

8

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

Consiliul Local al
Municipiului Botoșani
PROIECT DE HOTĂRÂRE
nr. 326 din 27.06.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren din Municipiul Botoșani, str. Victoriei nr. 11B

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea vânzării unui teren situat în Municipiul Botoșani, str. Victoriei nr. 11 B, în suprafață de 104 m.p., procedură demarată prin Hotărârea Consiliului local nr. 255 din 31.05.2022,

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

având în vedere intenția de cumpărare a doamnei Lopez Cobena Gabriela, raportul de evaluare și procesul verbal de negociere a prețului de vânzare,

în conformitate cu prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 354, art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton care are ca obiect terenul proprietatea privată a Municipiului Botoșani, situat în str. Victoriei nr. 11 B, în suprafață de 104 m.p, înscris în Cartea funciară 65981, număr cadastral 65981 și procesul verbal de negociere al prețului de vânzare nr. INT 4783 din 21.06.2023, ce constituie Anexa nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre

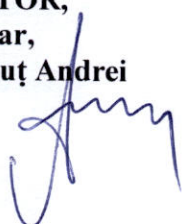
Art. 2. Se aprobă vânzarea către Lopez Cobena Gabriela a terenului în suprafață de 104 m.p, înscris în Cartea funciară 65981 număr cadastral 65981 ce face obiectul contractului de concesiune nr. 2055/20.11.2000 la prețul de 120,19 Euro/m.p., respectiv 12.500 Euro, preț ce se va achita în lei la cursul B.N.R. din data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare.

Art. 3. (1) Se împuternicește Primarul Municipiului Botoșani să semneze contractul de vânzare în formă autentică la biroul notarului public.

(2) Toate costurile notariale aferente documentației de autentificare a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 3 Primarul Municipiului Botoșani, prin Serviciul Patrimoniu, Serviciul Contabilitate și celelalte servicii ale aparatului de specialitate, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general,
Oana Gina Georgescu

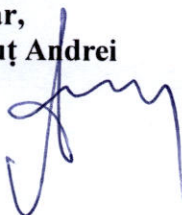


**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

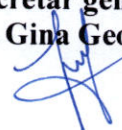
**ANEXA NR. 1
LA HCL _____ din 30.06.2023**

**Raport de evaluare
elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton care are ca obiect terenul
proprietatea privată a Municipiului Botoșani, situat în str. Victoriei nr. 11 B, în suprafață
de 104 m.p, înscris în Cartea funciară 65981, număr cadastral 65981**

**INIȚIATOR,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general,
Oana Gina Georgescu**



Raport de evaluare

Proprietate imobiliară:

**TEREN , situat în
localitatea BOTOSANI, str. VICTORIEI nr. 11 B**



Proprietar: MUNICIPIUL BOTOSANI

Utilizatori: MUNICIPIUL BOTOSANI si LOPEZ GOBENA-GABRIELA

Solicitant: LOPEZ GOBENA GABRIELA

Beneficiar ; PRIMARIA BOTOSANI

- iunie 2023-

Cuprins

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	3
Certificarea evaluatorului.....	4
Capitolul 1 - Elemente introductive	5
Identificarea și competența evaluatorului.....	5
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării.....	5
Identificarea activului evaluat.....	5
Tipul valorii estimate; definiții	5
Data evaluării; moneda raportului	5
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
Natura și sursa informațiilor utilizate.....	6
Ipoteze și ipoteze speciale	6
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Descrierea raportului	8
Abordarea în evaluare.....	8
Capitolul 2 - Prezentarea datelor	8
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	9
Date despre zonă și localizare.....	9
Caracteristici teren	9
Tipul proprietății; definirea pieței	11
Scurtă analiză a pieții imobiliare	11
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor	12
Cea mai bună utilizare	12
Modul de abordare a valorii.....	14
Abordarea prin piața	15
Valoarea terenului	17
Centralizator valoarea proprietate.....	18
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	18
Anexa foto	19
Anexa date de piața	20
Anexa documente	27

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	GABRIELA LOPEZ GOBENA		
Utilizator	GABRIELA LOPEZ GOBENA		
Data raportului de	09.06.2023		
Data inspecției	07.06.2023		
Data evaluării	09.06.2023		
Evaluator autorizat	Sumanariu Anton, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM,		
Tip proprietate	TEREN - proprietate Municipiul Botosani		
Carte Funciara/Numar Cadastral	CF 65981/ nr. cadastral 65981		
Adresa proprietății	Localitatea Botosani, jud. Botosani		
Cartier / amplasare	Zona in proximitatea centrala a localitatii Botosani		
Utilități	Energie electrică, gaz, canalizare, telefonie		
Constructii si constructii speciale	Nu fac obiectul evaluarii		
Teren aferent	S _{teren} ; 104 mp , conform CF 65981/nr. cadastral 65981		
Proprietar	Municipiul Botosani		
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație curți construcții (Cc)		
Curs de schimb valutar	4,9560 LEI/EUR / 09.06.2023		
VALOAREA DE PIATĂ estimata TOTAL TEREN (rotund)	11.556	EUR	57.274 LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Pentru proprietatea imobiliara evaluata , asupra terenului exista dreptul de concesiune in favoarea Gabriela Lopez Gobena.		
Observații speciale	-		
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / doc. Cad.)	- NU.		

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, î-mi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorii lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nici o părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Detin asigurare de raspundere civila profesionala la ALLIANZ TIRIAC , valabila 2023.
- Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

Evaluator Autorizat EPI, EI, EBM

SUMANARIU ANTON



Capitolul 1 - Elemente introductive

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluarea este realizată de către SUMANARIU ANTON, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 16450. La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A valabilă 2023.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este GABRIELA LOPEZ GOBENA.

Utilizatori ; GABRIELA LOPEZ GOBENA si Municipiul Botosani

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piață pentru teren nominalizat ca obiect al evaluării (tranzactie cu proprietatea) la data de 09.06.2023.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, nicideată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului evaluat

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară (TEREN), situată în Localitatea Botosani, str. Victoriei nr. 11 B, județ Botosani, aflat în proprietatea Municipiul Botosani.

A fost evaluat dreptul de proprietate asupra proprietatii integrale (teren) descris detaliat în cap. 2.

Tipul valorii estimate; definiții

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piață** așa cum este această definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor - SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață reprezintă 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.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor.

Data evaluării; moneda raportului

Inspekția a fost realizată de Sumanariu Anton, împreună cu Gabriela Lopez Gobena, la data de 07.06.2023. Cu această ocazie a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 09.06.2023.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9560 lei, valabil pentru data de 09.06.2023. Valabilitatea exprimării

valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografii și s-au inspectat locația (cu excepția părților ascunse sau nevizibile) și vecinătățile.

Natura și sursa informațiilor utilizate

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Documentele (care atestă dreptul de proprietate), Extras de carte funciara nr. 65981; Extras de carte funciara nr. 65981-C1.
- Date și informații referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăți, zonă și localitate;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor;
- prețuri practicate pe piața liberă a terenurilor și prețuri ale tranzacțiilor cu proprietăți imobiliare similare

În afara acestora, evaluatorul a utilizat și informații preluate din mass media de specialitate, în special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze și ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze și a altora care apar în cursul acestuia:

- nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării;
- evaluare s-a efectuat în baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul evaluării, respectiv documente care atestă dreptul de proprietate;
- se presupune o utilizare responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile solicitate de evaluator și furnizate de părțile implicate în administrarea și utilizarea proprietății sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanție asupra preciziei lor;
- toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conținute în acest raport au la bază documentația respectivă și sunt incluse pentru ca cititorul să-și poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligația evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- se consideră că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconformităților ce ar fi expuse, descrise și luate în considerare în mod explicit în cadrul prezentului raport;

- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autorități locale sau centrale, sau de către organizații sau instituții private, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport ;

- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată și nu se dețin informații de către evaluator cu privire la existența unor materiale periculoase sau în această proprietate; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale ce ar afecta valoarea proprietății; evaluatorul nu are calitatea, calificarea și obligația de a detecta astfel de substanțe și nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

- evaluarea este făcută în condițiile realizării unei tranzacții de tipul vânzare-cumpărare teren.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime ;
- previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;

- raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Ipoteza specială : Evaluarea dreptului de proprietate al Municipiului Botosani asupra proprietatii evaluate, s-a facut in ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunului subiect , apartine in totalitate Municipiului Botosani, conform inscrisurilor anexate la raport puse la dispozitie , care stipuleaza apartenenta proprietatii evaluate la patrimoniul Municipiului Botosani .

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și Utilizatorului menționați la capitolul 1 - Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării, la pag. 5. Nu acceptăm nici o responsabilitate

dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată și în nici o circumstanță.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde de Evaluare.

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ - detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 - Raportarea evaluării, fără nicio excludere.

Abordarea în evaluare

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile (care vor fi prezentate detaliat în capitolul 3 „Abordări ale evaluării”):

1. Abordarea prin piață

2. Abordarea prin cost

3. Abordarea prin venit

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvate **abordarea prin piața**.

Nu s-a considerat adecvată abordarea prin venit și abordarea prin cost deoarece din cauza tipului proprietății, nu au fost identificate tranzacții pentru astfel de proprietăți care să poată constitui o piață relevantă a acestui tip de proprietate.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Evaluarea se refera la proprietatea imobiliara constituita din „TEREN” amplasată în Localitatea Botosani, **str. Victoriei nr. 11 B**, județ Botosani.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din teren curti constructii in suprafata totala de 104 mp alcatuita din :

- **Teren intravilan nr. cadastral 65981, 104 mp**, curti constructii

Municipiul Botosani deține drept deplin de proprietate, conform urmatoarelor acte si documente puse la dispozitie de solicitant: Teren :

• Extras Carte funciara nr. 65981 pentru teren apartinind domeniu privat Municipiul Botosani.

Pe teren nu sunt amplasate constructii, fiind liber.

Date despre zonă și localizare

Proprietatea este situata in localitatea Botosani, intr-o arie in vecinatatea zonei centrale.

Zona terenului este in vecinatatea proprietatilor rezidentiale din Botosani, terenul fiind liber, aflat in concesiunea Gabriela Lopez Gobena.

Terenul evaluat are acces direct la drum asfaltat, str. Victoriei, fiind marginita de proprietati imobiliare private.

Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

• individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere cu acces la strada direct.

- aspect satisfacator al vecinătăților,
- are acces la toate utilitățile zonei.

Caracteristici teren

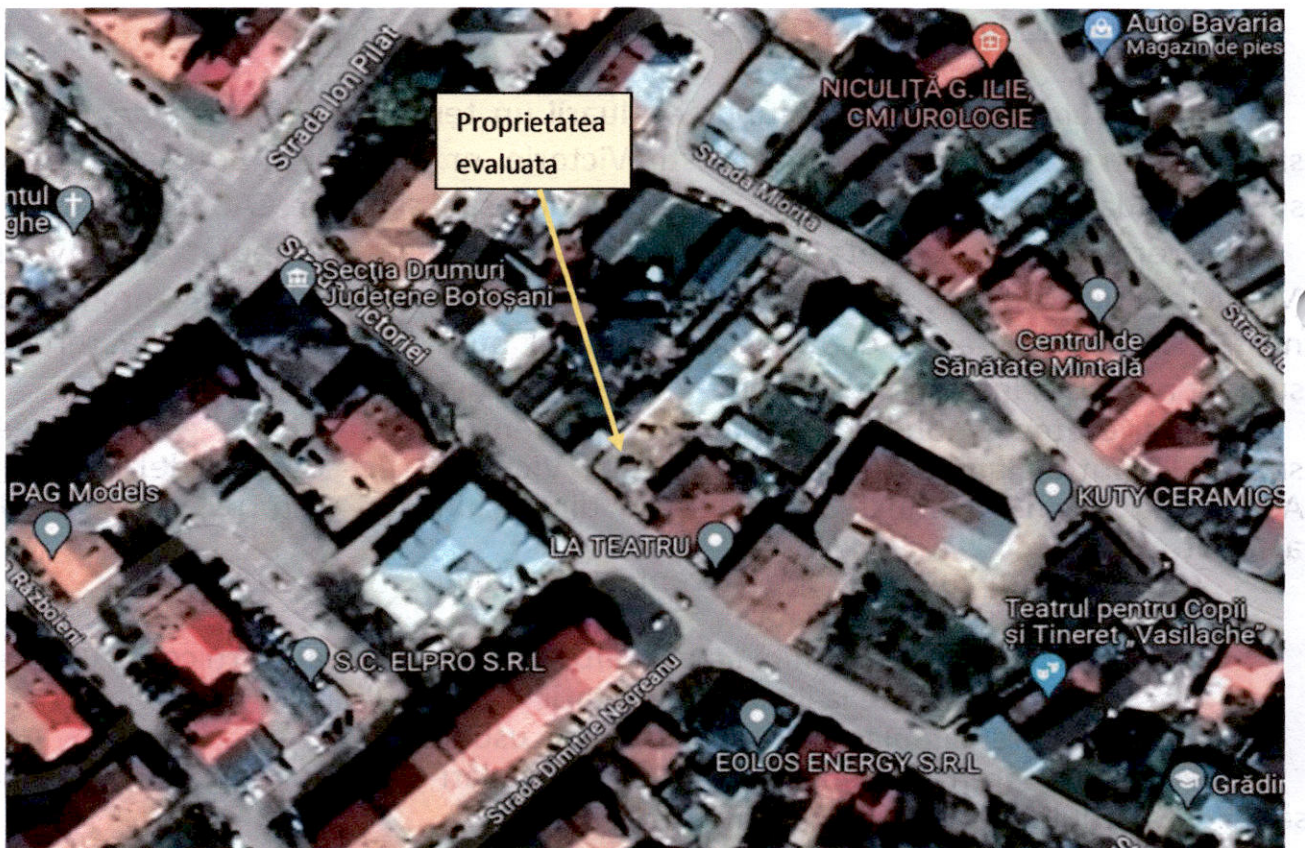
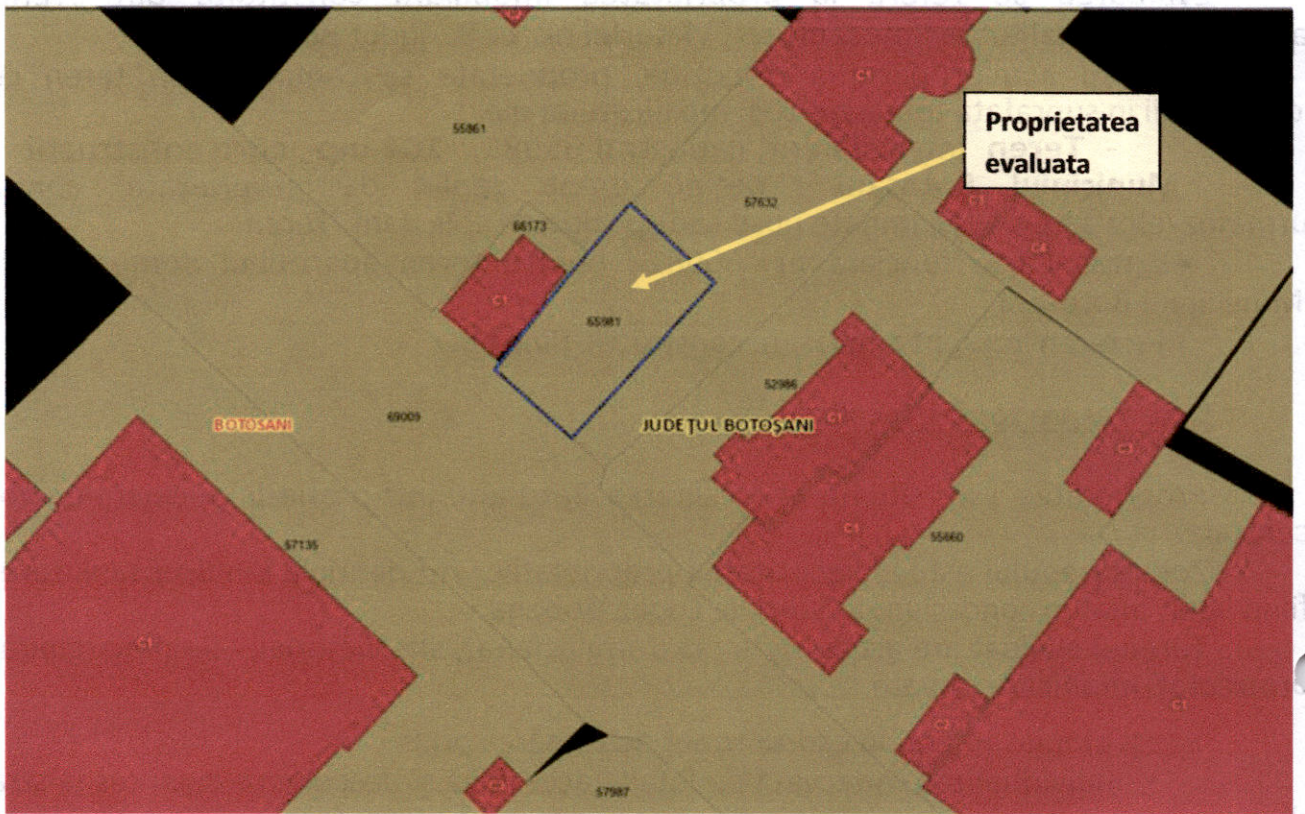
In lucrarea de fata este supus evaluarii un teren -in suprafata de 104 mp, situat in intravilanul mun. Botosani, str. Victoriei nr. 11 B, jud. Botosani. Terenul supus evaluarii este inscris in CF 65981 a UAT Botosani si are nr. CAD 65981.

Dreptul de proprietate asupra terenului este intabulat in favoarea Municipiului Botosani, dobandit prin constituire, conform Actului Administrativ nr. 77/30.03.2018 emis de Consiliul Local al mun. Botosani. Asupra terenului subject nu exista intabulate sarcini.

Proprietatea imobiliara subiect al prezentului raport de evaluare este situata in intravilanul mun. Botosani, str. Victoriei, nr. 11 B, judet Botosani. Accesul la terenul subject se realizeaza direct din str. Victoriei, drum public, asfaltat.

Zona este una mixta, preponderent rezidentiala.

- Forma - Forma regulata.
- Caracteristici - folosință actuală intravilan, destinație - curți constructii.
- Utilități existente la limita proprietatii – toate utilitatile.
- Inclinare - amplasamentul plan, panta usoara.
- Stare teren - Terenul nu este cu denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze utilizarea.



Tipul proprietății; definirea pieței

Această proprietate imobiliară se încadrează în subpiața terenurilor curții construcții, starea actuală fiind teren liber.

Piața acestor terenuri este o piață urbană cu caracter local pe care activează atât agenți economici locali cât și din județ.

Din punct de vedere economic, piața imobiliară a proprietăților imobiliare tip teren curții construcții ca și a celorlalte tipuri de proprietăți imobiliare, este puternic influențată de starea economică generală a zonei de amplasare și a vecinătăților, dar în special de starea economică generală a localității; din acest punct de vedere menționăm că atât zona delimitată pentru piața specifică, cât și întreaga localitate pentru acest tip de proprietate este la un nivel mediu.

Piața specifică este deci piața spațiilor de tip terenuri curții-construcții și ea este o piață segmentată, atât urbană cât și rurală cu caracter local, cu activitate medie, spre scazută ca număr al tranzacțiilor în zona analizată.

Scurtă analiză a pieții imobiliare

Definirea pieței.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Aria de piata specifica proprietatii imobiliare (teren) in zona urbana in vecinatatea centrala.

Cererea este asigurata de persoane fizice etc.

Cele mai solicitate sunt locuintele cu teren in zone centrale si cartiere noi cu acces la strazi. In ultimul an datorita cresterii economice cererea pentru terenuri, atat la vanzare cat si la inchiriere a fost in crestere usoara. Cerere a avut tendinte de crestere in ultimul an.

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul de imobile dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Or, in speta, in zona in care se afla proprietatea in municipiul Botosani, proprietatile imobiliare de tip teren oferite la vanzare sunt in numar redus spre inexistente.

Echilibrul pietei

La nivelul municipiului Botosani, proprietatile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare se inscriu in tipul de proprietati de tip teren curti constructii. In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii, acces la utilitati, topografie, marime, amplasare, deschidere.

In cazul analizat, preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri intravilane din zona analizata, cu caracteristici asemanatoare si oferte in zone comparabile din municipiul Botosani, sunt la un nivel mediu de 80-190 EUR/mp.

Variatia principala a preturilor este antrenata de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati etc.

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piata si oferte pentru terenuri intravilan.

Capitolul 3 - Analiza datelor si concluziilor

Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

În plus față de a fi probabil-rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- o permisă legal
- o fizic posibilă
- o fezabilă financiar
- o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului

(considerat) liber sau a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în zona localității Botosani.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Având în vedere suprafața redusă a terenului, evaluat (104 mp), din punct de vedere fizic utilizările acestuia sunt limitate. De asemenea, ținând cont de suprafața minimă necesară pentru a fi construită (200 mp) din zonele centrale ale mun. Botosani, conform RLUB, se constata ca și utilizările premise legal sunt limitate.

În ipoteza terenului liber, se poate opina pentru două utilizări, parcare sau constructive comerciala provizorie (chiosc).

În aceste condiții, se poate aprecia ca cea mai bună utilizare este cea edilitară, respectiv amenajare loc parcare, fiind la intrarea pe proprietate private.

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Criterii CMBU				
Utilizare analizată	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comercial	da	nu	nu	nu
Administrativ, edilitar	da	da	da	da
Rezidențial	da	nu	nu	nu

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate cu utilizare edilitară.

Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită reprezintă utilizarea pe care trebuie să o aibă o construcție prin prisma tipului construcției existente pe teren și a utilizării ideale a terenului considerat liber identificate în subcapitolul aferent.

Am analizat utilizările posibile ale acestei proprietăți, pentru a identifica cea mai bună utilizare, după cum urmează:

Criterii CMBU				
Utilizare analizată	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila financiar	Maxim productiva
Comercial	da	nu	nu	nu
Administrativ, edilitar	da	da	da	da
Rezidențial	da	nu	nu	nu

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea în scop edilitar (parcare):

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul fiind liber și în suprafața redusă, cea mai bună utilizare este amenajarea unui loc de parcare. Ca urmare, **cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este, de teren pentru dezvoltări edilitare**, iar **cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea de proprietate imobiliară edilitară (parcare)**. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- este fizic posibilă
- este permisă legal
- este fezabilă financiar
- este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)

Evaluarea s-a făcut pentru utilizarea ca proprietate imobiliară pentru scop edilitar (parcare).

Modul de abordare a valorii

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.

2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri a proprietății.

3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare.

Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvata abordarea prin piata pentru teren.

Abordarea prin venit este neadecvată deoarece oferta pietei in zona este inexistentă pentru astfel de proprietati, oferta de spatii pentru inchiriere este zero.

Avand in vedere lipsa informatiilor cu privire la oferte/tranzactii cu proprietati similare din zona analizata - in cadrul acestui raport nu a fost aplicată abordarea prin venit.

Abordarea prin piata

Valoarea terenului

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

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

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații oferte ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin verificarea surselor de informații. Deoarece oferta de vanzare terenuri intravilan in zona analizata, este scazuta, aproape inexistentă, s-au analizat și oferte in diferite zone din municipiul Botosani, in zone comparabile, similare cu cele analizate in zona terenului evaluat.

Grila comparațiilor de piață.

În urma aplicării corecțiilor asupra prețurilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piață a terenului evaluat. Comparabilele sunt prezentate in anexa.

FISA DE CALCUL A PRETULUI TERENULUI SE PREZINTA ASTFEL:

TEREN INTRAVILAN Str. Victoriei nr. 11 B, Botosani

Nr. crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	104	624	500	490	887
	Pret oferta/vanzare	euro/mp	152	187	145	99.2
1	Tipul		oferta	oferta	oferta	tranzactie
	Valoarea corectiei %	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
	Valoarea corectiei		-15.2	-18.7	-14.5	0.0
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.5	99.2
	Dreptul de proprietate		deplin	deplin	deplin	deplin
2	Valoarea corectiei %	deplin	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.5	99.2
	Conditii de finantare		la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
3	Valoarea corectiei %	la piata (cash)	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.50	99.20
	Conditii de vanzare		independent	independent	independent	independent
4	Valoarea corectie (%)	independent	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.50	99.20
	Chelt nec. dupa vanzare		Nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
5	Valoare corectie (%)	Nu este cazul	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.50	99.20
	Conditii de piata (data)		data evaluarii	iunie 2023	iunie 2024	iunie 2025
6	Valoare corectie (%)	data evaluarii	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		136.8	168.3	130.5	99.2
	Localizare		str.Victoriei	Zona stejari	Pod de piatra-	Zona Grivita ,
7	Valoare corectie (%)	nr. 11. B	-5%	-5%	5%	15%
	Valoare corectie		-6.84	-8.42	6.53	14.88
	PRET CORECTAT		130.0	159.9	137.0	114.1
	Caracteristici fizice					
8	Suprafata (mp)	104	624	500	490	887
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-13%
	Valoare corectie		-13.00	-15.99	-13.70	-14.83
	PRET CORECTAT		117.0	143.9	123.3	99.2
9	Destinatia (utilizarea)	intravilan Cc	intravilan Cc	intravilan Cc	intravilan Cc	intravilan Cc
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0	0
	PRET CORECTAT		117.0	143.9	123.3	99.2
10	Utilitati	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		117.0	143.9	123.3	99.2
11	Acces / Deschidere	Drum asfaltat 7 m	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Valoare corectie (%)		-5%	5%	-2%	5%
	Valoare corectie		-5.85	7.19	-2.47	4.96
	PRET CORECTAT		111.1	151.1	120.9	104.2
12	Forma geografica teren	regulat	regulat	regulat	regulat	regulata
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		111.1	151.09	120.86	104.21
13	Stare teren (liber/construit)	liber	liber	liber	liber	liber
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		111.12	151.09	120.86	104.21
Corectie totala bruta absoluta			25.6	31.6	31.1	34.7
Corectie totala procentuala						
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la			A			
VALOAREA PROPU SA (Euro/mp) - rotund			111.12 €	/ mp	1 E =	4.9560
Valoare de piata (rotund):			11,556 €	echivalent a lei	57,274	

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

Pret oferta/vanzare: S-au ajustat comparabilele A,B,C, pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate. Pentru comparabila D nu s-a aplicat ajustare, aceasat fiind o tranzactie recenta.

Drept de proprietate transmis :

o nu au fost necesare ajustari;

Condiții de finantare:

o nu au fost necesare ajustari;

Condiții de vanzare:

o nu au fost necesare ajustari;

Condiții de piata:

o nu au fost necesare ajustari;

Localizare:

o S-au aplicat justari pozitive de 5% comparabilei C cu amplasare intr-o zona inferioara subiectului si 15 % pentru comparabila D. Ajustari negative de -5% pentru comparabilele A,B, situate in zone superioare locatiei subiect.

Suprafata, marime:

o S-au aplicat ajustari negative de -10 % pentru comparabilele A,B si C deoarece au suprafete mai mari decat suprafata subiect si -13 % pentru comparabila D cu o suprafata mai mare.

Destinatie

o nu au fost necesare ajustari

Utilități disponibile

o nu au fost necesare corecturi.

Acces/deschidere/orientare:

o S-a aplicat o corectie de -5% pentru A si -2% pentru C cu deschideri mai mari decat suprafata subiecti si o corectie de 5% pentru B si D la care nu se cunosc valorile pentru deschidere.

Topografie

o Nu s-a aplicat o corectii.

Stare teren

o nu au fost necesare corecturi.

S-a ales valoarea finală de la comparabila A, care are cea mai mică corectie totală brută si procentuala , respectiv **111.12 EUR/mp**.

Tinand seama de considerentele prezentate, valoarea estimata a terenului supus evaluarii este:

V teren total = 11.556 Euro (57.274 lei pentru un curs de 4,9560 lei/euro)

Centralizator valoare de piata teren

Nr. crt	Denumirea	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoare	
				lei	Euro
1	Teren	65981	104	57.274	11.556

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:

- abordarea prin piata teren **11.556 EUR, respectiv 57.274 LEI**

Estimarea finală a valorii se realizează, având în vedere criteriile specifice, respectiv:

specificitatea	Abordarea prin piata bună
adecvarea	
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficienta

Având în vedere cele doua abordari, se estimeaza că **valoarea de piață** pentru proprietatea imobiliară „TEREN” nr. cadastral 65981, situat în Botosani, proprietatea Municipiul Botosani, la data de 09.06.2023 este de:

57.274 LEI echivalent a 11.556 EUR

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

- valoarea este una globală, conform informațiilor privind tranzacțiile ce s-ar fi putut încheia în piata (piață-nerezidențială) exclusiv TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9560 lei la data de 09.06.2023,
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Evaluator Autorizat,
Sumanariu Anton



Tehnoredactare 3 exemplare
Contine 31 pagini inclusiv. Anexa
Exemplar nr. 2

ANEXA FOTO

TEREN INTRAVILAN BOTOSANI STR : VICTORIEI NR : 11 B

DATE DE PATA
Data teren
Cantăria

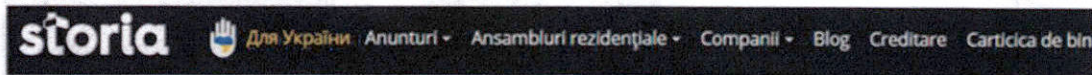


ASOCIATA NATIONALA DE EVALUATORI AI TERENURILOR
Evaluatori autorizati
SUMANARIU ANTON
Legitimata Nr. 16450
Valabili 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

DATE DE PIATA

Oferte teren

Comparabila A



Botosani, Botosani

624 m²

95 000 €



Agentia ELIT Imobiliare [Arată toate anunțurile](#)

Prezentare generală

Suprafață	624 m ²	Tip teren	de construit
Locatie	urbana	Dimensiuni	624 m
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren, zona Stejari, intravilan, 624 mp, deschidere 39 m, cu toate utilitatile la limita de proprietate, cu certificat de urbanism.

Pret usor negociabil.

ID.6

Agentia **ELIT Imobiliare**

Detalii la numarul de telefon:

0786.773.773

Particularitati

Gard	da
Facilitati	electricitate, gaz, canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat

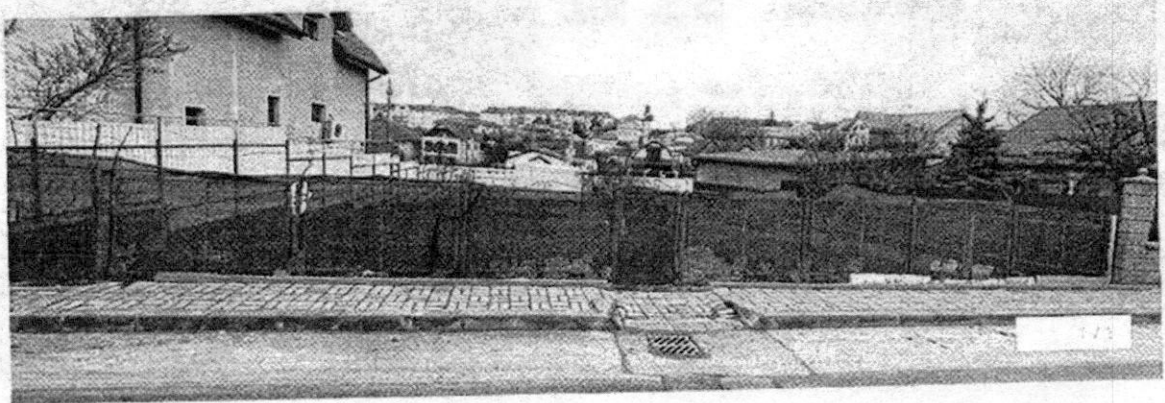
06.06.2023, 09:52

500 m², teren de vanzare - Botosani (judet), Botosani - 5920383 • www.storia.ro

Teren de vanzare

← [Înapoi la listă](#)

[Teren de Vanzare](#) > [Botosani \(judetul\)](#) > [Botosani](#) > [TEREN pentru casa, CENTRA](#)



TEREN pentru casa, CENTRAL 500mp, Botosani

[Botosani](#), [Botosani \(judet\)](#)

93 400 €

187 €/m²

Rata estimata: 2.748 RON /luna
Avans: 69.350 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

- [Suprafață](#) **500 m²**
- [Tip teren](#) **Cere informații**
- [Locatie](#) **Cere informații**
- [Dimensiuni](#) **Cere informații**
- [Vizionare la distanță](#) **Cere informații**
- [Tip vânzător](#) **agenție**

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Botosani](#) > [Botosani](#) > [vând sau schimb Teren zona Grivița](#)



vând sau schimb Teren zona Grivița

145 €

[Botosani, Botosani](#)

Prezentare generală

Suprafață	490 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren constructibil zona Grivita, 490 mp (11 m latime, 46 m lungime). Teren intabulat, cu doua intrari, una pe strada Dreptatii si cealalta intrare strada Barbu Lazareanu.

Pentru un client serios se poate negocia prețul



Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

ATEXA NR. 2

Nr. INT 2870 din 22.05.2023

România
Județul
Municipiul
CF: 3

PROCES – VERBAL

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

cumpărare
uprafață d
icipiului E
teren în su
icipiului E
l Botoșani
rigoraș R
ase de Cai

Data: 22.05.2023

Orele: 11³⁰-12⁰⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe Consiliului Local

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

ului Local

și membrii comisiei:

- dl. Buhăianu Bogdan -Viceprimar al Municipiul Botoșani, PREZENT
- dl. Tanasă Mihail Gabriel – consilier local, PREZENT
- dl. Murariu Marian - consilier local, PREZENT
- dl. Buliga Marius - consilier local, PREZENT
- dl. Amos Andrei -consilier local, PREZENT
- d-na. Macovei Ada Alexandrina - consilier local, LIPSA
- dl. Flutur Cătălin Mugurel - consilier local, LIPSA
- dna. Curelariu Raluca Ștefania - consilier local, PREZENT

z:
i-Președint

PREZENT

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

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

pentru achi
rârea Consi

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

.Romică, C

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

ilius Sebast

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

are al teren
re a nego
icipiului Bo

La negocierea purtată anterior, în data de 23.03.2023 și finalizată prin Procesul verbal de negociere nr. INT 2279 din 23.03.2023, părțile au fost de acord cu vânzarea, respectiv cumpărarea terenurilor la preț total de 95.000 Euro, cu achitarea prețului în 2 rate anuale, respectiv 50.000 euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2023 și 45.000 euro după aprobarea bugetului local pentru anul 2024, echivalentul în lei la

zat ANEV.
i), respectiv
1 Procesul v
spectiv cum
țuale, resp
entic de vân
il 2024, ecl

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o înțelegere pentru vânzarea, respectiv cumpărarea terenurilor, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de 33.000 Euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare. *in 2 acte equal*

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

U.A.T Municipiul Botoșani

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei.

Membri: 1. Buhăianu Bogdan Ciprian

2. Tanasă Mihail Gabriel

3. Murariu Marian

4. Buligă Marius

5. Amos Andrei

6. Macovei Ada Alexandrina

7. Flutur Cătălin Mugurel

8. Curelariu Raluca Ștefania

Secretar: Gherase Iulius Sebastian - Șef Serviciul Patrimoniu

Proprietari imobiliare

Moldovanu Romica

Grigoraș Radu

MONCASA [Arată toate anunțurile](#)

[← Înapoi la listă](#)

[Terenuri de vânzare](#) > [Botosani](#) > [Botosani](#) > [Teren intravilan zona Liceului Pedagogic, 1380 mp](#)



Teren intravilan zona Liceului Pedagogic, 1380 mp

[Botosani, Botosani](#)

115 000 €

83 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	1.380 m ²	Tip teren	Cere informații
Locatie	urbana	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.l., 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: 0756_870_801

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul: 8705

Particularitati

Gard	nu
Facilitati	canalizare, apa curenta
Tip acces	asfaltat
Imprejurimi	fără informații

← [Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare > Botosani > Botosani > Teren intravilan 4300 mp



Teren intravilan 4300 mp

130 €

Prezentare generală

Suprafață

4.300 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Teren intravilan 4300 mp

Strada Popa Sapca nr 17

Deschidere la 2 strazi

Apa, canalizare

Gaz la limita proprietatii

130 euro mp negociabil

Particularitati

Gard

nu

Facilitati

fără informații

Tip acces

fără informații

Imprejurimi

fără informații

ANEXA DOCUMENTE



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

Nr. cerere **52556**
Ziua **08**
Luna **06**
Anul **2023**

Cod verificare
100140810914



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 65981 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Str Victoriei, Nr. 9, Jud. Botosani, Adresa actuala: Municipiul Botosani, Strada Victoriei nr.11B, Judetul Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65981	104	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
45772 / 22/06/2018 Act Administrativ nr. 77, din 30/03/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BOTOSANI, CIF:3372882, - domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

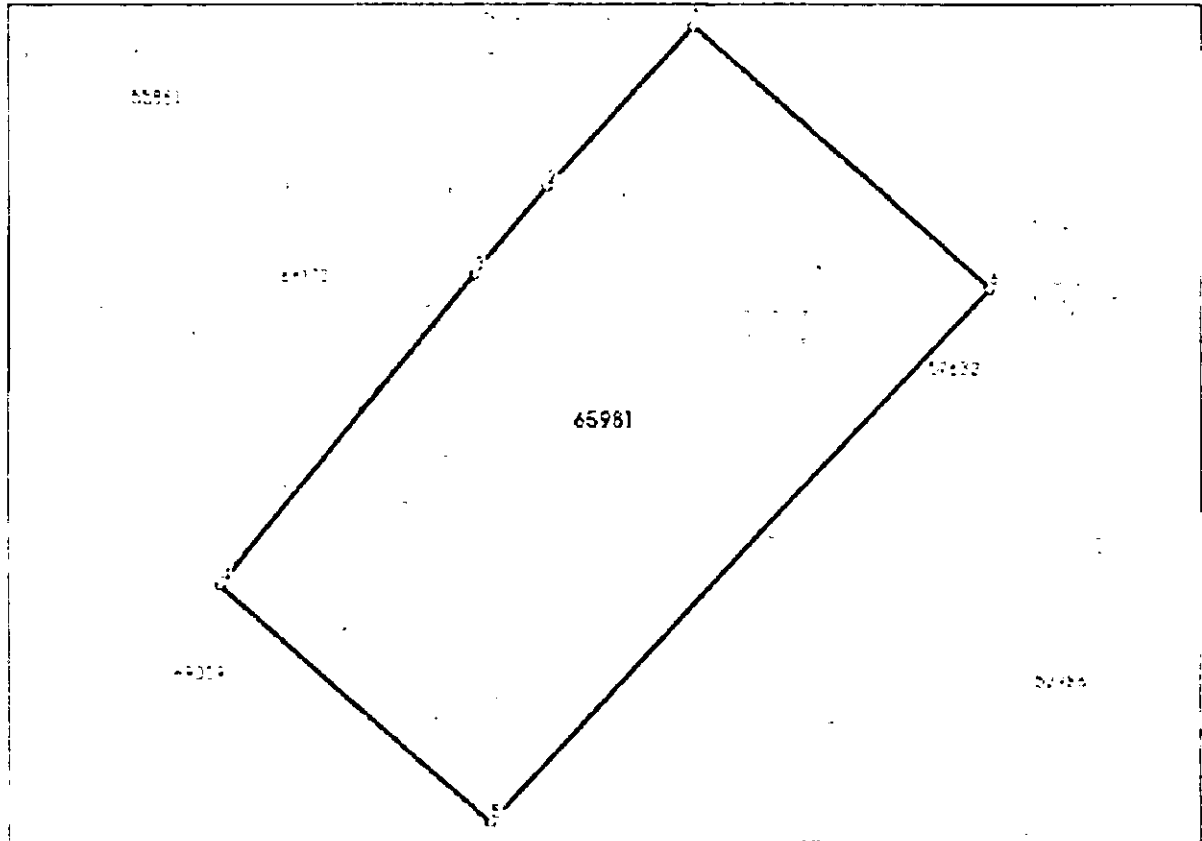
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65981	104	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	culturi constructii	DA	104	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment L (m)
1	2	4.222
2	3	2.177
3	4	7.784
4	5	6.935
5	6	14.125
6	1	7.642



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI

20 IX 2019

Piața Revoluției nr. 1 Cod Postal - 710235 Cod Fiscal - 3372882
Tel/Fax: 0231 511.712 / 0231 531.595 site: www.primariabt.ro e-mail: primaria@primariabt.ro

Act adițional

Nr. 5135 din 20.09.2019

la contractul de concesiune nr.2055 din 20.11.2000
și act adițional nr.3598 din 06.11.2007

Încheiat între,

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Botoșani, cu sediul în Botoșani, Piața Revoluției nr.1, județul Botoșani, cod de înregistrare fiscală 3372882, prin reprezentanții legali : Viceprimar - *Marian Murariu*, lucrând în baza Dispoziției Primarului nr.1331 din 06.07.2016, modificată și completată prin Dispoziția Primarului nr.1335 din 07.07.2016 și Director Executiv al Direcției Economice - *Mirela Gheorghijă*, în calitate de concedent

și

LOPEZ COBENA GABRIELA cu domiciliul în municipiul Botoșani, str. ~~Victoriei nr. 319~~ județul Botoșani, identificată cu CI seria ~~BT~~ nr ~~70233~~, CNP ~~2560742000071~~, în calitate de concesionar,

În temeiul : O.U.G nr. 57/2019, art.129, alin.(2), lit.c și art.129, alin.(6), lit.b ; art. 41 din Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.C.L nr. 323 din 31.07.2007, Contract de vânzare autenticat sub nr.5625 din 19.09.2019 la S.P.N - ANITEI și ASOCIAȚII", Notă de Negociere nr.1405 din 20.09.2019, precum și sarcinilor și obligațiilor asumate prin actele de concesiune menționate;

Prezentul act adițional consemnează modificarea documentelor precizate anterior după cum urmează :

Art.1. Se transmit drepturile și obligațiile ce decurg din actele de concesiune sus menționate, de la S.C. ALSICO PIEL S.R.L. către LOPEZ COBENA GABRIELA, începând cu data de 19.09.2019.

Art.2. (1) Terenul transmis în concesiune este în suprafață de 104,00 mp, conform plan de amplasament și documentației de Carte Funciară pentru parcela cu NC 65981, din CF nr 65981.

(2) Începând cu data de 19.09.2019, conform notei de negociere nr.1405 din 20.09.2019, redevența este de 39,25 lei/mp/an pentru suprafața de 5,00 mp-destinație chioșc, respectiv 7,85 lei/mp/an, pentru suprafața de 99 mp-destinația acces, platforme, teren proprietate privată a municipiului Botoșani din str Victoriei nr 9.

Începând cu anul 2020, plata redevenței se va face anual în două rate egale astfel :

- rata I-a, până la 31 martie;
- rata aII-a, până la 30 septembrie;

Redevența datorată pentru perioada 19.09.2019- 31.12.2019 se va achita până la data de 30.09.2019. Redevența va fi indexată la începutul fiecărui an funcție de rata inflației înregistrată pe anul precedent și se va achita la Direcția de Impozite și Taxe Locale, sau prin



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI

Piața Revoluției nr. 1 Cod Postal – 710236 Cod Fiscal -3372882
Tel./Fax: 0231.511.712 / 0231.531.595 site: www.primariabt.ro e-mail: primaria@primariabt.ro

virament în contul Municipiului Botoșani, nr. RO53TREZ11621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare.

Art.3. În caz de înstrăinare a construcției dreptul de concesiune se transferă către dobânditor, cu acordul concedentului.

Art.4. Concesionarul are obligația ca, în termen de (cel mult) 90 de zile de la data încheierii actului adițional să prezinte dovada constituirii unui depozit cu titlu de garanție, reprezentând o cotă de 30% din suma obligației de plată către concedent, pentru suma de 310,00 lei, la nivelul anului 2019. Atât din această sumă cât și din dobânzile aferente depozitului vor fi prelevate fără acordul concesionarului, penalitățile și sumele datorate concedentului, în baza contractului de concesiune. În această situație concesionarul se obligă să-și reconstituie depozitul de garanție din nivelul redevenței datorate pentru anul în care s-a modificat depozitul constituit inițial. În caz contrar, concedentul poate rezilia contractul de concesiune fără acordul concesionarului, urmându-se procedura de executare silită în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Art.5. Concesionarul are obligația de a înregistra actul de concesiune în Cartea funciară. Toate formalitățile și cheltuielile sunt în sarcina concesionarului.

Art.6. Toate celelalte prevederi contractuale rămân operante în condițiile asumate prin actele de concesiune anterior încheiate.

Concedent,
Unitatea Administrativ Teritorială
Municipiul Botoșani
prin:

Viceprimar,
Marian Murariu

Director Executiv Economic,
Mirela Gheorghijă

Șef Serviciu Patrimoniu,
Gabriela Artimon

Vizat, Consilier Juridic,
Claudia Annabella Cical

Vizat, Control Financiar Preventiv

Vizat, Birou Cadastru,
Dorin Palaghiu

Elaborat,
Ștefania Ababei

Concesionar,

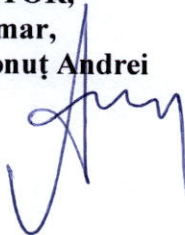
LOPEZ COBENA GABRIELA

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 2
LA HCL _____ din 30.06.2023**

**Proces verbal
de negociere al prețului de vânzare nr. INT 4783 din 21.06.2023**

**INIȚIATOR,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei**



**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
Secretar general,
Oana Gina Georgescu**





Nr. INT 478 din 21.06.2023

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-teren cuti-construcții, în suprafață totală de 104,00 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 65981 nr. cadastral 65981, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Victoriei, Nr. 11 B, Județul Botoșani, proprietatea privată a municipiului Botoșani

Data: 21.06.2023

Orele: 15³⁰-16⁰⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe Consiliului Local

La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane:

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei, Primar al municipiului Botoșani;

Membri: 1. Mirela Elena Gheorghiuță- Director Economic- membru

2. Agavriloae Alexandru – Arhitect Șef

3. Gherase Iulius Sebastian – Serviciul Patrimoniu

4. George Cătălin Maleș- Birou Cadastru Edilitar și Imobiliar

5. Lionte Gabriela Paraschiva – Serviciul Patrimoniu

reprezentând comisia de negociere desemnată prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Botoșani nr. 255 din 31.05.2023,

respectiv din partea cumpărătorului, doamna Gabriela Lopez Cobena

Secretariatul procedurii de negociere a fost asigurat de către Paraschiva Gabriela Lionte - Serviciu Patrimoniu.

Vânzarea terenului de principiu și realizarea raportului de evaluare al terenului de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii vânzării terenului în suprafața de 104 m.p., a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.255 din 31.05.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton, valoarea terenului fiind de 11.556 Euro (echivalent 57.274 lei), respectiv 111,11 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare terenului în suprafața de 104 m.p înscris în Cartea funciară nr. 65981 nr. cadastral 65981, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, str. Victoriei, Nr. 11 B, Județul Botoșani. Sintetic, acestea s-au referit la negocierea prețului de vânzare-cumpărare al terenului.



Comisia desemnată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr. 255 din 31.05.2022, a propus cumpărătorului un pret total de vânzare de 12.500 euro, respectiv 120,19 Euro/m.p.

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o înțelegere pentru vânzarea, respectiv cumpărarea terenului, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare al terenului să fie în sumă de 12.500 Euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare.

De asemenea s-a hotărât ca cumpărătorul Lopez Gabriela Cobena să suporte și cheltuielile necesare pentru perfectarea actului notarial de vânzare-cumpărare.

U.A.T Municipiul Botoșani



Președinte: Cosmin Ionuț Andrei

Mirela Elena Gheorghită

Alexandru Agavriloae

Gherase Iulius Sebastian

Maleș George Cătălin

Gabriela Paraschiva Lionte

Cumpărător

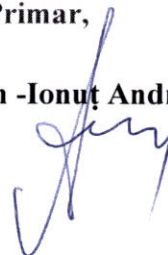
Lopez Gabriela Cobena

Serviciul Patrimoniu
Nr. INT 4860 din 22.06.2023

Aprobat,

Primar,

Cosmin -Ionuț Andrei

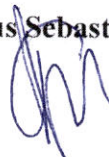


REFERAT DE APROBARE
A PROIECTULUI DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării unui teren

Având în vedere proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren situat în Municipiul Botoșani, str. Victoriei Nr. 11 B, în suprafață de 104 m.p, raportul de evaluare a terenului realizat de către un evaluator ANEVAR și procesul verbal de negociere cât și raportul de specialitate întocmit de către Serviciul Patrimoniu, vă rugăm să aprobați supunerea spre dezbateră în ședința Consiliului Local al Municipiului Botoșani, a proiectului de hotărâre prezentat.

Șef Serviciu Patrimoniu,

Gherase Iulius Sebastian





Primăria
Municipiului
Botoșani

România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

Serviciul Patrimoniu
Nr.INT 1361 din 22.06. 2023

Aprobat,
Primar,
Cosmin Ionuț Andrei

Raport de specialitate

Având în vedere Referatul de aprobare a Primarului Cosmin Ionuț Andrei, în calitate de inițiator al proiectului de hotărâre, s-a procedat la analiza proiectului;

1. Necesitate și oportunitate

Orice comunitate urbană modernă trebuie să asimileze și să promoveze o viziune strategică în ceea ce privește dezvoltarea sa viitoare. În patrimoniul privat al Municipiului Botoșani există unele imobile-terenuri, ce pot fi valorificate prin vânzare potrivit reglementărilor legale în vigoare, imobile-terenuri care nu pot fi altfel exploatate de către UAT Municipiul Botoșani, decât prin încasarea unor redevențe extrem de mici, infime. Terenul în suprafață de 104 m.p. este învecinat pe două laturi de terenuri proprietatea Lopez Cobena Gabriela. Terenul a fost concesionat inițial pe durata de existența a construcției- chioșc prin contractul de concesiune nr. 2055/20.11.2000. Chioșcul a fost ulterior amplasat pe terenul proprietatea Lopez Cobena Gabriela, ocupând abuziv o suprafață de 5 m.p. din terenul acesteia. Prin contractul de vânzare-cumpărare nr. 5625 din 19.09.2019, Lopez Cobena Gabriela a cumpărat chioșcul de la S.C. Alsico Piel S.R.L. prin lichidator judiciar, prin actul adițional nr. 5135 din 20.09.2019 transmitându-se drepturile și obligațiile ce decurgeau din contractul de concesiune nr. 2055 din 20.11.2000 în temeiul art. 41 alin.(1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Dispozițiile legale în vigoare prevăd ca autoritățile publice să hotărască cu privire la vânzarea acestor terenuri, aferente construcțiilor definitive, către deținătorii acestora. Procedura de vânzare a terenului și realizarea raportului de evaluare al terenului de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii vânzării terenului în suprafață de 104 m.p., a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr. 255 din 31.05.2023.

2. Legalitatea proiectului

Susținerea proiectului propus din punct de vedere legal, este fundamentat și justificat din punct de vedere legal de prevederile art. 364 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, conform căruia: „ Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz. (2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării. (3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice ”.

Procedura vânzării terenurilor este guvernată și de către dispozițiile art. 139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul administrativ care stipulează la alin.(4) că: ” prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție” .

De asemenea, în justificarea legalității prezentului proiect de hotărâre, sunt incidente următoarelor acte normative:

-art.13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

“ (1) Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton, valoarea terenului fiind de 11.556 Euro (echivalent 57.274 lei), respectiv 111,11 Euro/m.p..

Comisia desemnată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.255 din 31.05.2023 a propus cumpărătorului un pret total de vânzare de 12.500 euro, respectiv 120,19 Euro/m.p., pret acceptat de către cumpărător.

De asemenea cumpărătorul va suporta și costurile aferente încheierii actului autentic de vânzare cumpărare.

Având în vedere cele expuse, în conformitate cu prevederile art. 129 alin.(2) lit. (c) coroborat cu art. 129 alin. (6) lit. (b), respective art.139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, s-a întocmit prezentul raport de specialitate cu privire la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unui teren situat în Municipiul Botoșani, str. Victoriei, Nr. 11 B, în suprafață de 104 m.p.

Director Economic,
Mirela Elena Gheorghită

Șef Serviciu Patrimoniu
Sebastian Iulius Gherase

Arhitect Șef
Agavriiloae Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea inițierii procedurilor pentru vânzarea unui teren

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind inițierea procedurilor pentru vânzarea unui teren situat în Botoșani, str. Victoriei nr. 11B, aferent unor construcții, access și platforme,

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

având în vedere solicitarea înregistrată cu nr. 9696/31.03.2023 prin care doamna Gabriela Lopez Cobeña își exprimă intenția de cumpărare a terenului din Botoșani, str. Victoriei nr. 11B,

în conformitate cu prevederile ale art. 354 coroborate cu cele ale art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 (1) Se aprobă inițierea procedurilor pentru vânzarea terenului în suprafață de 104 m.p. situat în Botoșani, str. Victoriei nr. 11B, identificat cadastral cu nr. 65981 din Cartea funciară nr. 65981 ce face obiectul contractului de concesiune nr. 2055/20.11.2000 și actelor adiționale subsecvente.

(2) Pentru stabilirea prețului de vânzare se va realiza un raport de evaluare efectuat de către un evaluator autorizat ANEVAR, costul acestei documentații urmând a fi suportat de către cumpărător.

Art. 2 (1) În vederea negocierii prețului de vânzare a terenului prevăzut la art. 1, se aprobă constituirea unei comisii de negociere în următoarele componență:

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei, Primar al Municipiului Botoșani;

Membri: 1. Mirela Gheorghită - Director Economic

2. Agavriloae Alexandru – Arhitect Șef

3. Gherase Iulius Sebastian – Serviciul Patrimoniu

4. George Cătălin Maleș - Birou Cadastru Edilitar și Imobiliar

5. Lionte Gabriela Paraschiva – Serviciul Patrimoniu

(2) Raportul de evaluare și raportul comisiei de negociere vor fi ulterior prezentate Consiliului Local în vederea însușirii cu scopul aprobării vânzării și perfectării contractului autentic notarial de vânzare.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi comunicată persoanei interesate, Primarului Municipiului Botoșani, Serviciului Patrimoniu, Serviciul Contabilitate și Instituției Prefectului Județul Botoșani.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Marian Murariu



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 31.05.2023
Nr. 255