suprafețe cu destinație de locuință
nr. 977 / 08.10.2007
(actualizat 30.06.2021)

Între S.C. LOCATIVA S.A. Botoșani, înscrisă în Registrul Comerțului sub nr. J07 / 274 / 1998 c
sediul în Botoșani, Calea Națională nr. 70 (fost 154), având codul fiscal RO 10863084, cont IBAN
RO68 UGBI 0000 2220 1145 7RON, deschis la Garanti Bank - Sucursala Botoșani, tel. 0231532273, fa
0231534607, email office@locativa.ro, www.locativa.ro, reprezentată prin ing. Cătălin - Mugurel Flutur
director general și ec. Carmen Achifei - director economic în calitate de LOCATOR,

și

FINAȘCU BOGDAN-ANDREI domiciliat(ă) în BOTOȘANI, str. ION PILLAT, nr. 32, sc. , et. , ap.
județul BOTOȘANI, posesor(oare) al (a) CI Seria [REDACTED], eliberat de SCLEP BOTOȘANI, CN
[REDACTED]

în calitate de LOCATAR, în temeiul Legii locuinței nr. 114/1996, Ordonanța de Urgență nr. 40/1996
H.G. nr. 310/2007, în completare, Codul Civil a intervenit următorul contract:

Art.1 Obiectul închirierii îl constituie locuința situată în Municipiul Botoșani, str.ION PILLAT
nr. 32, sc. , et. , ap. .

Art. 2 Suprafața locativă și dotările folosite în exclusivitate sunt următoarele:
CONFORM FIȘEI SUPRAFETEI

Art.3 Suprafața locativă și dotările folosite în comun sunt următoarele:
CONFORM FIȘEI SUPRAFETEI

Art. 4 Suprafața curții și grădinii folosite în exclusivitate, astfel:

.....
Art. 5 Suprafața curții și grădinii folosite în comun, astfel:

.....
Art. 6 Chiria lunară stabilită de comun acord este de 83.93 lei, și rezultă din următorul calcul
CONFORM FIȘEI DE CALCUL A CHIRIEI

În conformitate cu dispozițiile art. 1270 (2) teza a II-a, Cod civil, quantumul chiriei poate
suferi modificări din cauze autorizate de lege (acte normative speciale incidente).

Chiria se va achita în cont IBAN - RO68 UGBI 0000 2220 1145 7RON deschis la Garanti Bank -
Sucursala Botoșani sau în numerar la casieria unității din Calea Națională nr. 70, cât și casierii încasator
din cadrul societății.

Art. 7 Plata chiriei se va face lunar, până la data de 20 a lunii, pentru luna în curs.

Pentru neachitarea chiriei în termenul prevăzut, se vor percepe penalități de 0.1% pe z
întârziere, calculate asupra sumei neachitate la termen, începând cu data de 1 a lunii următoare scadenței
chiriei pentru luna în curs.

Neplata chiriei timp de 3 luni consecutiv, dă dreptul proprietarului să solicite rezilierea
contractului și evacuarea chiriașului prin hotărâre judecătorească.

Art. 8 Pe durata închirierii, quantumul chiriei se modifică în mod unilateral de către LOCATOR
în urma actelor normative intrate în vigoare ulterior încheierii prezentului contract.

- chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
- chiriașul, membrii familiei sale sau alte persoane cărora acesta din urmă le-a îngăduit, orice mod, folosirea, deținerea sau accesul în locuință, fie au un comportament care face imposibilă conviețuirea, fie împiedică folosirea normală a locuinței, dacă aceste fapte: fost sancționate cu amendă potrivit Legii 61/1991 de cel puțin trei ori, iar sancțiunile contravenționale a rămas definitivă prin necontestare sau prin hotărârea instanței;
- chiriașul nu a respectat clauzele contractuale;

Evacuarea chiriașului se face numai pe baza unei hotărâri judecătorești irevocabile, acesta fiind obligat să plătească chiria prevăzută în contract, până la data execuției efective a hotărârii de evacuare.

Contractul încetează în termen de 30 de zile de la data părăsirii domiciliului de către titularul contractului sau de la data înregistrării decesului, dacă persoanele îndreptățite prin lege nu au solicitat locuința.

Locatorul are obligația de a introduce acțiune în rezilierea contractului de închiriere și evacuare chiriașului din spațiul locativ în cazul neachitării chiriei cel puțin 3 luni consecutive, precum și în caz în care locatarul nu-și îndeplinește obligațiile de plată a contravalorii serviciilor de furnizare apă rece, canalizare, apă caldă menajeră, energie termică, gaze naturale, iluminat părți de folosință comună, al cheltuieli aferente folosinței comune, cu o întârziere de cel mult 60 de zile calendaristice, calculate de la scadența celei de-a treia luni restante în plată.

Art. 18 Alte clauze stabilite de către părțile contractante:

Contractul se reziliază de drept prin simpla notificare scrisă a LOCATORULUI.

Comunicarea notificării se poate face și prin afișarea la imobilul ce constituie obiectul închirierii.

În litigiile generate de neplata chiriei răspund în solidar cu titularul contractului și celelalte persoane majore care sunt chiriași.

Clauzele din acest contract se completează cu normele de drept civil, comercial și financiar și cu celelalte prevederi legale.

Conform art. 1798 Cod civil, prezentul contract constituie titlu executoriu pentru urmărirea chiriei restante.

Prevederile contractului de închiriere, varianta actualizată în 07.08.2020, își încetează aplicabilitatea odată cu intrarea în vigoare a variantei noi a contractului.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 (trei) exemplare din care unul pentru chiriaș, unul pentru ANAF și unul pentru Locator. Toate exemplarele sunt considerate originale și au aceeași forță probantă în fața legii.

LOCATOR,

DIRECTOR GENERAL,
ing. Cătălin - Mugurel Flutur

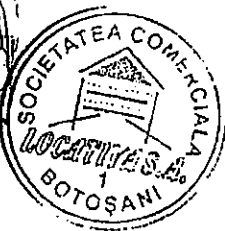
DIRECTOR ECONOMIC,
ec. Carmen Achitei

OFICIUL JURIDIC

BIROU V.C.L.S.C.,

ÎNTOCMIT,

LOCATAR,
FINAȘCU BOGDAN-ANDREI



[Handwritten signature]

S.C. LOCATIVA S.A. BOTOȘANI
VIZAT PENTRU CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
Semnătura: _____ Nr. 1
Data: 22.07.2021

**FIȘA DE CALCUL
PENTRU STABILIREA CHIRIEI LUNARE A LOCUINȚEI DEȚINUTE
DE CHIRIAȘUL FINAȘCU BOGDAN-ANDREI**

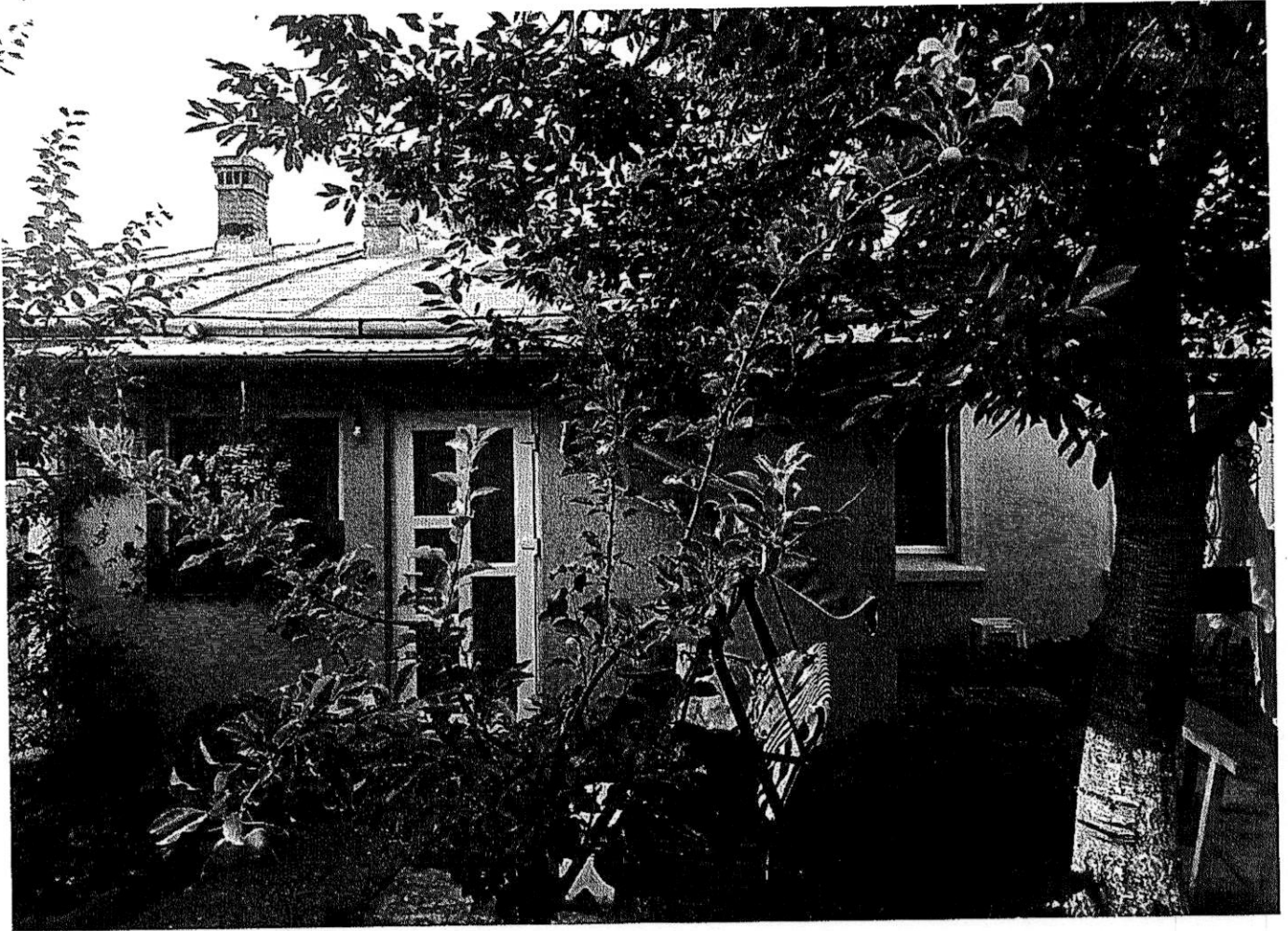
Strada ION PILLAT nr. 32, sc. etaj ap.

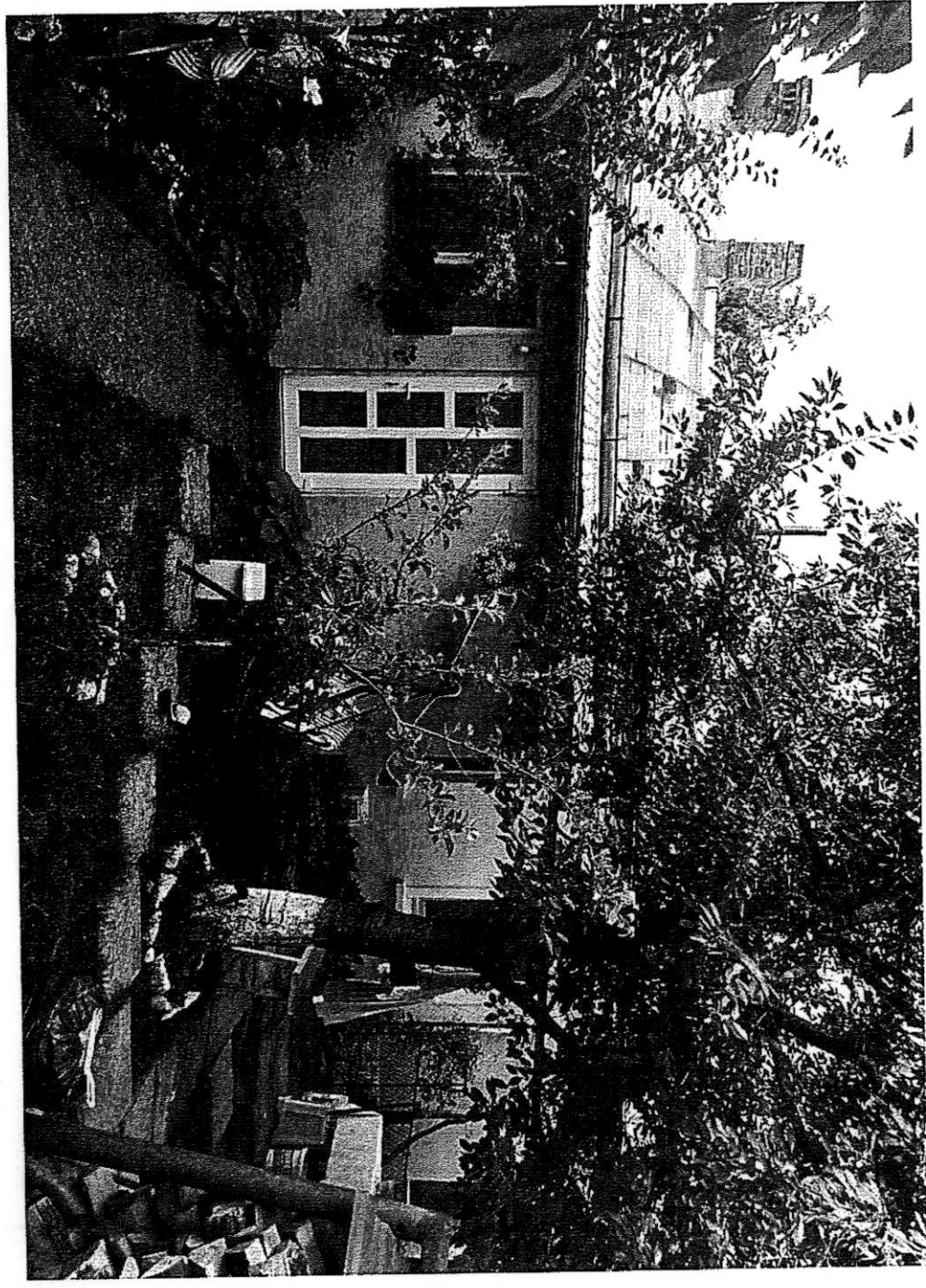
Nr. crt.	Elemente componente pentru calculul chiriei	Suprafața (mp)	Tarif (lei/mp)/ Procent	Suma (col.2 x col.3)
0	1	2	3	4
1.	Suprafața locuibilă plătită cu tariful de bază	36.60	0.84	30.7
2.	Reducerea cu 15% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a camerelor situate la subsol sau în mansarde aflate direct sub acoperiș.			
3.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței lipsite de instalații de apă, canal, electricitate sau numai de unele dintre acestea.			
4.	Reducerea cu 10% a tarifului de bază ce se aplică la suprafața locuibilă a locuinței construită din materiale inferioare, paiantă, chirpici.			
5.	TOTAL I			30.7
6.	Dependințele locuinței (bucătărie, cămară, baie, debara, oficiu, vestibul, culoar, verandă, chicinetă, antreu, tindă, coridor, closetul din interorul apartamentului, marchiză).	7.92	0.34	2.69
7.	Alte dependențe ale locuinței: terasă acoperită, logia, boxa, pivnița, beciul, spălătoria și alte dependențe în folosință exclusivă.	0.74	0.19	0.14
8.	TOTAL II			33.57
9.	Curte și grădină aferentă locuinței închiriate (cotă parte determinată proporțional cu suprafața locativă deținută în exclusivitate de locatarul principal)			
10.	Coefficient zonal B	33.57	2.50	83.93
11.	TOTAL III			83.93
12.	Nivelul maxim al chiriei pentru locuință nu poate depăși 15% din venitul lunar pe familie			
13.	Chirie handicap (L. 359/2009)			
14.	TOTAL CHIRIE			83.93

Chiriașul se obligă să comunice în termen de 30 de zile locatorului orice modificare produsă în venitul net al familiei sale, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

LOCATOR

LOCATAR,





ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea, de principiu, a vânzării către chiriaș a unei locuințe din fondul locativ vechi, proprietatea municipiului și administrată de S.C. Locativa S.A.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea, de principiu, a vânzării către chiriași a unor locuințe proprietatea municipiului și administrate de S.C. Locativa S.A., văzând referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în baza dispozițiilor Legii locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Ordinului nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimonial instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu dispozițiile Legii nr. 85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Decretului Lege nr.61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație, cu modificările și completările ulterioare, Legii 112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, Legii 10/2001, Deciziei nr. 81/2017 a I.C.C.J,

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 Se aprobă, de principiu, vânzarea unei locuințe din fondul locativ vechi, proprietatea municipiului Botoșani și administrată de S.C. Locativa S.A, către chiriași, conform anexei la prezenta hotărâre.

Art. 2 S.C. Locativa S.A. va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, respectiv evaluarea locuințelor și respectarea cerințelor de eligibilitate.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică S.C. Locativa S.A., Serviciului Patrimoniu și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Maxim Maricel Corneliu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr. 395 din 25.08.2022

Nume Solicitant	Adresa locuinței solicitată spre cumpărare	Cerere	Contract de închiriere
FINAȘCU BOGDAN - ANDREI	Str. Ion Pillat nr. 32 Suprafață locuință – 45,26 mp	Nr. 14520 Din 20.06.2022	Nr. 977 Din 08.10.2007

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Maxim Maricel Corneliu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI

C.I.F.: 27757096

Adresă corespondență: str. Ștefan Luchian, nr. 20, sc. A, et. Parter, ap. 41, mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.P. 710033

Tel.: 004 0745 166 256 & 004 0756 166 256 // Fax: 004 0231 539 284 // Email: office@abserve.eu

Nr. 52/28.04.2023

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliară

Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune)

Notă: Clădirea, reabilitată și extinsă în anul 2022, se evaluează în starea de dinaintea acestor lucrări

Adresă	str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Număr cadastral/Carte funciară	Teren: CAD: 51893; C.F. nr. 51893 a UAT Botoșani Clădire: CAD: 51893-C1-U10 / C.F. nr. 51893 a UAT Botoșani
Solicitant	FINAȘCU Bogdan-Andrei
Utilizator	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Evaluator Autorizat	Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312
Data evaluării	31.03.2023

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial, adresându-se exclusiv solicitantului și utilizatorului său. Orice reproducere, publicare sau copiere, totală sau parțială, va fi permisă prin acordul scris al BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI, al solicitantului și utilizatorului evaluării, sub sancțiunile prevăzute de legislația în materie.

APRILIE 2023



CUPRINS

Introducere

Scrisoarea de transmitere

Rezumatul concluziilor importante

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea clientului și a utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea activului/datoriei supuse evaluării și determinarea scopului evaluării

Tipul valorii

Moneda raportului și modalitatea de plată

Data inspecției. Data evaluării. Data raportului.

Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Natura și sursa informațiilor utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Riscul evaluării

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022

Descrierea raportului

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății. Descrierea juridică.

Tipul proprietății. Definirea pieței

Istoricul vânzărilor anterioare. Cotații curente.

Date despre aria pieței, localitate, vecinătăți și amplasare

Descrierea terenului

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Analiza pieței

Analiza datelor și concluziile

Analiza celei mai bune utilizări

Abordarea în evaluare și raționamentul

Reconcilierea valorilor și opinia finală asupra valorii


Calificările evaluatorului

Bibliografie

Anexe

INTRODUCERE

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Tipul proprietății	Proprietate rezidențială
Obiectul evaluării	Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune) <i>Notă: Clădirea, reabilitată și extinsă în anul 2022, se evaluează în starea de dinaintea acestor lucrări</i>
Proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Adresa proprietății	str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Scurtă descriere a proprietății evaluate	<p>Proprietatea evaluată este o proprietate rezidențială - casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune) - situată în intravilanul mun. Botoșani, str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, jud. Botoșani, după cum urmează:</p>  <p>Clădirea aferentă imobilului are Acd = 57,08 m.p., este de tip duplex (pereți laterali, acces, pod, șarpantă ca și părți comune), dintr-o baterie de cinci unități înșiruite, are regim de înălțime P și a fost edificată probabil la începutul anilor 1900, din chirpici pe pământ nefundat, cu acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din tablă neagră. Clădirea a fost reabilitată/renovată în anul 2022, conform susținerilor chiriașului, lucrările vizând înlocuirea învelitorii, refacerea finisajelor interioare și exterioare, înlocuirea instalațiilor electrice și sanitare și a tâmplăriei interioare și exterioare, reconstruire sobe (de teracotă, pe bază de combustibil lemnos), consolidare generală sumară și extinderea accesului. Niciuna dintre investițiile realizate nu se supune evaluării.</p> <p>Terenul aferent bateriei de case are S = 831,28 m.p., formă cvasi-dreptunghiulară, este drept și este compus dintr-un singur lot, având categoria de folosință probabil „curți-construcții”, cu deschidere de cca. 36,50 m.l. la o cale de acces îngustă,</p>



	<p>asfaltată, ce permite exclusiv trafic rutier ușor, perpendiculară pe str. Ion Pillat. Drept amenajări, terenul dispune de bransamente la rețelele publice de energie electrică și apă și canalizare și împrejmuiri din fâșii din tablă, pe fundație și elevație din beton armat și stâlpi metalici, la calea de acces.</p> <p>Se supune evaluării exclusiv amprenta pe teren a clădirii, având S = 57,08 m.p., fără terenul curte și acces, deținut în indiviziune.</p> <p>Proprietatea este, la data evaluării, probabil folosită, având starea generală foarte bună, ca urmare a lucrărilor realizate în anul 2022. Evaluarea se va realiza, însă, excluzând lucrările realizate în anul 2022, starea luată în considerare fiind cea de dinaintea acestor lucrări, respectiv „veche, nerenovată, cu finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare”, chiriașul indicând, drept reper pentru descrierea stării, prima casă din limita de V a bateriei de case înșiruite.</p>
Număr cadastral/ Carte Funciară	<p>Teren: CAD: 51893; C.F. nr. 51893 a UAT Botoșani Clădire: CAD: 51893-C1-U10 / C.F. nr. 51893 a UAT Botoșani</p>

Tipul valorii	Valoarea de piață a imobilului evaluat
Scopul evaluării	Vânzare
Standardele aplicabile	Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare; SEV 103 – Raportare; SEV 105 – Abordări și metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
Client	FINAȘCU Bogdan-Andrei
Utilizator	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Data inspecției/ Realizatorul inspecției	31.03.2023 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312, în prezența clientului
Data evaluării/ Realizatorul evaluării	31.03.2023 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312
Data raportului/ Realizatorul raportului	28.04.2023 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312
Valoarea estimată a proprietății	96.919 Lei, echivalent a 19.583 Euro Valorile nu conțin T.V.A.



TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Realizatorul prezentei evaluări este Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI – membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 10312, având drept de practică în evaluări de bunuri imobile, bunuri mobile, întreprinderi, fond comercial și alte active necorporale, reprezentant legal al BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI, cu sediul social în mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.I.F. 27757096.

Prin prezenta se certifică, cu bună credință, următoarele:

- Faptele prezentate în acest raport de evaluare sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și acestea reprezintă opiniile și concluziile mele personale, obiective și imparțiale;
- Toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022 și cu legislația în vigoare la data evaluării;
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- Evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Evaluatorul nu are niciun avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care ar putea afecta valoarea acestuia;
- Evaluatorul este independent, adică nu este angajat direct sau prin intermediari în nicio acțiune cu caracter comercial privind proprietatea evaluată și nicio părtinire de proprietate față de aceasta sau față de părțile implicate în evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluatorul posedă cunoștințele, competența și experiența necesară pentru a îndeplini în mod eficient misiunea de evaluare a proprietății imobiliare în conexiune cu un standard profesional ridicat;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță la proprietatea în chestiune;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru proprie a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”;
- Toate investigațiile și analizele necesare, inclusiv inspecția proprietății le-am făcut personal. Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-au acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORULUI/UTILIZATORILOR

Proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI C.I.F.: 3372882 Nr. Ord. Reg. Com.: -/-/ Adresa: Pta. Revoluției, nr. 1, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Client	FINAȘCU Bogdan-Andrei C.N.P.: 1951125070035 Adresa: str. Ion Pillat, nr. 32, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Utilizator	MUNICIPIUL BOTOȘANI C.I.F.: 3372882 Nr. Ord. Reg. Com.: -/-/ Adresa: Pta. Revoluției, nr. 1, mun. Botoșani, jud. Botoșani

IDENTIFICAREA ACTIVULUI/DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII ȘI DETERMINAREA SCOPULUI EVALUĂRII

Proprietatea supusă evaluării	Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune) <i>Notă: Clădirea, reabilitată și extinsă în anul 2022, se evaluează în starea de dinaintea acestor lucrări</i>
Proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Adresa proprietății	str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, mun. Botoșani, jud. Botoșani
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață a imobilului, în scopul vânzării
Agregarea	Proprietatea evaluată este independentă din punctul de vedere al accesului, funcțiunii și dotărilor. În consecință, valoarea activului individual nu este dependentă de combinarea acestuia cu alte active.

TIPUL VALORII

Tipul valorii	Valoarea de piață
Data estimării valorii	31.03.2023

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului de valoare.

Conceptul economic de „valoare” reflectă optica investitorilor medii, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Valoarea de piață este unul din tipurile de valoare recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022.

Potrivit SEV 104 – Tipuri ale valorii, „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

MONEDA RAPORTULUI ȘI MODUL DE PLATĂ

Moneda raportului	Lei fără T.V.A.
echivalent în	Euro
Curs valutar aplicabil/data	B.N.R./31.03.2023: 1 Euro = 4,9491 Lei
Modalitatea de plată considerată în evaluare	Plată cash

DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI.

Data inspecției/ Realizator	Inspecția a fost realizată la data de 31.03.2023, de către Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI, în prezența clientului.
Data evaluării/ Realizator	31.03.2023 / Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI
Data raportului/ Realizator	28.04.2023 / Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI
Standardele aplicabile	Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022: SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Documentare și conformare; SEV 103 - Raportare; SEV 105 - Abordări și metode de evaluare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA

În misiunea de evaluare, evaluatorul a depus toate diligențele spre a estima într-un mod cât mai acurat tipul de valoare declarat prin scopul evaluării, recurgând la inspectarea proprietății supuse evaluării, purtarea de discuții cu clientul și cercetarea atentă a pieței specifice prin apelarea la surse de informare precum site-uri de vânzări online și presă scrisă.

Verificarea validității drepturilor asupra proprietății	Verificarea dreptului de proprietate este prezumată, conform indicațiilor furnizate de client.
Amploarea inspecțiilor	Inspecția imobilului s-a realizat atât din interiorul clădirii subiect și a clădirii din extremitatea de V a bateriei de case (a cărei stare va fi utilizată în evaluarea clădirii subiect), cât și de pe teritoriul terenului aferent imobilului (casei subiect și a celorlalte patru case din bateria de case înșiruite).
Responsabilitatea pentru informațiile privind suprafețele terenului și construcțiilor	Informațiile legate de suprafețe provin exclusiv din înscrisurile puse la dispoziție de către client. Se specifică faptul că terenul supus evaluării este exclusiv amprenta/proiecția pe teren a clădirii.
Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei construcții	Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru precizia prezentării caracteristicilor și stării proprietății, întrucât detaliile tehnice ale clădirii precum și informațiile referitoare la starea în care aceasta trebuie evaluată au fost furnizate de către client. Se specifică faptul că sunt excluse din evaluare investițiile realizate de către client în anul 2022, clădirea fiind evaluată ca fiind „veche, nerenovată, cu finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare”, chiriașul indicând, drept reper pentru descrierea stării, prima casă din limita de V a bateriei de case înșiruite.
Amploarea investigației privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor	N/A

Existența informațiilor privind starea solului și a fundației	N/A
Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu, reale sau potențiale	N/A
Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții	Autorizație de construire: N/A Data P.I.F.: probabil începutul anilor 1900 Data ultimei modernizări: 2022

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Natura informațiilor	<input checked="" type="checkbox"/> Primare <input checked="" type="checkbox"/> Secundare
Sursele informațiilor	<input type="checkbox"/> Interne <input checked="" type="checkbox"/> Externe Surse: siteuri web specializate, tranzacții cu proprietăți similare.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Documente furnizate de beneficiar pentru realizarea evaluării	– Foaie de avere pentru C.F. colectivă nr. 51893 a UAT Botoșani; – Referat de admitere din Cererea de dezmembrare nr. 27207/05.04.2018, emis de B.C.P.I. Botoșani; – Relevu.
Drepturi de proprietate evaluate	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului supus evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra bunului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI/SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

<p>În realizarea evaluării s-a ținut cont de următoarele ipoteze generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. – Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel. – Proprietatea este evaluată fără ipotezi sau datorii dacă nu se specifică altfel. – Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia. – Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe. – Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. – Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din Raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea. – Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. – Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în Raportul de evaluare. – Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în Raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o nonconformitate. – Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
--

- Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spumă izolatoare, uree formaldehidică sau alte materiale periculoase poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor.

În realizarea evaluării s-a ținut cont de următoarele ipoteze speciale:

- În lipsa unor înscrisuri care să probeze existența dreptului de proprietate asupra imobilului supus evaluării în favoarea **MUNICIPIULUI BOTOȘANI**, conform indicațiilor clientului, se presupune că acesta există și este tranzacționabil, fără limitări;
- În lipsa unor detalii tehnice legate de clădirea aferentă imobilului supus evaluării, evaluatorul va folosi informațiile și detaliile furnizate de către client, respectiv: *„Clădirea aferentă imobilului are Acd = 57,08 m.p., este de tip duplex (pereți laterali, acces, pod, șarpantă ca și părți comune), dintr-o baterie de cinci unități înșiruite, are regim de înălțime P și a fost edificată probabil la începutul anilor 1900, din chirpici pe pământ nefundat, cu acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din tablă neagră. Clădirea a fost reabilitată/renovată în anul 2022, lucrările vizând înlocuirea învelitorii, refacerea finisajelor interioare și exterioare, înlocuirea instalațiilor electrice și sanitare și a tâmplăriei interioare și exterioare, reconstruire sobe (de teracotă, pe bază de combustibil lemnos), consolidare generală sumară și extinderea accesului. Niciuna dintre investițiile realizate nu se supune evaluării.”;*
- Întrucât intenția proprietarului - **MUNICIPIUL BOTOȘANI** - este ca transferul dreptului de proprietate să vizeze exclusiv clădirea împreună cu suprafața de teren reprezentând amprenta pe teren a acesteia, pentru terenul curte comună și acces pentru casele din bateria de clădiri urmând a fi cedat doar dreptul de folosință (prin concesiune sau închiriere), se va supune evaluării exclusiv suprafața de teren reprezentând amprenta/proiecția pe teren a clădirii, respectiv S = 57,08 m.p.

RISCU EVALUĂRII

Data fiind natura proprietății evaluate, piața sa specifică și scopul evaluării, evaluatorul constată că piața caselor de locuit vechi, din zona de case central-estică mun. Botoșani, jud. Botoșani, este una relativ stabilă, cu volatilitate scăzută, așa încât vânzarea-cumpărarea unei astfel de proprietăți nu este pasibilă a fi marcată în perioada următoare de fenomene de piață de amploare care să impună riscuri deosebite.

RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris prealabil al realizatorului lucrării, al beneficiarului și utilizatorului acesteia. Acest raport de evaluare este confidențial, fiind destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ED. 2022

Subsemnatul, Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 10312, având drept de practică în evaluări de bunuri imobile, bunuri mobile, întreprinderi, fond comercial și alte active necorporale, reprezentant legal al BIROU EXPERT EVALUATOR



BOGDAN ARUXANDEI, cu sediul social în mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.I.F. 27757096, declar că prezenta evaluare:

este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022.

nu este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, devierea de la acestea fiind motivată de: N/A

DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul Raport de evaluare este întocmit respectând forma raportului de evaluare descriptiv complet. Conținutul prezentului Raport de evaluare respectă structura obligatorie impusă de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022 (SEV 103 – Raportare).

PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA JURIDICĂ.

Drept de proprietate intabulat	Casă tip duplex (P), având Acđ = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune)
--------------------------------	--

Carte Funciară Colectivă Nr:

UAT BOTOSANI

PARTEA I - FOAIA DE AVERE

Adresa – Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani

Nr. Cadastral

Suprafața utilă = 286,50mp

Suprafața construită = 366,00mp

Date drept de proprietate

Nr. tronson	Scară	Nivel	Nr. ap	Nr. camere	Cod Unitate individuală (U)	Nr. CF individuală	SUPRAFEȚE (mp)				Observații Sc
							Total Proprietate Imobiliară mp	Suprafață utilă pe ap (Suap)	Cota parte părți comune pe ap (Cpe)	Cotă parte teren pe ap (Cpt)	
		Parter	1				94,80	30,60	5,45	5,81	41,74
		Parter	2				129,64	45,84	8,16	7,94	57,08
		Parter	3				309,77	111,42	19,83	19,02	136,77
		Parter	4				207,95	69,35	12,35	12,76	91,17
		Parter	5				89,12	29,29	5,21	5,47	39,24
TOTAL							831,28	286,50	51/100	51/100	366,00
Descriere parti comune			Acces, pod, șarpantă, alte părți comune								

Întocmit,
Cimpoi Petru



Recepționat,

Referat de admitere, cerere nr. 27207 / 05-04-2018



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani
Adresa: Botosani, P-ta Revolutiei, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.	27207
Ziua	05
Luna	04
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE
(Dezmembrare UI)

Domnului/Doamnei **MUNICIPIUL BOTOSANI**
Domiciliul Loc. Botosani, Piata Revolutiei, Nr. 1, Jud. Botosani

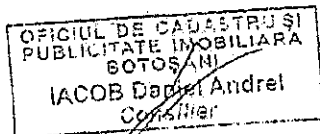
Referitor la cererea înregistrată sub numărul **27207** din data **05-04-2018**, vă informăm:

- Unitatea Individuala situata în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având numărul cadastral 51893-C1-U3 a fost dezmembrata în unitățile individuale:
- 1) **51893-C1-U9** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 30.6 mp;
 - ✓ 2) **51893-C1-U10** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 45.84 mp;
 - 3) **51893-C1-U11** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 111.42 mp;
 - 4) **51893-C1-U12** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 69.35 mp;
 - 5) **51893-C1-U13** situat în Loc. Botosani, Str Ion Pillat, Nr. 30-32-34-36, Et. P, Ap. 3, Jud. Botosani, UAT Botosani având suprafața utilă 29.29 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BOTOSANI la data: 11-05-2018.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
Daniel-Andrei IACOB



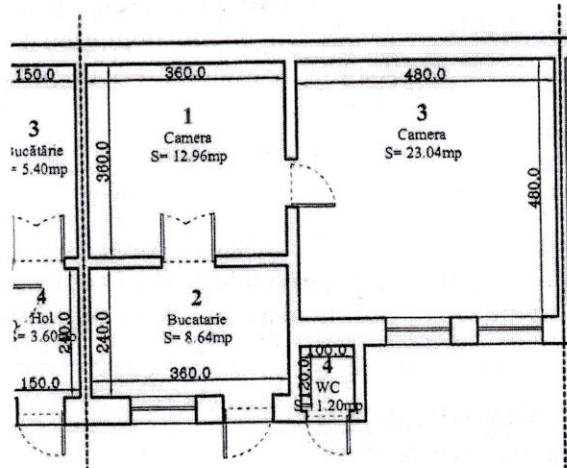
Date drept de proprietate

RELEVEU

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului:	
	Su = 45,84mp	Str. Ion Pillat nr. 30-32-34-36, municipiul Botoșani	
Cartea Funciară colectivă nr.	57893	UAT	BOTOSANI
Cod unitate individuală (U)	CI-V/10	CF individuală	

APARTAMENT 2 - LOT 2



Ap. 2

1	Camera	S= 12,96 mp
2	Bucatarie	S= 8,64 mp
3	Camera	S= 23,04 mp
4	W.C.	S= 1,20 mp
Total S.U.		S=45,84mp
S.C.		S=57,08mp

Date drept de proprietate

Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
1	cameră	12,96
2	bucătărie	8,64
3	cameră	23,04
4	WC	1,20
Suprafața utilă = 45,84mp		
Suprafață construită = 57,08mp		
Cota parte teren - Cpt = 7,94/100 echivalent cu 129,64mp din masuratori si 125,40din acte		
Cote parti comune - Cpc = 8,16/100		

Executant, Cimpoi/Petru	Data 17.12.2017
Receptionat,	

OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA
BOTOSANI
IACOB Daniel Andrei
Consilier

Date identificare proprietate	Identificare scriptică conform C.F.	C.F. nr. 51893 a UAT Botoșani
	Număr cadastral/topografic	Teren: CAD: 51893 Clădire: CAD: 51893-C1-U10
	Drept de proprietate evaluat	Asupra clădirii: drept de proprietate deplin, deținut în cotă exclusivă; Asupra părților comune (acces, pod, șarpantă): drept de proprietate deplin, deținut în cotă indiviză; Asupra terenului: drept de proprietate deplin, deținut în cotă indiviză.
	Corespondență scriptic/faptic	Considerată a fi 100%
	Situația actuală a proprietății	Probabil folosită, având starea generală „veche, nerenovată, cu finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare”, de dinainte de reabilitarea realizată în anul 2022

TIPUL PROPRIETĂȚII. DEFINIREA PIETEI.

Tipul proprietății	Proprietate rezidențială
Definirea pieței	Piața caselor de locuit din zona de case central-estică a mun. Botoșani, jud. Botoșani

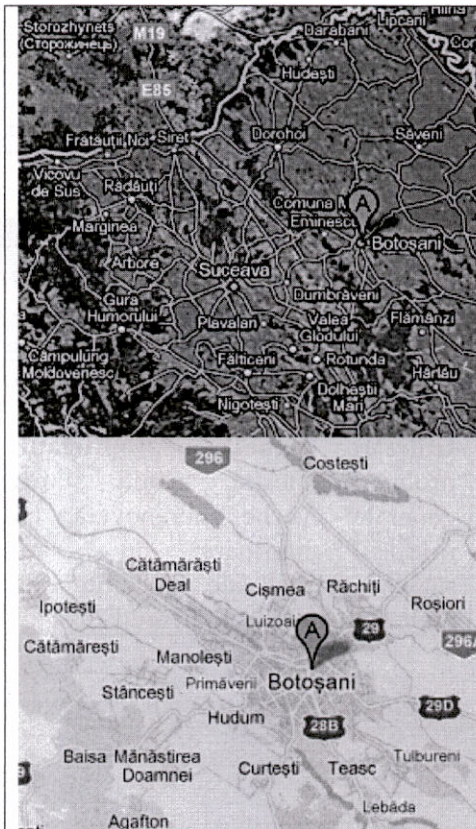
ISTORICUL VÂNZĂRILOR ANTERIOARE. COTAȚII CURENTE.

Proprietar	MUNICIPIUL BOTOȘANI
Data dobândirii / mod dobândire	Necunoscut / Necunoscut
Proprietar anterior	Necunoscut
Cotații curente	Vânzare imobil compus din teren și construcții vechi reabilite: 25.000-45.000 Euro Vânzare teren liber pentru construcții: 85,00-100,00 Euro/m.p.

DATE DESPRE ARIA PIETEI, LOCALITATE, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE

Aria pieței	Aria pieței proprietății evaluate se încadrează în limitele zonei de case central-estică a mun. Botoșani, jud. Botoșani.
Localitate ¹	<p>Municipiul Botoșani este situat în nord-estul României, în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Între relieful înalt din vest, cu caracter de coastă și cel de câmpie colinară din est există un culoar depresionar (uluc) în care este așezat municipiul Botoșani.</p> <p>Teritoriul orașului propriu-zis are o suprafață de 4.132 ha și un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedepășind decât excepțional 200 metri în partea vestică. Populația Botoșanilor era în 2009 de 119.380 locuitori. Municipiul Botoșani realizează în momentul de față 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. În Botoșani își</p>

¹ <http://ro.wikipedia.org/wiki/Botosani>



desfășoară activitatea peste 7.000 de societăți comerciale. Botoșani este situat la intersecția drumurilor naționale 29B (Târgu Frumos-Dorohoi) și 29 (Suceava-Săveni), implicit pe traseul drumului european E58, ce leagă granița de nord-vest a țării, Halmeu, cu cea de est, nord-est, Sculeni. Cel mai apropiat aeroport este Aeroportul Suceava-Salcea, aflat la 33 de kilometri.

Linia de cale ferată Verești-Botoșani (44 km) a fost dată în exploatare în anul 1871. Prin această linie, municipiul Botoșani este conectat la una dintre cele mai importante magistrale feroviare ale țării, cea care asigură legătura între București-Suceava-Vicșani. În oraș există o singură gară.

Transporturile rutiere interne se realizează prin tramvai (2 trasee), maxi-taxi și taxi.

Vecinătăți

Proprietatea imobiliară evaluată se învecinează cu:

N	Proprietate rezidențială privată
E	Proprietate rezidențială privată
S	Cale de acces
V	Proprietate rezidențială privată

Amplasare



Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate este unul exclusiv rezidențial, în zona de case din partea de centru-est a mun. Botoșani (capăt str. Ion Pillat, str. Tudor Vladimirescu, etc.).

În zonă se constată un procent ridicat de ocupare a terenului.

Specificul zonei: intravilan, prevăzut cu proprietăți exclusiv rezidențiale.

Utilitățile disponibile: rețea publică de energie electrică, de apă și canalizare, gaze naturale și termoficare.

Servicii publice disponibile: majoritatea serviciilor publice pot fi accesate la cca. 0,50 km, în centrul mun. Botoșani. Zona nu dispune, în proximitate, de unități de alimentație publică, instituții de cult, unități de comerț, etc.

	<p>Căi de acces: accesul rutier pe proprietate se realizează prin intermediul unei căi de acces îngustă, asfaltată, ce permite exclusiv trafic rutier ușor, perpendiculară pe str. Ion Pillat. În zonă nu sunt disponibile parcări publice amenajate.</p> <p>Utilizarea actuală a proprietății: probabil folosită, având starea generală „veche, nerenovată, cu finisaje inferioare, în stare satisfăcătoare”, de dinainte de reabilitarea realizată în anul 2022.</p>
--	--

DESCRIEREA TERENULUI

Drept de proprietate intabulat	Teren aferent imobilului, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune)
Dimensiuni	Necunoscute
Categorie de folosință	Probabil „curți-construcții”
Formă/topografie	Cvasi-dreptunghiulară/drept
Deschidere	cca. 8,60 m.l. la calea de acces către str. Ion Pillat
Cotă de deținere	Indiviză
Restricții urbanistice	Nu a fost pus la dispoziție Certificat de urbanism
Utilități	Energie electrică, apă și canalizare
Împrejmuire	Fâșii din tablă, pe fundație și elevație din beton armat și stâlpi metalici, la calea de acces
Îmbunătățiri	Trotuare betonate

DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

Drept de proprietate intabulat	Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă)
An P.I.F.	Probabil începutul anilor 1900 Clădirea a fost reabilitată/renovată în anul 2022, conform susținerilor chiriașului, lucrările vizând înlocuirea învelitorii, refacerea finisajelor interioare și exterioare, înlocuirea instalațiilor electrice și sanitare și a tâmplăriei interioare și exterioare, reconstruire sobe (de teracotă, pe bază de combustibil lemnos), consolidare generală sumară și extinderea accesului. Niciuna dintre investițiile realizate nu se supune evaluării.
Orientare	S
Caracteristici	Regim de înălțime: P; Sistem constructiv: chirpici pe pământ nefundat, cu acoperiș tip șarpantă din lemn și învelitoare din tablă neagră. Finisaje exterioare: zugrăveli vechi, inferioare, cu apă de var, degradate; Aspect general interior/exterior: satisfăcător.
Cotă de deținere	MUNICIPIUL BOTOȘANI - 100%
Bilanț de suprafață	Acd = 57,08 m.p.

Tâmplărie	Exterioară: veche, degradată, din lemn, cu geam din sticlă simplă. Interioară: veche, degradată, din lemn, cu geam din sticlă simplă.
Finisaje	Vechi, inferioare, degradate; stare satisfăcătoare – Pardoseli: dușumele din lemn lăcuit/vopsit, vechi, degradate; – Pereți: zugrăveli cu apă de var, vechi, degradate; – Planșee: zugrăveli cu apă de var, vechi, degradate.
Instalații și dotări electrice	Branșament la rețeaua publică de energie electrică
Instalații și dotări încălzire	Probabil sistem propriu, compus din sobe din teracotă, alimentate cu combustibil lemnos
Instalații și dotări alimentare cu apă	Branșament la rețeaua publică de apă și canalizare
Instalații și dotări alimentare cu gaze	N/A
Alte instalații și dotări	N/A

DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Nivelul impozitelor și taxelor locale este în conformitate cu prevederile hotărârilor emise de Consiliul Local al mun. Botoșani. Evaluatorul apreciază că în anii următori nu vor avea loc creșteri semnificative ale nivelurilor acestor impozite și taxe.

ANALIZA PIEȚEI

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, creditorii, debitorii, antreprenorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Analiza pieței constă în identificarea și studierea pieței pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Valoarea de piață a proprietății analizate este determinată în mare măsură de poziția competitivă pe piața sa.

S-a identificat și studiat piața caselor de locuit din zona de case central-estică a mun. Botoșani, jud. Botoșani, relația dintre cererea solvabilă și oferta competitivă de pe piață, gradul de echilibru care creează această piață.

Caracteristicile proprietăților comparabile constatate de evaluator în aria pieței considerate sunt:

Cerere	Moderată Explicații: Interes moderat manifestat. Cererea pentru proprietăți asemănătoare se manifestă moderat, pe fondul puterii de cumpărare scăzute a populației și interesului moderat al familiilor pentru achiziționarea gospodăriilor de tip vechi din mediul urban.
Ofertă	Ridicată Explicații: Eliberarea gospodăriilor existente, ca urmare a decesului proprietarilor vârstnici ai acestora sau a migrării proprietarilor. Oferta competitivă se materializează în numeroase anunțuri de vânzare de proprietăți asemănătoare cu cea evaluată, publicate pe site-urile specializate de anunțuri.
Echilibrul pieței	Piață în scădere Explicații: În condițiile unei oferte ridicate, pe fondul unei cereri moderate, se constată o situație de piață în scădere pentru astfel

de proprietăți, respectiv o piață a cumpărătorilor.

Tranzacții recente de vânzare-cumpărare	Nu se cunosc.
Tranzacții recente de închiriere	Nu se cunosc.
Nivelul valorilor de piață pentru imobil integral (teren și construcții vechi reabilitate)	25.000-45.000 Euro
Nivelul valorilor de piață pentru teren liber	85,00-100,00 Euro/m.p.

ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează valoarea de piață și este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Date fiind caracteristicile zonei în care este amplasată proprietatea evaluată și dimensiunile suprafeței de teren aferente proprietății imobiliare, evaluatorul constată că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială, dată de edificarea unei case de locuit, cu anexe gospodărești.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite, evaluatorul a ținut cont de caracteristicile constructive ale construcției existente și ale amplasamentului.

În urma analizei, se constată că principala destinație care întrunește cele patru criterii ale CMBU este cea rezidențială.

Această utilizare este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și conduce la o productivitate maximală a proprietății.

Date fiind caracteristicile zonei în care este amplasată proprietatea evaluată și configurația construcției aferente proprietății imobiliare, evaluatorul constată că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea rezidențială, dată de edificarea unei case de locuit, cu anexe gospodărești.

MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

Abordările folosite în estimarea valorii sunt cele recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022. Ele sunt:

1. **Abordarea prin piață** - în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc oferte de preț; sunt folosite date pentru proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea, dacă ar fi oferită în acest moment pe piață.
2. **Abordarea prin venit** - în cadrul acesteia este calculat venitul obținut de proprietate, luând sau nu în calcul deducerile pentru pierderile din neocupare, precum și cheltuielile aferente exploataării. Astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare.
3. **Abordarea prin cost** - în cadrul acesteia va fi determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și a amenajărilor terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare, influențelor vecinătății. La costul estimat, după deducerea deprecierilor clădirii, se vor adăuga profitul investitorului și valoarea estimată a terenului.

În raport cu datele de piață disponibile și cu caracteristicile proprietății evaluate, pentru estimarea valorii de piață a acesteia evaluatorul a recurs la aplicarea exclusivă a abordării prin piață.

Abordarea prin cost a fost aplicată de evaluator, în scopul verificării pertinentei rezultatelor obținute în cadrul abordării prin piață, demersul nefiind descris în prezentul raport de evaluare.

Abordarea prin venit nu a fost utilizată datorită lipsei informațiilor de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație - cantitativ și calitativ - (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții brute vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Potrivit „SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare”, în utilizarea abordării prin piață trebuie luate în considerare următoarele elemente de comparație de bază:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul de valoare solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitată.

În prezentul raport de evaluare, **tehnica de identificare și cuantificare a corecțiilor este analiza pe perechi de date**, pentru care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții.

În cazul proprietății evaluate, comparabilele utilizate în aplicarea abordării sunt:

A.



Botoșani (BT)

317 ZILE PE PIATA | 23/05/2022



37.000 €

Pret initial

Descriere

Casa de vanzare - zona Liceul Pedagogic Botosani

Casa de vanzare in Botosani, zona Dragos Voda, in apropierea Liceului Pedagogic. Suprafata utila: 100 m2. Casa din caramida, in duplex, parter+etaj, 5 camere + bucatarie + garaj+1 baie+magazie+beci. Incalzire cu sobe in toate camerele. Exterior in praf de piatra. Curte mica, betonata, cu bolta de vita de vie. Acoperis tabla. Racordata la curent, gaze, apa, canalizare. Construita in 1970, are nevoie de renovari. Pret usor negociabil. Pentru mai multe informatii, trimiteti mesaj sau sunati la 07*****50

Localizare

Botoșani (BT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vânzare
Tip proprietate:	Casă single
Nr.camere:	4
S.utila:	100 m ²
An c-tie:	1970



Proprietar

+40 747 812 850

Sc = 70 mp casa + magazie 5 mp + garaj 20 mp + 5 mp beci, teren 120 mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-zona-liceul-pedagogic-botosani-IDg8Ymq.html>

B.

Terrenos - Agentie imobiliara

Contact Despre noi

Casa La Sol Zona Imparat Traian , 250 Mp Teren



Descriere generală

ID: 10735
Categorie: **Casa si vile**
Tip ofertă: **de vanzare**
Preț: **48 000 EUR**
Metri pătrați: **90**
Compartimentare: **semidecomandat**
Camere: **2**
Deschidere: **22 m**
Zonă: **IMPARAT TRAIAN**

Utilități

- Centrala termica
- Termopan
- Gresie
- Faianta
- Apa
- Curent
- Gaz separat
- Canalizare

Descriere

Agentia imobiliara Terrenos va ofera spre vanzare - Casa la sol locuabila situata in zona Imparat Traian , cu o suprafata totala de teren de 250 mp din care 90 mp construiti , compartimentata astfel : 2 dormitoare , living , baie , bucatarie . Dispune de centrala termica , geamuri termopan , gresie , faianta . Racordata la utilitati : apa , curent , gaz , canalizare . Pret 48.000 euro negociabil

<https://www.terrenos.ro/anunt/casa-la-sol-zona-imparat-traian-250-mp-teren>

Teren in zona:

→ 23.500 €
Pret initial



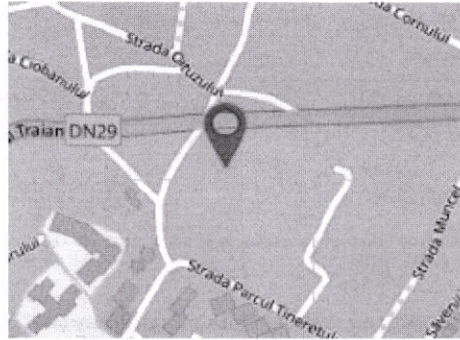
Descriere

botosani teren de vanzare

vand teren,700 mp, intravilan in botosani zone imparat traian, chiar la strada principala -curent trifazic -apa, canalizare -pe teren exista deja o casa, dar nefiind locuita noul proprietar va pune dispune dupa voia sa cum va alege sa foloseasca terenul. detalii la telefon : 751 - arata telefon -

Localizare

Împărat Traian, Botoșani (BT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	700 m ²

P Proprietar
+40 751 256 604

<https://www.olx.ro/oferta/botosani-teren-de-vanzare-IDdE3xS.html>

C.

Casa din caramida zona Puskin-4 camere, teren 348 mp

55 000 EUR 626€/m²

Vălatit din 16.11.2022 12:00:03

Botoșani, Botoșani

Salveaza anunțul pe mail tau!



2 / 18

0747419059

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 9

Raporteaza

Monica
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata utila	88,0 m ²	Suprafata terenului	348,0 m ²
Suprafata construita	88,0 m ²	Numar camere	4
Anul constructiei	1985	Stadiul constructiei	Finalizat
Numar niveluri	1	Structura de rezistenta	caramida

Descriere

Casa din caramida strada Puskin, cu o suprafata de 88 mp, din caramida (sulfata cu praf de piatra), deschidere la strada.

Casa este intr-o stare foarte buna, locuabila. Compusa din : 4 camere spatioase (fiecare camera are soba de teracota cu gaz), veranda, pod , beci si magazine.

Utilitati : gaz metan, curent electric, apa curenta, canalizare Gradina are suprafata de 348 m2 (include vie cu rod si pomi).

Zona deosebit de linistita!

teren 348mp + 88 mp constructia, cu d=10,20ml.

Cadastru si intabulare.

Pret 55000 euro

tel: 0747419059 / 0756870801

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 3916

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-zona-puskin-4-camere-caramida/9830hih10e457ih2d0h7198e7367g834.html>

Teren in zona:

Vand teren intravilan Botosani - AS Puskin

70 € / mp **22.000**

Botoșani, zona Central



Descriere

Vand teren intravilan Botosani , la strada, 300 m.Pe teren se afla o casuta cu 2 camere bucatarie camera hol si toaleta ... si are toate utilitatile trase (apa, canalizare, curent electric , gaz la sobele de teracota din camere si la aragaz)

Specificații

ID Anunț: XV020378K	
Suprafață teren:	300 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Front strada:	10 m

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/botosani/central/teren-constructii-de-vanzare-XV020378K>

D.



Emanuela
Agenție
0756 870 801

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Casa la sol, 2 camere+baie zona Lidl-Mall, la pret de garsoniera

27 000 €

Botosani (judet), Botosani, Botosani (judet)

551 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	49 m ²	Suprafață construită	49 m ²
Suprafață teren (m ²)	29 m ²	Numărul de băi	1
Tip proprietate	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Numărul de camere	2	Garaj/Loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	Cere informații

Descriere

Casa la sol zona Lidl-Mall cu suprafata de 49 mp, compusa din 2 camere si baie, renovata, acoperita cu tabla, gresie faianta, parchet, tamplarie exterioara din termopan, gresie, faianta, parchet, curent electric, apa si canalizare, izolata exterior, construita din caramida.

Pret 27000 euro

Tel: 0756870801

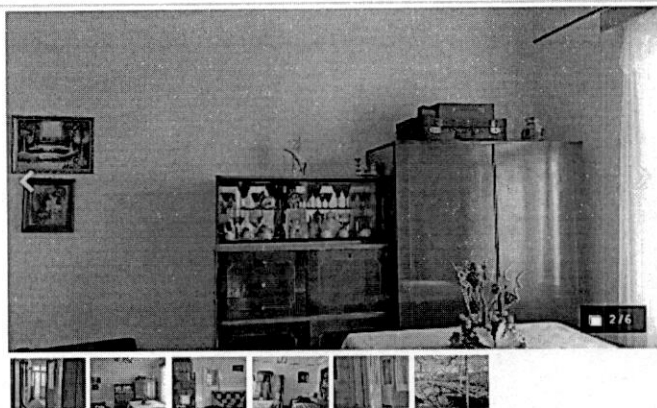
Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 8682

ID anunț Storia: 7454742
ID extern: 8682
Data publicării: acum 28 de zile
Data modificării: acum 28 de zile



<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-la-sol-2-camere-baie-zona-lidl-mall-la-pret-de-garsoniera-IDwhjM.html>

E.



Dana
Agenție
0749 093 838

Numar*

Email*

+40 | Numer de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Casa caramida la strada Puskin

Botosani (judet), Botosani, Botosani (judet)

55 000 €

550 €/m²

Propune un pret

Rata estimata:
1.618 RON /luna

Avans:
40.838 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	90 m²	Suprafață construită	100 m²
Suprafață teren (m²)	350 m²	Numărul de băi	Cere informații
Tip proprietate	casa pe un singur nivel	Anul construcției	1952
Numărul de camere	4	Garaj/Loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Stare	utilizat

Descriere

Casa din caramida, la strada Puskin, acoperita cu tabla, 350mp teren drept.

-toate utilitatile, sobe pe gaz in toate camerele(nu are baie in interior)

-locuibila, intratinuta, beci, intabulata

-3 camere+bucatarie+hol

ID-265

Particularitati

Tip locuință	locuinta utilizata
Tip vânzător	agenție
Compartimentare	decomandat
Orientare	fără informații
Numar de etaje	fără informații
Infrastructură	electricitate, canalizare, apa curenta
Comodități	fără informații
Caracteristici	pod, balcon, gradina, spatiu depozitare
Împrejurimi	zone comerciale, zone verzi, farmacia, locuri de joaca, scoli, transport public

ID anunt Storia: 7372541

ID extern 265

Data publicarii: acum 1 luna

Data modificarii: acum 9 zile

EN 9:44 AM 3/18/2023

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-caramida-la-strada-puskin-IDuWWX.html>

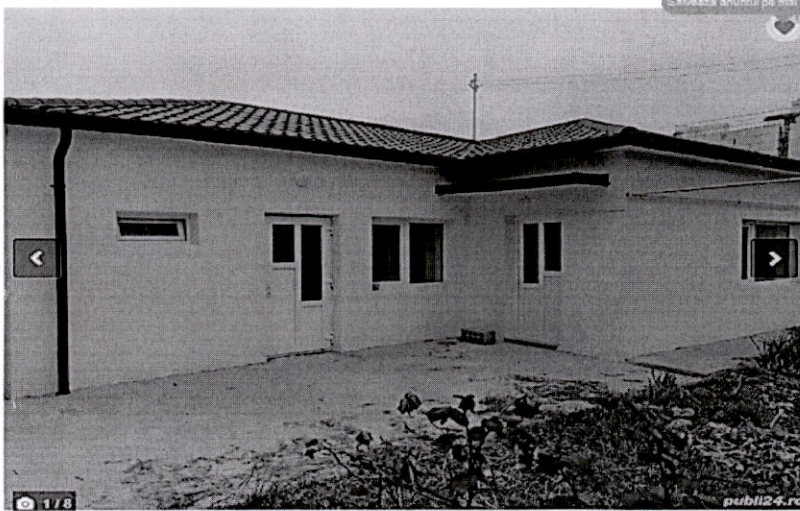
F.

Casa renovata zona Scoala 3

120 000 EUR negociabil
1 200€/m²

Botoșani, Botoșani Vezi pe harta

Valabil din 23.02.2023 11:54:40



0744530803

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 814

Raporteaza

Florariu Marcela

☎ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

Specificatii

Suprafata utila 100,0 m²

Descriere

Casa din caramida, renovata, toate utilitatile, zona Scolii 3.

- 430mp teren drept
- 3 camere, baie, bucatarie
- libera
- parcare
- ID-81
- Vezi detalii pe www.romimo.ro

0744530803

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-renovata-zona-scoala-3/2fg44826e8527437e36601283g03d5i1.html>

G.

VC Tudor Vladimirescu, Bot...
609 ZILE PE PIATA | 17/07/2021

77.000 €
Pret initial



Descriere

vand casa cu teren in botoșani

vand casa situata in botoșani, construita in anul 1971. - 4 camere de caramida, bucatarie (chirpici) si dependinte. suprafata construita 127 mp.- 612 mp teren; front stradal 22 ml;- utilitati: energie electrica, gaz metan, apa, canalizare;- intabulata, fara sarcini;- zona strazii tudor vladimirescu, linistita, fara trafic intens.fara agentii!

P Proprietar
+40 749 808 889

<https://www.romimo.ro/>

Localizare

Tudor Vladimirescu, Botoșani (BT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Casa single
Nr.camere:	4
S.utila:	100 m ²
An c-tie:	1971

H.

Terrenos - Agentie imobiliara

Contact Despre noi

Casa Batraneasca Zona Bucovina, 380 Mp Teren



Descriere generală

ID: 10713
 Categorie: **Casa si vile**
 Tip ofertă: **de vanzare**
 Pret: **57 000 EUR**
 Metri pătrați: **380**
 Compartimentare: **semidecomandat**
 Camere: **4**
 Deschidere: **10 m**
 Zonă: **BUCOVINA**

Utilități

- Centrala termica
- Apa
- Curent
- Gaz separat
- Canalizare

Descriere

Agentia imobiliara Terrenos va ofera spre vanzare - Casa batraneasca situata in zona Bucovina cu o suprafata totala de teren de 380 mp , din care 90 mp construiti . Casa este racordata la toate utilitatile : gaz (centrala termica) , apa, curent, canalizare . Casa este intabulata , libera de sarcini , Pret 57.000 euro

[Înapoi la toate anunțurile](#)

Alte proprietăți similare

<https://www.terrenos.ro/anunt/casa-batraneasca-zona-bucovina-380-mp-teren>

I.



Botoșani (BT)

436 ZILE PE PIATA | 17/03/2022



80.000 €
Pret initial



Descriere

Casa de vanzare Botosani Liceul Pedagogic

Casa de vanzare in zona centrala, zona Dragos Voda, in apropierea liceului Pedagogic. Suprafata totala cu gradina: 150 m2 . Casa din caramida, in duplex, parter+etaj, 5 camere + bucatarie + bucatarie de vara, 2 bai, 2 holuri. Parchet in toate camerele, usile si ferestrele termopan, incalzire in soba in toate camerele + centrala cu incalzire in toata casa, 2 beciuri. Casa este izolata exterior. Curent, gaze, apa, canalizare, chiar si un put in gradina. Un visin, dud, cires, doi meri, un piersic, vie si trandafiri. Pentru mai multe informatii, 07*****93 Corneliu

Localizare

Botoșani (BT)

ZONA PEDAGOGIC



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Casa single
Nr.camere:	4
S.utila:	110 m ²
S.teren:	270 m ²



Proprietar

+40 744 873 693

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-vanzare-botosani-liceul-pedagogic-IDeVCeO.html>

J.



67.000 €
Pret initial



Descriere

proprietate botoșani,

vand casa din caramida .cu toate utilitatile,drum asfaltat si curte 245mp.casa este situata pe aleea ion pillat nr. 3 la 500m de piata mare.zona foarte linistita cu vecini buni. tel. 729 - arata telefon - tel. 769 - arata telefon -



Proprietar

+40 729 349 908

<https://www.olx.ro/oferta/proprietate-IDcp1sh.html>

Localizare

Piața Mare, Botoșani (BT)

Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Casa single
Nr.camere:	2
S.utila:	95 m ²

Calculule specifice metodei, care au condus la estimarea valorii, au fost efectuate în Grila de comparații de mai jos:

Elemente de COMPARAȚIE	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret de oferta/tranzacție (EURO)	-	37,000 €	48,000 €	55,000 €	27,000 €
Marja de negociere (Euro)	-	-1,850 €	-2,400 €	-2,750 €	-1,350 €
Marja de negociere (%)	-	-5.0%	-5.0%	-5.0%	-5.0%
Pret vanzare (Euro)	-	35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Drept de proprietate transmis		Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)	Absolut	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
Condiții de finanțare		Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)	Normale	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
Condiții de vânzare		independent	independent	independent	independent
Ajustare (%)	independent	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)	Nu	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
Condiții de piață		curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)	Curente	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	45,600 €	52,250 €	25,650 €
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
Localizare		Lic.Pedagogic	I Traian	Puskin	Mall - Lidl
Ajustare %	I.Pillat - T.Vladimirescu	0%	25%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	11,400 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		35,150 €	57,000 €	52,250 €	25,650 €
CARACTERISTICI FIZICE					
Arie construită (mp)		70	90	78	49
Diferența dimensiuni (mp)	57.08	-12.92	-32.92	-20.92	8.08
Ajustare (E)		-6,488 €	-20,849 €	-14,014 €	4,230 €
Pret ajustat (E)		28,662 €	36,151 €	38,236 €	29,880 €
Suprafața terenului (mp)		120	250	348	78
Diferența dimensiuni (mp)	57.08	-62.92	-192.92	-290.92	-20.92
Ajustare %		-5,726 €	-2,306 €	-15,686 €	-1,904 €
Pret ajustat (E)		22,937 €	33,845 €	22,551 €	27,976 €
Anexe		magazie, garaj, beci	fara	beci, magazie	fara
Ajustare %	fara	-23%	0%	-10%	0%
Ajustare (E)		-5,298 €	0 €	-2,203 €	0 €
Pret ajustat (E)		17,638 €	33,845 €	20,348 €	27,976 €
Finisaje		inferioare, nerenovata	obisnute, renovata	inferioare, nerenovata	obisnute, renovata
Ajustare %	considerate nerenovate, inferioare	0%	-30%	0%	-30%
Ajustare (E)		0 €	-10,153 €	0 €	-8,393 €
Pret ajustat (E)		17,638 €	23,691 €	20,348 €	19,583 €
Regim de înălțime/Tip casa		P+1E/duplex	Parter/Unifamiliala	Parter/Duplex	Parter/Duplex
Ajustare %	Parter/Duplex	15%	-16%	0%	0%
Ajustare (E)		2,846 €	-3,791 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		20,284 €	19,901 €	20,348 €	19,583 €
Anul PIF		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		20,284 €	19,901 €	20,348 €	19,583 €
Caracteristici economice		Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare %	Nu este cazul	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		20,284 €	19,901 €	20,348 €	19,583 €
Utilizare		rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare %	rezidential	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (E)		20,284 €	19,901 €	20,348 €	19,583 €
Componente non imobiliare		Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare %	Nu	0%	0%	0%	0%
Ajustare (E)		0 €	0 €	0 €	0 €
Ajustare neta pentru elementele specifice proprietatii (E)		-14,866 €	-25,699 €	-31,902 €	-6,067 €
Pret ajustat (E)		20,284 €	19,901 €	20,348 €	19,583 €
Ajustare totală netă (Euro)		-14,866 €	-25,699 €	-31,902 €	-6,067 €
Ajustare totală netă (%)		-42.3%	-56.4%	-61.1%	-23.7%
Ajustare totală brută (Euro)		20,157 €	48,499 €	31,902 €	14,526 €
Ajustare totală brută (%)		57.3%	106.4%	61.1%	56.6%
Numar ajustari		4	5	3	3
Comparabila cu cea mai mică ajustare brută					
Se alege imobilul cu cea mai mică ajustare brută, valoarea ajustată fiind:	19,583 €	96,919	Curs valutar la data evaluării		1 Euro = 4,9491 Lei/E

Au fost aplicate următoarele ajustări:

- Tuturor comparabilelor le-a fost aplicată o marjă de negociere de 5%, rezultată din analiza pieței specifice și din discuțiile telefonice avute cu proprietarii sau agenții imobiliari;

- Pentru „localizare”, am ajustat comparabila B cu +25%, deoarece este amplasată într-o zonă inferioară subiectului. Ajustarea pentru localizare a fost estimată utilizând analiza datelor secundare, unde am comparat ofertele B (o casă situată în zonă inferioară subiectului) și oferta J (o casă situată într-o zonă similară subiectului), după ce am scăzut 3.000 Euro pentru suprafața suplimentară, astfel:

$$1 - (48.000 \text{ Euro} / 64.000 \text{ Euro}) = 0,25 \text{ sau } 25\% \text{ (rotunjit)}$$

- Pentru „suprafața construită”, s-au făcut ajustări pentru suprafața comparabilelor, proporțional cu suprafața construcției subiect, pentru a aduce comparabilele la caracteristicile subiectului;

- Pentru „suprafața terenului”, ajustările au fost estimate utilizând analiza datelor secundare și reprezintă diferența de valoare între terenul subiect (estimat la 91 Euro/m.p.) și valoarea terenurilor din zona comparabilelor. Terenul de la comparabila A a fost cotate tot la 91 Euro/m.p. (teren similar subiectului), terenul de la comparabila B a fost cotate la cca. 30 Euro/m.p. după negociere (conform ofertei de teren de sub comparabila B de mai sus), terenul de la comparabila C a fost cotate la cca. 60 Euro/m.p. după negociere (conform ofertei de teren de sub comparabila C de mai sus) iar terenul de la comparabila D a fost cotate tot la 91 Euro/m.p. (teren similar subiectului).

- Ajustarea de la comparabila A a fost estimată astfel:

$$5.194 \text{ Euro (valoare teren subiect)} - 10.920 \text{ Euro (120 m.p.} \times 91 \text{ Euro/m.p.)} = -5.726 \text{ Euro}$$

- Ajustarea de la comparabila B a fost estimată astfel:

$$5.194 \text{ Euro (valoare teren subiect)} - 7.500 \text{ Euro (250 m.p.} \times 30 \text{ Euro/m.p.)} = -2.306 \text{ Euro}$$

- Ajustarea de la comparabila C a fost estimată astfel:

$$5.194 \text{ Euro (valoare teren subiect)} - 20.880 \text{ Euro (348 m.p.} \times 60 \text{ Euro/m.p.)} = -15.686 \text{ Euro}$$

- Ajustarea de la comparabila D a fost estimată astfel:

$$5.194 \text{ Euro (valoare teren subiect)} - 7.098 \text{ Euro (78 m.p.} \times 91 \text{ Euro/m.p.)} = -1.904 \text{ Euro}$$

- Pentru „anexe”, am ajustat comparabila A cu -5.298 Euro, deoarece casa se vinde împreună cu magazie, beci și garaj, ajustarea fiind estimată utilizând analiza costurilor, reprezentând costul de înlocuire net al magaziei, garajului și beciului.

CIN garaj:

Suprafața construită garaj Sc (mp) = 20.00

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog indexat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructura + Suprastructura							
1	GARAJBCA	20.00	896	17,912.0	1.003	1.018	18,289.1
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							18,289.1
Invelitoare							
1	ITZNOND	20.00	208.4	4,168.0	1.003	1.018	4,255.8
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							4,255.8
Finisaj interior si exterior							
1	B1S	20.00	138.2	2,764.0	1.003	1.018	2,822.2
2	IOFTERMO	44.00	134.3	5,909.2	1.003	1.018	6,033.6
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							8,855.8
Instalații electrice							
1	ELBUCVA	20.00	134.2	2,684.0	1.003	1.018	2,740.5
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							2,740.5
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							28,690
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							5,854
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (RON)							31,559
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (EURO)							6,440

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii

Sc (mp) = 20.00

Nr. Crt.	Depreciere fizica elemente cu viata lunga	Cost de Inlocuire brut CIB (LEI)	DVU	Vcr/Vef	Depreciere fizica %	Valoare depreciere fizica (LEI)
1	Infrastructura + Suprastructura	16,905.9	50	20.0	40%	6762
	Depreciere fizica elemente cu viata scurta					
2	Invelitoare	3,933.9	30	15.0	50%	1967
3	Finisaj interior si exterior	8,186.0	20	15.0	75%	6140
4	Instalații electrice	2,533.2	25	15.0	60%	1520
		31,559				16,389
	Depreciere functionala				0%	0
	Depreciere economica				0%	0
	DEPRECIERE TOTALA					16389
	CIN (LEI)					15,170
	CIN (EURO)					3,096

CIN garaj = 3.096 Euro

CIN anexă cu beci:

Suprafața construită magazie + beci		Sc (mp) = 10,00					
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog indexat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	
Infrastructura							
1	FSUBSPAR	10,00	1,583.4	15,834.0	1.003	1.018	16,167.4
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							16,167.4
Suprastructura							
1	GARAJBCA (corectat pt.1 perete comun cu casa)	10,00	559	5,585.5	1.003	1.018	5,703.1
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							5,703.1
Învelitoare							
1	ITZNOND	10,00	208.4	2,084.0	1.003	1.018	2,127.9
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							2,127.9
Finisaj interior si exterior							
1	B1S	10,00	138.2	1,382.0	1.003	1.018	1,411.1
2	IOFERMO	31.50	134.3	4,230.5	1.003	1.018	4,319.5
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							5,730.6
Instalații electrice							
1	ELBUCVA	10,00	134.2	1,342.0	1.003	1.018	1,370.3
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							1,370.3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							25,134
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							5,281
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (RON)							28,747
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (EURO)							5,809

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei clădirii

		Sc (mp) = 10,0					
Nr. Crt.	Depreciere fizica elemente cu viata lunga	Cost de înlocuire brut CIB (LEI)	DVU	Vcr/Vef	Depreciere fizica %	Valoare depreciere fizica (LEI)	
1	Infrastructura	14,944.6	50	30.0	60%	8967	
2	Suprastructura	5,271.7	50	30.0	60%	3163	
TOTAL							12130
Depreciere fizica elemente cu viata scurta							
3	Învelitoare	1,966.9	30	15.0	50%	983	
4	Finisaj interior si exterior	5,297.2	20	15.0	75%	3973	
5	Instalații electrice	1,266.6	25	15.0	60%	760	
TOTAL DEPRECIERE FIZICA							17,846
Depreciere functionala					0%	0	
Depreciere economica					0%	0	
DEPRECIERE TOTALA						17846	
CIN (LEI)						10,901	
CIN (EURO)						2,203	

CIN magazine+beci = 2.203 Euro

CIN total (ajustarea de la comparabila A) = 3.096 Euro + 2.203 Euro = 5.298 Euro

Am ajustat comparabila C cu -2.203 Euro, deoarece casa se vinde împreună cu magazie și beci, ajustarea fiind estimată utilizând analiza costurilor, prezentată în anexa de mai sus, reprezentând costul de înlocuire net al magaziei și beciului.

– Pentru „finisaje”, am ajustat comparabilele B și D cu -30%, deoarece casele sunt renovate, aspect superior casei subiect care este evaluată ca fiind nerenovată. Ajustarea pentru finisaje a fost estimată utilizând analiza pe perechi de date, realizată între comparabilele C (o casă nerenovată, similară subiectului) și comparabila D (o casă renovată, superioară subiectului), astfel:

$$(20.348 \text{ Euro} - 27.976 \text{ Euro}) / 27.976 \text{ Euro} = -0,30 \text{ sau } -30\% \text{ (rotunjit)}$$

– Pentru „regim de înălțime/tip casă”, am ajustat comparabila A cu +15%, deoarece are regim de înălțime P+1E iar costurile unitare de construire pentru o casă cu etaj sunt mai mici. Ajustarea pentru regimul de înălțime a fost estimată utilizând analiza costurilor, făcând diferența între CIN al unei case parter și CIN al unei case P+1E, costuri de înlocuire prezentate în tabelele de mai jos:

CIN casă parter:

Suprafața construită

Sc (mp) = 57.09

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog indexat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructura							
1	FCBS	57.09	407.12	23,242.5	1.003	1.018	23,731.8
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							23,731.8
Structura							
1	7ZIDCAR24PFS	57.09	1,253.60	71,568.0	1.003	1.018	73,074.8
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							73,074.8
Invelitoare							
1	INVTZ	68.51	409.90	28,081.4	1.003	1.018	28,672.7
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							28,672.7
Finisaj interior + exterior							
1	FOBFS	57.09	1,545.68	88,242.9	1.003	1.018	90,100.7
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							90,100.7
Instalații electrice							
1	ELINGR	57.09	307.40	17,549.5	1.003	1.018	17,919.0
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							17,919.0
Instalații sanitare							
1	LAVWC	1.00	3,733.40	3,733.4	1.003	1.018	3,812.0
2	CHINOX	1.00	3,345.30	3,345.3	1.003	1.018	3,415.7
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							7,227.7
Instalații de încălzire							
1	INCCV	57.09	323.20	18,451.5	1.003	1.018	18,840.0
2				0.0	1.003	1.018	0.0
3				0.0	1.003	1.018	0.0
Total							18,840.0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							218,123
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							44,073
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (RON)							239,936
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (EURO)							48,481

CIN casă P = 48.481 Euro

CIN casă parter+etaj:

Suprafața construită
Suprafața construită desfasurata

Sc (mp) = 28,55
Sc (mp) = 57,09

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Cost catalog indexat (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecția		Cost total (lei)
					distanță de transport	manoperă	
				C=AxB	D	E	F=CxDxE
					1.003	1.018	
Infrastructura							
1	FCBS	28,55	508,9	14,526,6	1,003	1,018	14,832,4
2				0,0	1,003	1,018	0,0
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							14,832,4
Structura							
1	7ZIDCAR24PS	28,55	1743,6	49,771,1	1,003	1,018	50,818,9
2	7ZIDCAR24EFS	28,55	1,567,0	44,730,0	1,003	1,018	45,671,8
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							96,490,7
Invelitoare							
1	INVTL	34,25	551,2	18,880,8	1,003	1,018	19,278,3
2				0,0	1,003	1,018	0,0
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							19,278,3
Finisa Interior + exterior							
1	FOBFS	57,09	966,1	55,151,8	1,003	1,018	56,313,0
2				0,0	1,003	1,018	0,0
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							56,313,0
Instalații electrice							
1	ELINGR	57,09	307,4	17,549,5	1,003	1,018	17,919,0
2				0,0	1,003	1,018	0,0
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							17,919,0
Instalații sanitare							
1	LAVWC	1,00	3,345,3	3,345,3	1,003	1,018	3,415,7
2	CHINOX	1,00	3,345,3	3,345,3	1,003	1,018	3,415,7
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							6,831,5
Instalații de încălzire							
1	INCCONV	57,09	219,1	12,508,4	1,003	1,018	12,771,8
2				0,0	1,003	1,018	0,0
3				0,0	1,003	1,018	0,0
Total							12,771,8
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (RON)							188,602
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (EURO)							38,108
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (RON)							207,462
TOTAL COST (CIB) FARA TVA + PROFITUL DEZVOLTATORULUI 10% (EURO)							41,919

CIN casă P+1E = 41.919 Euro

Ajustare:

$$1 - (41.919 \text{ Euro} / 48.481 \text{ Euro}) = 0,15 \text{ sau } 15\% \text{ (rotunjit)}$$

Pentru ajustarea de la comparabila B, de -16% (deoarece este o locuință unifamilială, considerată superioară de majoritatea participanților de pe piață), am utilizat analiza pe perechi de date, unde am comparat ofertele B (o locuință unifamilială, superioară subiectului) și C (o locuință tip duplex, similară subiectului), astfel:

$$(23.691 \text{ Euro} - 20.348 \text{ Euro}) / 20.348 \text{ Euro} = 0,16 \text{ sau } 16\% \text{ (rotunjit)}$$

Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare ajustări, acestea fiind similare cu cele ale subiectului.

Din analiza pe perechi de date reiese faptul că proprietatea-comparabilă D are cele mai mici diferențe față de proprietatea evaluată, înregistrând cea mai mică ajustare totală brută (56,60%). În consecință, valoarea sa de piață va fi estimată utilizând valoarea de piață ajustată a acestei comparabile, respectiv:

VP = 19.583 Euro

Astfel, aplicarea abordării prin piață a condus la obținerea următoarelor rezultate:

PROPRIETATE EVALUATĂ	VALOARE DE PIAȚĂ	
	LEI	echivalent în EURO
<p>Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune), situată în mun. Botoșani, str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, jud. Botoșani</p> <p>Notă: Clădirea, reabilitată și extinsă în anul 2022, se evaluează în starea de dinaintea acestor lucrări</p>	96.919	19.583



RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

De regulă, pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare se aplică mai multe metode și fiecare metodă are ca rezultat o anumită valoare de piață.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Valoarea de piață a proprietății evaluate s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, prin aplicarea abordării prin piață.

Ținând cont de adecvarea, cantitatea și precizia informațiilor de piață folosite în evaluare, evaluatorul recomandă ca valoare de piață finală valoarea obținută în cadrul abordării prin piață, adică:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

Casă tip duplex (P), având Acd = 57,08 m.p. (fără extindere acces), deținută în cotă exclusivă, împreună cu cotă specifică din părțile comune (acces, pod, șarpantă) și teren aferent, având S = 57,08 m.p. (se evaluează exclusiv amprenta pe teren a clădirii, fără suprafața de teren cu destinație de curte și acces, deținută în indiviziune), situată în mun. Botoșani, str. Ion Pillat, nr. 30-32-34-36, et. P, ap. 3, jud. Botoșani

Notă: Clădirea, reabilitată și extinsă în anul 2022, se evaluează în starea de dinaintea acestor lucrări

96.919 Lei, echivalent a 19.583 Euro

Valorile nu conțin T.V.A.



CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Evaluator Autorizat Ec. Bogdan ARUXANDEI - coordonatorul prezentului Raport de evaluare - are următoarele **calificări**:

- Licențiat în Marketing al Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, Universitatea „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca;
- Master în „Managementul Dezvoltării Afacerilor” la Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, Universitatea „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca;
- Master în „Contabilitate, Audit Financiar și Expertiză Contabilă” la Facultatea de Științe Economice și Administrație Publică, Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava;
- Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, Evaluator Autorizat E.I., E.P.I. și E.B.M., legitimație și parafă no. 10312;
- Expert tehnic judiciar autorizat de Ministerul Justiției în specializările „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economie”, autorizație seria 2218072014 nr. 670714103313062014;
- Membru acreditat al Asociației Brokerilor Imobiliari, nr. licență 0193.

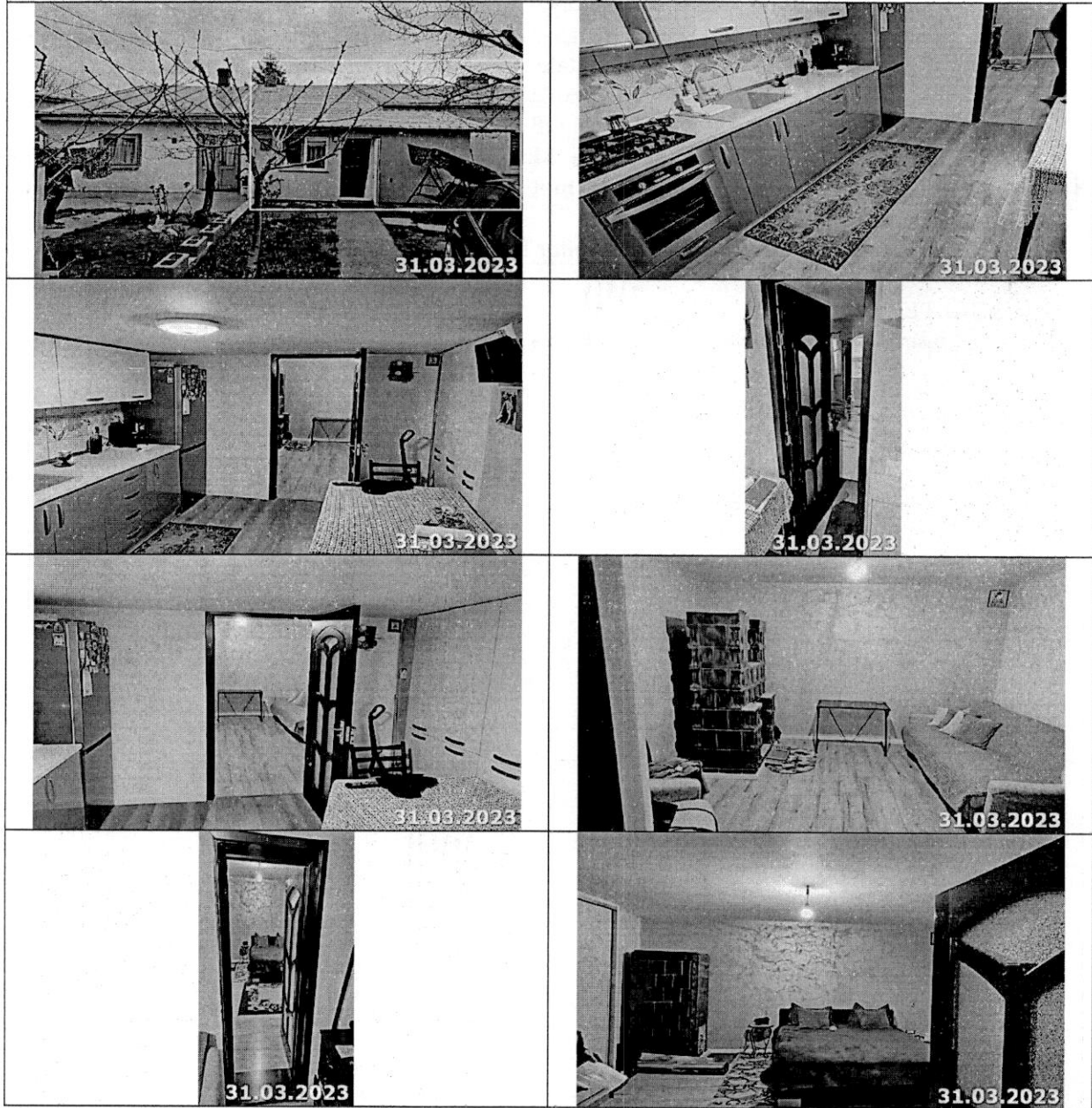
BIBLIOGRAFIE

- „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, Ediția 2022.

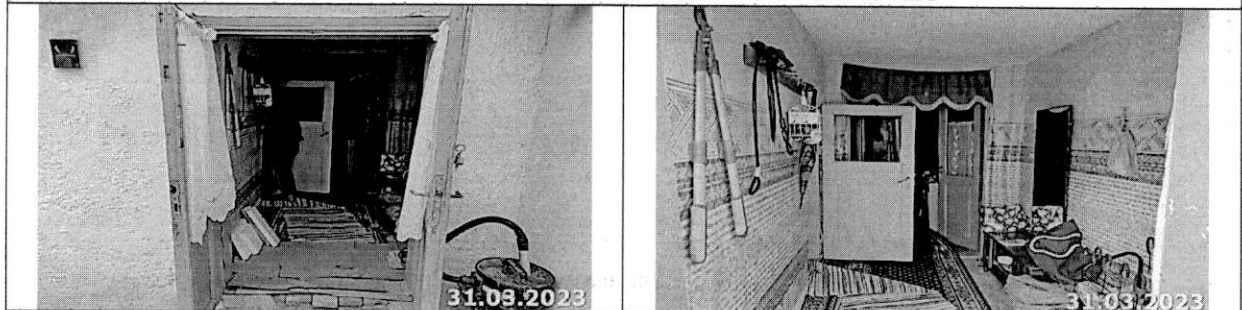


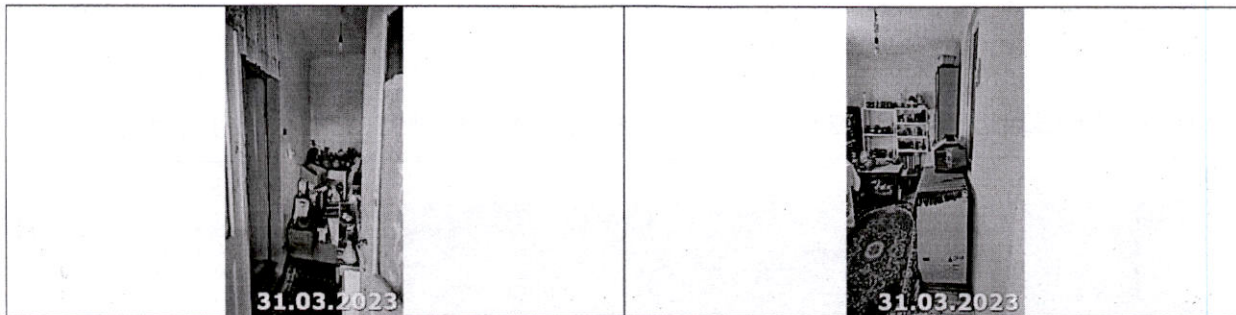
ANEXĂ - FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATĂ

Casa în starea de după renovare



Casa nr. 1, din limita de V a bateriei de case din care face parte, de la care a fost preluată starea ce va fi luată în calcul ca fiind de dinainte de renovare





ANEXĂ - COMPARABILE VÂNZĂRI TERENURI

A.



Teren intravilan zona Liceului Pedagogic, 1380 mp

Botosani (judet), Botosani, Botosani (judet)

115 000 €
83 €/m²
[Propune un pret](#)

Emanuela
Agenție
0756 870 801

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

[Salvați anunțul](#)

Rata estimata: 3.383 RON /luna Avans: 85.388 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	1.380 m ²	Tip teren	Cere informații
Împrejurimi	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vanzare teren intravilan zona Liceului Pedagogic cu suprafata de 1380 mp, deschidere la strada de 16 m.), teren drept, apa si canalizare pe teren. Gaz si curent la limita de proprietate. Pe teren se află o casă batraneasca.

Pret: 115000 euro.

Tel: 0756870801

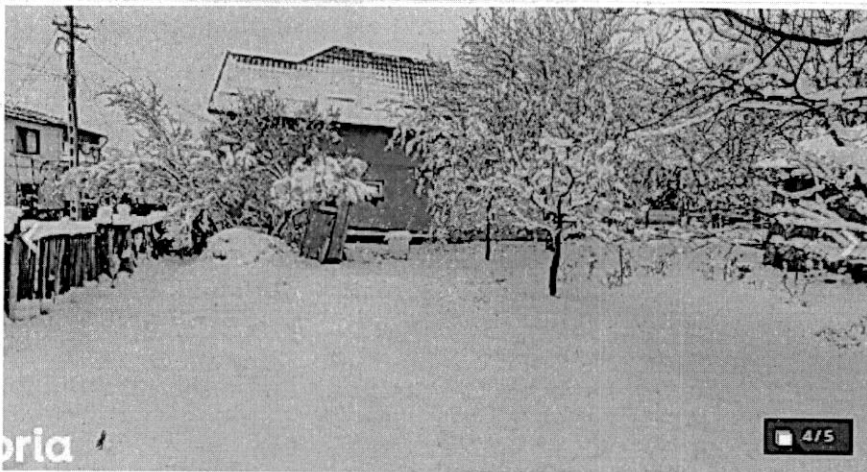
Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 8705

ID anunt Storia: 7490110
ID extern: 8705
Data publicarii: acum 16 zile
Data modificarii: acum 4 zile



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-liceului-pedagogic-1380-mp-IDwqve.html>

B.



 **George**
Agenție
0748 115 912

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău


0 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Salvați anunțul

Loc de casa zona Liceului Pedagogic

 Botosani (judet), Botosani, Botosani (judet)

60 000 €

99 €/m²

[Propune un pret](#)







Rata estimata:
1.765 RON /luna

Avans:
44.550 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de
credite](#)

Prezentare generală

 Suprafață	608 m²	 Tip teren	intravilan
 Împrejurimi	urban	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Loc de casa in zona Liceului Pedagogic, 608mp, 28ml deschidere, apa si curent pe teren, gaz si canalizare la limita.



ID-113

Particularitati

Gard	da
Facilitati	electricitate, frontend.ad.table-information-value-media_types-1014-gas, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

ID anunt Storia: 7550441
ID extern 113
Data publicarii: acum 7 zile
Data modificarii: acum 7 zile



EN    2:21 PM
4/18/2023

<https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-casa-zona-liceului-pedagogic-IDwGdj.html>

C.

VT Botoșani (BT)
726 ZILE PE PIATA | 10/04/2021

→ 54.000 €
Pret initial



Descriere

Teren intravilan I.C.Bratianu

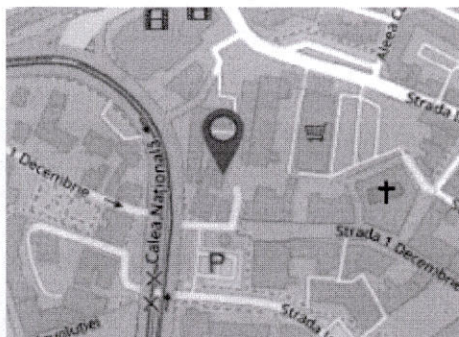
Teren intravilan pe Str.I.C.Bratianu 161,drept, suprafata de 592 mp,latime 16,lungime 37,apa,canalizare,curent pe teren.Are iesire la drum public latime 8 m,iluminat public.Are certificatul de urbanism scos.

P Proprietar
+40 740 862 630

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-i-c-bratianu-IDeBnZo.html>

Localizare

Botoșani (BT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	592 m ²

D.

VT Botoșani (BT)
596 ZILE PE PIATA | 17/08/2021

→ 54.000 €
Pret initial



Descriere

Teren de vanzare

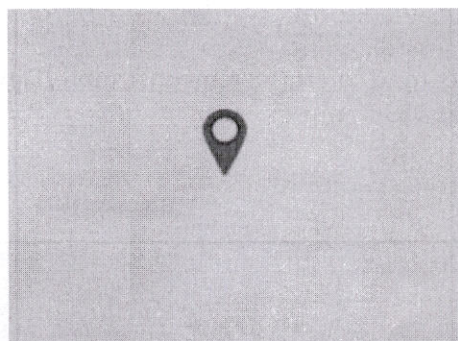
Teren de vanzare intravilan . . Zona popa sapca cu toate utilitatile (asfalt, gaz, canalizare, etc) . Deschidere 22 m . Lungime 28,5 .

P Proprietar
+40 757 543 097

<https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDegrFF.html>

Localizare

Botoșani (BT)



Date proprietate

Tranzactie:	Vanzare
Tip proprietate:	Teren intravilan
S.teren:	636 m ²


E.
Oferta curenta - Pret: 160 E/mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-constructibil-IDgw9PM.html>

Oferta 2022 - Pret: 153 E/mp

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zona-uvertura-mall-IDg6rgB.html>

F.



sam
Pe OLX din ianuarie 2021
Activ pe 04 aprilie 2023

074 741 8796 **Trimite mesaj**

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE
Botoșani, Botoșani

DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu
Arată mai multe ✓

Postat 15 aprilie 2023

Teren și casă Botoșani


52 000 € Prețuri e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ


Persoana fizică Extravilan / Intravilan: Intravilan Suprafata utila: 585 m²

DESCRIERE
Teren intravilan in zona Imparat Traian cu toate utilitatile, pe teren se afla o casa batraneasca.
Zona linistita.

Publicitate



Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-si-casa-botosani-IDh4lcG.html>



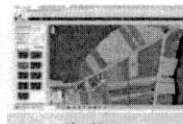

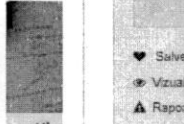
G.

Teren Botosani- Str. Popa Sapca nr.17, 4290mp **600 000 EUR negociabil**
Botosani, Botosani Valabil din 04.04.2023 14:00:15

Descriere
Teren 4290mp, dubla deschidere.
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0721981912

Anunturi recomandate

 <p>Teren intravilan, zona Lebada, pe partea cu Alfa Botosani 50 500 EUR</p>	 <p>De vanzare teren 3233mp Rosiori / Botosani Rosiori 8 EUR</p>	 <p>Vand teren Vurta 9 EUR</p>	 <p>Vand teren Baisa Botosani, zona Stejarul Botosani 20 EUR</p>	 <p>Vand teren Botosani 10 EUR</p>
---	---	---	---	--

0721981912

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizat: 2

Raporteaza

IVANOV
Vezi toate anunțurile

Urmareste

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-botosani-str-popa-sapca-nr-17-4290mp/5f9id6f74i33711f1451dg0930h0d.html>

