

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui schimb de terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea unui schimb de terenuri, procedură demarată prin H.C.L. nr. 22 din 26.01.2023,

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

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), ale art. 354 alin. (1) și (2), ale art. 355, ale art. 286 și ale art. 296 din Ordonanța de urgență a României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale art. 863, ale art. 1763, ale art. 1764 Cod Civil,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lazarovici Oltea Georgeta care are ca obiect terenul în suprafață de 69, 38 m.p. situat în Municipiul Botoșani, Aleea Arcului, f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a Municipiului Botoșani, proprietate a numiților Scânteii Ioan și Scânteii Marița și raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton care are ca obiect terenul în suprafață de 70 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu nr. 62C, identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a Municipiului Botoșani, proprietatea Municipiului Botoșani, ce constituie Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește procesul verbal de negociere al schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 69, 38 m.p. situat în Municipiul Botoșani, Aleea Arcului, f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a Municipiului Botoșani, proprietatea Scânteii Ioan și Scânteii Marița cu terenul în suprafață de 70 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 62C, identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a Municipiului Botoșani, proprietatea Municipiului Botoșani, ce constituie Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă schimbul între terenul în suprafață de 69, 38 m.p. situat în Municipiul Botoșani, Aleea Arcului f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a Municipiului Botoșani, proprietate a numiților Scânteii Ioan și Scânteii Marița și terenul în suprafață de 70 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu nr. 62C, identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a Municipiului Botoșani, proprietate a Municipiului Botoșani.

(2) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb, vor fi suportate de către Scânteii Ioan și Scânteii Marița.

Art. 3 (1) Se aprobă declararea bunului imobil primit la schimb de către Municipiul Botoșani, situat în Aleea Arcului f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a Municipiului Botoșani de uz și interes public local.

(2) Se aprobă includerea bunului imobil descris în aliniatul precedent în domeniul public al UAT Municipiul Botoșani, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Municipiul Botoșani urmând să se completeze corespunzător potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 4. Se împuternicește Primarul Municipiului Botoșani să semneze contractul de schimb în formă autentică la biroul notarului public.

Art. 5. Primarul Municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Amos Andrei

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
Oana Gina Georgescu

Botoșani, 30 martie 2023
Nr. 154

Nr.15/03.03.2023

Raport de evaluare

Proprietate imobiliară:

*TEREN , situat în
localitatea BOTOSANI, str. Octav Onicescu nr. 62 C*



Proprietar: MUNICIPIUL BOTOSANI

Utilizator: SCANTEI IOAN

Solicitant: PRIMARIA BOTOSANI



- martie 2023 -

Cuprins

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	4
Certificarea evaluatorului	5
Capitolul 1 - Elemente introductive	6
Identificarea și competența evaluatorului.....	6
Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării.....	6
Identificarea activului evaluat.....	6
Tipul valorii estimate; definiții	6
Data evaluării; moneda raportului	6
Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	6
Natura și sursa informațiilor utilizate	7
Ipoteze și ipoteze speciale	7
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
Conformitatea evaluării cu SEV	8
Descrierea raportului	9
Abordarea în evaluare.....	9
Capitolul 2 - Prezentarea datelor.....	9
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	9
Date despre zonă și localizare.....	9
Caracteristici teren	9
Tipul proprietății; definirea pieței	10
Scurtă analiză a pieței imobiliare	10
Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor.....	11
Cea mai bună utilizare	11
Modul de abordare a valorii.....	12
Abordarea prin piața	13
Valoarea terenului	13
Centralizator valoarea proprietate.....	15
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	15
Anexa foto	17
Anexa date de piața	18
Anexa documente	21



Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	SCANTEI IOAN			
Utilizator	SCANTEI IOAN			
Data raportului de evaluare	07.03.2023			
Data inspecției	11.02.2023			
Data evaluării	07.03.2023			
Evaluator autorizat	Sumanariu Anton, Evaluator Autorizat EI, EPI, EBM, Legitimatie 16450			
Tip proprietate	TEREN - proprietate Municipiul Botosani			
Carte Funciara/Numar Cadastral	CF 66619/ nr. cadastral 66619			
Adresa proprietății	Localitatea Botosani, jud. Botosani			
Cartier / amplasare	Zona centrala a localității Botosani			
Utilități	Energie electrică, gaz, canalizare			
Constructii si constructii speciale	Nu fac obiectul evaluarii			
Teren aferent	S _{teren} ; 70 mp , conform CF 66619/nr. cadastral 66619			
Proprietar	Municipiul Botosani			
Utilizare existentă	Proprietate cu destinație curți construcții (Cc)			
Curs de schimb valutar	4,9213 LEI/EUR / 03.03.2023			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată TOTAL TEREN (rotund)	6.171	EUR	30.300	LEI
Dreptul de proprietate	Considerat deplin			
Sarcini înregistrate	Conform Extras de carte funciara pentru proprietatea imobiliara evaluata , asupra terenului este intabulat dreptul de concesiune in favoarea constructiei proprietatea Scantei Ioan.			
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 Utilizatorul 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;
- Dețin 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 valabila 2023.

Clientul și utilizatorii desemnați; scopul evaluării

Clientul este SCANTEI IOAN.

Utilizatorul este SCANTEI IOAN

Scopul evaluării este stabilirea valorii de piata pentru teren nominalizat ca obiect al evaluării (tranzactie cu proprietatea pentru schimb teren) la data de 07.03.2023.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană, niciodată 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. Octav Onicescu nr. 62 C , județ Botosani, 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 adevrat este **valoarea de piață** așa cum este aceasta 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 realizata de Sumanariu Anton, impreuna cu Scantei Ioan, la data de 11.02.2023. Cu această ocazie a fost inspectata si fotografiata proprietatea evaluată.

Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecățile, calculele, ipotezele de lucru și condițiile limitative) este data de 03..03.2023.

Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,9213 lei, valabil pentru data de 03.03.2023. 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 inspekției proprietății imobiliare evaluate s-au făcut fotografiile 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. 66619; Extras de carte funciara nr. 66619-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 pe 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 schimb 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 publice 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 proprietății evaluate, s-a făcut în ipoteza ca dreptul de proprietate asupra bunului subiect , aparține în totalitate Municipiului Botosani, conform înscrisurilor anexate la raport puse la dispoziție de solicitant, care stipulează apartenența proprietății 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 - Cadru general (IVS Cadru 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 piata.

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 proprietati care sa poata constitui o piata relevanta 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, județ Botosani.

Conform actelor puse la dispozitie, proprietate se compune din teren curti constructii in suprafata totala de 70 mp alcatuita din :

- Teren intravilan nr. cadastral 66619, 70 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. 66619 pentru teren apartinand domeniu privat Municipiul Botosani.

Pe teren este amplasata o constructie de tip P+M cu suprafata construita de 65 mp. Coeficientul de utilizare a terenului prin constructia existenta este de 92,9 %

Date despre zonă și localizare

Proprietatea este situata in localitatea Botosani, intr-o zona centrala.

Zona terenului este in vecinatatea proprietatilor rezidentiale din Botosani, pe teren fiind amplasata o constructie de tip comercial, proprietatea Scantei Ioan.

Terenul evaluat are acces direct la drum asfaltat, str. Octav Onicescu si la strada General Gheorghe Avramescu, fiind marginita de alei si parcare.

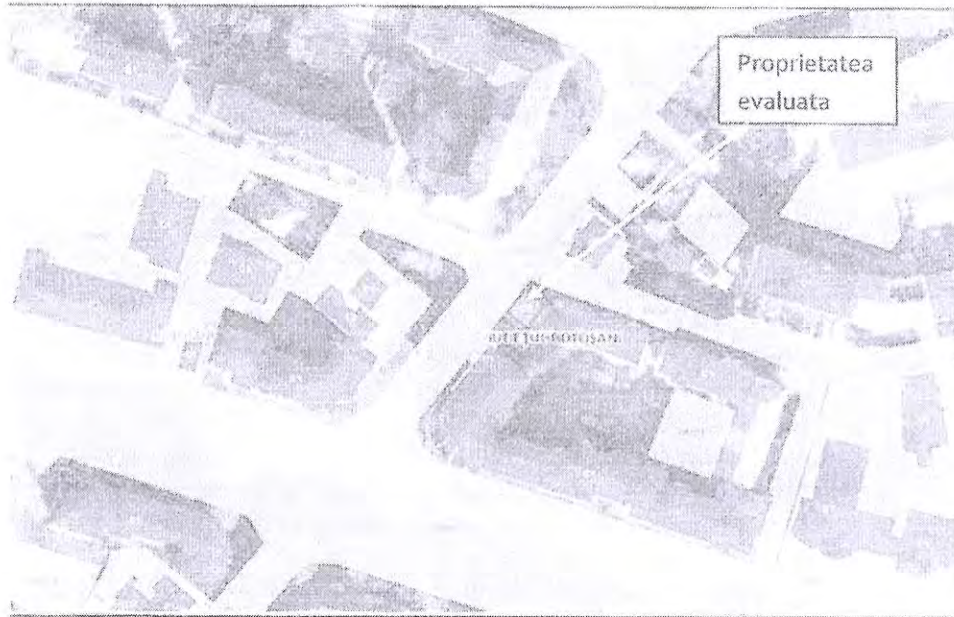
Acest amplasament, în cadrul zonei, se remarcă prin:

- individualizare adecvată cu fațadă accesibilă și deschidere cu acces la strada direct.
- aspect satisfacator al vecinătăților,
- are acces la toate utilitățile zonei.



Caracteristici teren

- Forma - Forma regulata.
- Caracteristici - folosință actuală intravilan, destinație - curți construcții.
- Utilități existente pe proprietate – toate utilitățile.
- 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 ocupat cca 90 %.

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 foarte medie, spre scăzută 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 piață specifică proprietății imobiliare (teren) în zona urbană centrală.

Cererea este asigurată de persoane fizice etc.

Cele mai solicitate sunt locuințele cu teren în zone centrale și cartiere noi cu acces la străzi. În ultimul an datorită creșterii economice cererea pentru terenuri, atât la vânzare cât și la închiriere a fost în creștere ușoară. Cererea a avut tendințe de creștere în ultimul an.

Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul de imobile dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de

timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Or, în speta, în zona în care se află proprietatea în municipiul Botosani, proprietatile imobiliare de tip teren oferite la vânzare sunt în număr redus spre inexistente.

Echilibrul pieței

La nivelul municipiului Botosani, proprietățile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare se înscriu în tipul de proprietăți de tip teren curți construcții. În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piețelor imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății, acces la utilități, topografie, mărime, amplasare, deschidere.

În cazul analizat, prețurile practicate pe piața imobiliară specifică pentru terenuri intravilane din zona analizată, cu caracteristici asemănătoare și oferte în zone comparabile din municipiul Botosani, sunt la un nivel mediu de 80-170 EUR/mp.

Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschidere, utilități etc.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrase din analiza de piață și oferte pentru terenuri intravilan.

Capitolul 3 - Analiza datelor și concluziilor -

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită 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 bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

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).

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



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

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de proprietate cu utilizare comercial-productiva

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	Fezabilitatea financiar	Maxim productiva
Comercial	da	da	da	da
Administrativ, edilitar	da	da	da	nu
Rezidențial	da	nu	nu	da

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 comercial-productiv.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este, de teren pentru dezvoltări comerciale*, iar *cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea de proprietate imobiliară comercială*. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

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

Evaluarea s-a facut pentru utilizarea ca proprietate imobiliara pentru scop comercial-productiv.

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 exploataării, 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 adecvate 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 parcelei de teren analizate.

FISA DE CALCUL A PRETULUI TERENULUI SE PREZINTA ASTFEL:



TEREN INTRAVILAN Str. Octav Onicescu nr. 62 C 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)	70	585	300	443	240
	Pret oferta/vanzare	euro/mp	89.74	166.66	157.7	135
1	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei oferta	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoarea corectiei		-9.0	-16.7	-15.8	-13.5
	PRET CORECTAT		80.8	150.0	141.9	121.5
2	Dreptul de proprietate		deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		80.8	150.0	141.9	121.5
3	Conditii de finantare		la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)	la piata (cash)
	Valoarea corectiei %	la piata (cash)	0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		80.766	149.994	141.93	121.50
4	Conditii de vanzare					
	Valoare corectie (%)	independent	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0	0	0	0
	PRET CORECTAT		80.766	149.994	141.93	121.50
5	Conditii de piata (data)		ianuarie 2023	februarie 2023	februarie 2023	februarie 2023
	Valoare corectie (%)	data evaluarii	0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie	februarie	0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		80.8	150.0	141.9	121.5
6	Localizare	str.Onicescu nr 62 C	str. Imparat Traian, splatorie	Intersectie Independentei-str. Savenilor	Vizavi LIDL-ISU	ultracentral
	Valoare corectie (%)		5%	-15%	-10%	-15%
	Valoare corectie		4.0	-22.5	-14.2	-18.2
	PRET CORECTAT		84.8	127.5	127.7	103.3
Caracteristici fizice						
7	Suprafata (mp)	70	585	300	443	240
	Valoare corectie (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
	Valoare corectie		-8.48	-12.75	-12.77	-10.33
	PRET CORECTAT		76.3	114.7	115.0	92.9
8	Destinatia (utilizarea)	intravilan Cc	585	300	443	240
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0	0
	PRET CORECTAT		76.3	114.7	115.0	92.9
9	Utilitati	en. Electica,	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		76.3	114.7	115.0	92.9
10	Acces / Deschidere	doua 8m si 9 m	necunoscut	15 m	32m	8m
	Valoare corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		76.3	114.7	115.0	92.9
	Forma geografica teren	regulat	necunoscut	regulat	semicerc	regulata
	Valoare corectie (%)		10%	0%	0%	0%
	Valoare corectie		7.63	0.00	0.00	0.00
	PRET CORECTAT		83.956257	114.75	114.96	92.95
11	Stare teren (liber/construit)	construit	ocupat casa veche	liber	liber	liber
	Valoare corectie (%)		5%	-5%	-5%	-5%
	Valoare corectie		4.20	-5.74	-5.75	-4.65
	PRET CORECTAT		88.15	109.01	109.22	88.30
Corectie totala bruta absoluta			30	41	33	33.18
Corectie totala procentuala			24%	30%	25%	30
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat la			A			
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			88.15 €	/ mp	1 E =	4.9213
Valoare de piata (rotund):			6,171 €	echivalent a lei	30,367	



Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

Pret oferta/vanzare: S-au ajustat comparabilele A,B,C,D pentru oferta cu -10%, interval mediu de negociere identificat pe piață pentru acest tip de proprietate, în localizări și condiții similare de atractivitate

Drept de proprietate transmis :

- o nu au fost necesare ajustari;

Condiții de finanțare:

- 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 A cu amplsare intr-o zona inferioara subiectului si ajustari negative de -15%. -10% si -15 % pentru comparabilele B, C, si D situate in zone superioare locatiei subiect.

Suprafata, marime:

o S-au aplicat ajustari pentru de -10 % pentru toate comparabilele deoarece au suprafete mai mari decat suprafat subiect.

Destinatie

- o nu au fost necesare ajustari

Utilități disponibile

- o nu au fost necesare corecturi.

Acces/deschidere/orientare:

- o nu s-a aplicat corectie , toate comparabilele avnd deschideri la drum.

Topografie

- o S-a aplicat o corectei de 10 % pentru A, cu forma neregulata.

Stare teren

o s-au aplicat o corectei de 5% la comparabila A (constructie demontabila, iar la B, C, si D s-a aplicat - 5% deoarece sunt considerate libere.

S-a ales valoarea finală de la comparabila A, care are cea mai mică corecție totală brută si procentuala , respectiv **88.15 EUR/mp**.

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

V teren total = 6.171 Eur (30.300 lei pentru un curs de 4,9213 lei/euro)

Centralizator valoare de piata teren

Nr. crt	Denumirea	Nr. cadastral	Suprafata mp	Valoare	
				lei	Euro
1	Teren	66619	70	30.300	6.171

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Cele două abordări au evidențiat următoarele valori:



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

pecificație	Abordarea prin piața
adecvarea	bună
precizia	folosește numai date de piață precise
cantitatea de informații	suficienta


Având în vedere cele două abordări, se estimează că **valoarea de piață** pentru proprietatea imobiliară „ TEREN ” nr. cadastral 66619, situat în Botosani, proprietatea Municipiul Botosani, la data de 03.03.2023 este de:

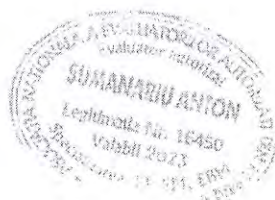
30.300 LEI echivalent a 6.171 EUR

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 piața (piață-nerezidențială) exclusiv TVA;
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9213 lei la data de 03.03.2023,
- 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;

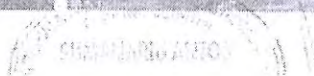
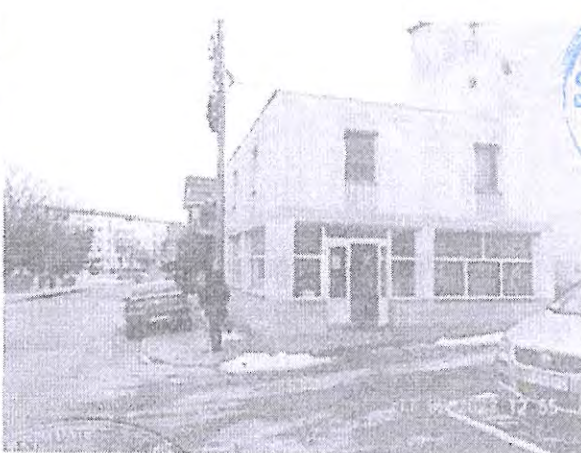
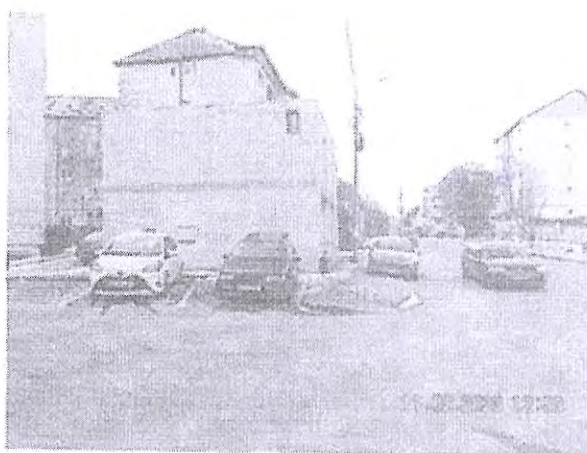
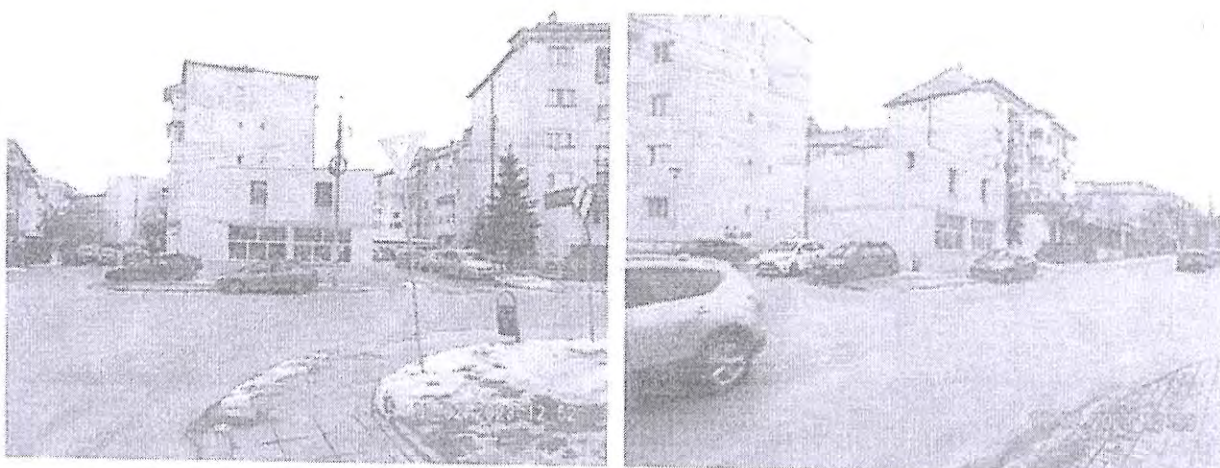
Evaluator Autorizat,
Sumanariu Anton

Formoredactare 3 exemplare
Contine 26 pagini inclusiv Anexe
Exemplar nr. 



ANEXA FOTO

TEREN INTRAVILAN BOTOSANI STR : OCTAV ONICESCU NR : 62 C



DATE DE PIATA

Oferte teren

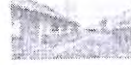
Comparabila A

publi.ro

8

teren intravilan, loc de casa, zona linparat Traian-Spaalateră
Chelarești

506 P/B



Descriere

Se ofera un teren intravilan, loc de casa, zona linparat Traian-Spaalateră, Chelarești, jud. Prahova. Terenul este situat în apropierea drumului național nr. 101 și este potrivit pentru construirea unei case de locuit sau a unui atelier. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați persoana responsabilă.



Comparabila D



DE VANZARE

DE INCHIRIAT

LICITATI ONLINE

UTILE

W [Teren de constructii](#) [Teren de constructii si utilitati](#) [Teren](#) [Cazare](#)



32 400 €

Imobiliare Dorelana - Imobiliare Botosani

Teren 240 MP, Botosani, Ultracentral, Toate utilitatile

ID: 2154371 [Vezi lista de proprietati](#)



CONTACTARE

AGENTIA



ANEXA DOCUMENTE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 66619 Botosani

Nr. cerere	24776
Ziua	29
Luna	03
Anul	2019
Cod verificare	



109068409611

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botosani, Str Octav Onicescu , Nr. 62C, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	66619	70	Teren neimpregmuit; Constructia C1 Inscrisa in CF 66619-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24776 / 29/03/2019	
Act Administrativ nr. 105, din 26/04/2018 emis de Primaria Botosani;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL BOTOȘANI, CIF:3372882, domeniul privat

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
24776 / 29/03/2019	
Act Administrativ nr. 733, din 01/09/1995 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 5, din 02/07/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Botoșani; Act Administrativ nr. 3, din 22/03/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Botoșani; Act Administrativ nr. 5, din 15/07/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Botoșani; Act Administrativ nr. 2, din 17/07/2003 emis de Consiliul Local al Municipiului Botoșani; Act Administrativ nr. 6, din 28/08/2018 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 4, din 10/12/2007 emis de Consiliul Local al Municipiului Botoșani; Act Administrativ nr. 4, din 18/05/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, in favoarea construcției din CFE 66619-C1/Botosani 1) SCÂNTEI IOAN



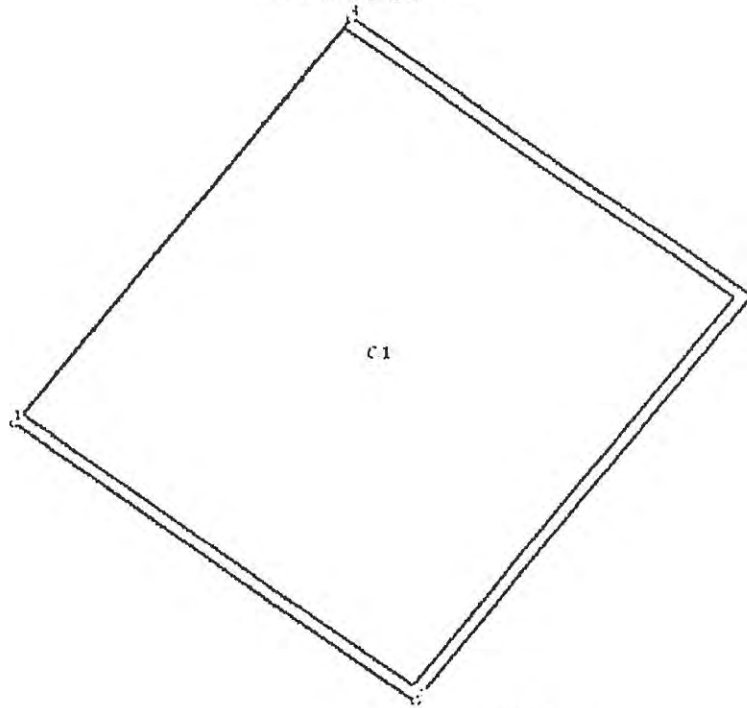
Carte Topografică a Județului Botoșani
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața impozabilă	Observații / Referințe
66614	70	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALIUNĂRE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr	Categorie folosință	Destinată	Suprafața (mp)	Parcela	Parcela	Nr topo	Observații / Referințe
1	Curți construite	DA	70				

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	7 947
2	3	3 827
3	4	7 946
4	1	8 831

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



Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 180 RON, -Chitanța internă nr.225878/29-03-2019 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,
06-05-2019
Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
VERONICA HOLBĂNEL

(parafa și semnătura)

HOLBĂNEL VERONICA
Asistent registrator

Referent,

ISA
(parafa și semnătura)





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 66619-C1 Botosani



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	66619-C1	Loc. Botosani, Str Octav Onicescu, Nr. 62C, Jud. Botosani	Nr. niveluri: 2, S. construita la sol 65 mp; S. construita desfasurata 130 mp; Atelier cizmarie P+M construit din BCA, acoperit cu tabla, Sc = 65.00 mp, Scd = 130.00 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
24776 / 29/03/2019	
Act Administrativ nr. 94, din 23/02/2009 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 143, din 21/04/1993 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 288, din 29/06/2000 emis de Primaria Botosani.	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota A1 actuala 1/1 1) SCANTEI IOAN, bun propriu
Act Administrativ nr. 733, din 01/09/1995 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 5, din 02/07/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani; Act Administrativ nr. 4, din 10/12/2007 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani; Act Administrativ nr. 2, din 17/07/2003 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani; Act Administrativ nr. 5, din 15/07/2008 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani; Act Administrativ nr. 4, din 18/05/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani; Act Administrativ nr. 6, din 28/08/2018 emis de Primaria Botosani; Act Administrativ nr. 3, din 22/03/2006 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani;	
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, asupra terenului din CFE A1 66619/Botosani

C. Partea III. SARCINI .

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



Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt.	Numar	Destinația construcției	Suprafața (mp)	Situația în teren	Observații / Referințe
A1	66613/1	construcție nouă	65	construcție în teren propriu	construcție în teren propriu, teren situat în zona de dezvoltare urbană, teren situat în zona de dezvoltare urbană, teren situat în zona de dezvoltare urbană

Certific ca prezentul extras este o copie fidelă a datelor înscrise în documentația originală, la data de înregistrare.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la actul de înregistrare în teren propriu al proprietății imobiliare și poate fi utilizat în scopuri cadastrale și cadastru funciar. Informațiile prezentate sunt susceptibile de erori modificate în orice timp.

Se achită taxă de 180 RON, în baza actului nr. 2253/2019 din 2019 în suma de 180, pentru serviciul de publicitate mobilată cu numărul 222-232.

Data soluționării:
06.05.2019

ASISTENT REGISTRAR
VERONICA HOBANU

Rețineri:

Data eliberării:

[Signature]

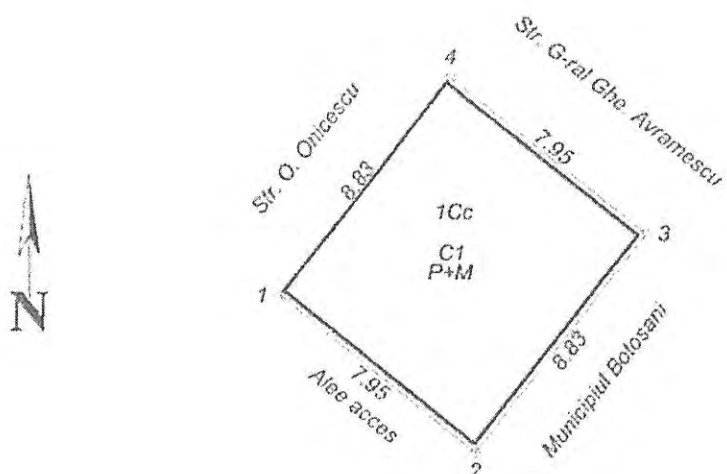
[Signature]

[Signature]



Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului intravilan
66619	70.00 mp	mun. Botosani, str. O. Onicescu nr. 62C
Carte Funciara nr.	UAT	Botosani



A Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
	Cc	70.00		
TOTAL		70.00		

B Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiiuni
C1	CA	65.00		Atelier oțelarie P+M construit din BCA, acoperit cu tablă. Se = 65.00 mp și Sed = 130.00 mp
TOTAL		65.00		

Suprafata totala masurata a imobilului = 70.00 mp
Suprafata din act = 70.00 mp

Executanti: ing. Males Daniel Alexandru
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

(Signature)
Semnătura și stampă:
Data 05.03.2019

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și ambușirea numărării cadastrale

(Signature)
Semnătura și parafă
Data.....
Stampila BCPI



Nr. 221973/01.08.2022

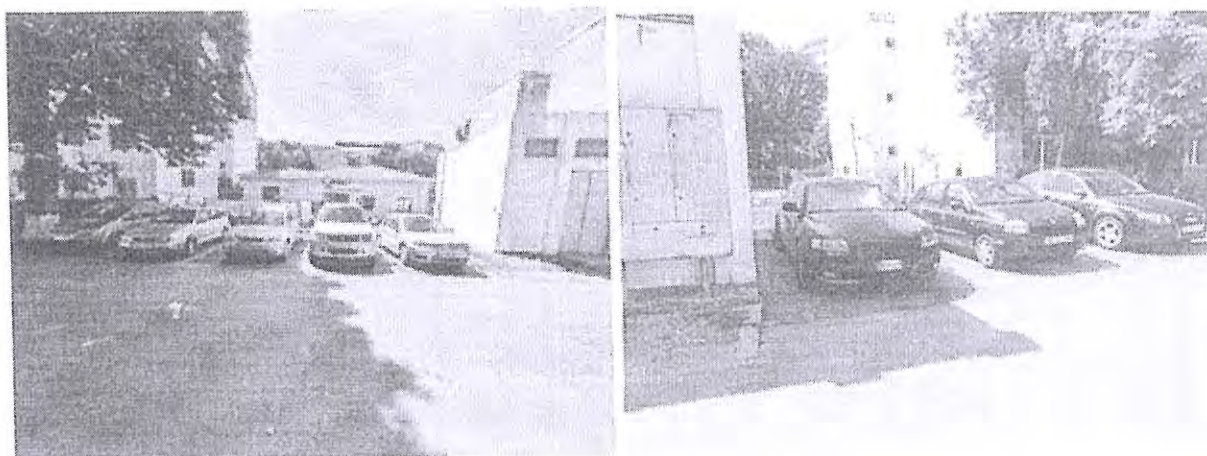
RAPORT DE EVALUARE

Utilizator: Primaria municipiului Botosani

Client: Primaria municipiului Botosani

Obiectul evaluarii: teren in suprafata de 119,52 mp si teren in
suprafata de 69,38 mp

Adresa: Loc. Botosani, Al. Arcului, Nr. f.n., Jud. Botosani, cod postal
710085



Data inspectiei: 05.07.2022
Data evaluarii: 05.07.2022
Data raportului: 01.08.2022

Curs lei/EURO = 4,9449

Valoarea propusa pentru parcela cu nr. cadastral 51774:
51.900 LEI echivalent 10.500 Euro

Valoarea propusa pentru parcela cu nr. cadastral 51790:
30.700 LEI echivalent 6.200 Euro

valoarea obtinuta prin abordarea prin piata



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

LERO ADVANCED CONSULTING SRL
Craiova J 16/102/2000 RO12779193 www.lero.ro
Autorizatie de Membru Corporativ ANEVAR 0016/01.01.2022
RO 61 INGB 0000 9999 0201 9644 - ING BANK
Craiova, str Paltinis nr 84
Nr. tel/fax 0251.410.176, office@lero.ro
Bucuresti, Camera de Comert si Industrie - Business Center
Trosnson 2, Etaj 3, Camera 3-Tel. 0729004738 bucuresti@lero.ro

Nr. 221973/01.08.2022

SINTEZA EVALUARII

Utilizator desemnat	Primaria municipiului Botosani
Solicitant	Primaria municipiului Botosani
Data inspectiei	05.07.2022
Data evaluarii	05.07.2022
Data raportului	01.08.2022
Evaluator autorizat	LAZAROVICI OLTEA - GEORGETA, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 13625
Scopul evaluarii	Scopul prezentului raport de evaluare este STABILIREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CUMPARARII de catre UTILIZATOR.
Tipul proprietatii	TEREN in suprafata de 119,52 mp – curti, constructii TEREN in suprafata de 69,38 mp - curti, constructii
Adresa proprietatii	Intravilan Loc. Botosani, Al. Arcului, Nr. f.n., Jud. Botosani, cod postal 710085
Proprietar	OPRISANU CARMEN
Identificare cadastrala pentru TEREN in suprafata de 119,52 mp – curti, constructii	Numar carte funciara: CF nr. 51774 Botosani Nr. CF vechi: 15703 Numar cadastral: nr. cad. 51774 Nr. cadastral vechi: 5474
Identificare cadastrala pentru TEREN in suprafata de 69,38 mp - curti, constructii	Numar carte funciara: CF nr. 51790 Botosani Nr. CF vechi: 15704 Numar cadastral: nr. cad. 51790 Nr. cadastral vechi: 5473



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

<p>Lista actelor de proprietate</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Extras de carte funciara nr. 51783 din 27.06.2022, emis de BCPI Botosani - Extras de carte funciara nr. 51778 din 27.06.2022, emis de BCPI Botosani - Plan de amplasament si delimitare a imobilului - Contract de vanzare-cumparare nr. 41 din 14.01.2008, emis de BNP Lili Bobu - Act de partaj voluntar nr. 7344 din 13.11.2017, emis de SPN ANITEI SI ASOCIATII - HCL nr. 184 din 29.04.2022, emis de Consiliul Local Botosani - Certificat de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani - Certificat de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria mun. Botosani
<p>Dreptul de proprietate evaluat</p>	<p>A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului.</p>
<p>Situatia/utilizarea actuala a imobilului</p>	<p>Utilizarea actuala a terenurilor evaluate este cea de spatii pentru parcuri auto.</p> <p>In prezent terenurile sunt amenajate in scopul parcarii autoturismelor.</p>
<p>Cea mai buna utilizare</p>	<p>TEREN DE CONSTRUCTII - PARCARE</p>
<p>Regim urbanistic</p>	<p>La baza prezentului Raport de evaluare au stat doua Certificate de Urbanism.</p> <p>Prin Certificatul de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani terenul este neconstruibil</p> <p>Prin Certificatul de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria mun. Botosani – s-a solicitat intocmirea unui PUZ, in vederea amenajarii unui cabinet medical. Aceasta solicitare a fost respinsa, parcelele fiind declarate neconstruibile conform regimului tehnic.</p> <p>Avand in vedere cele de mai sus, evaluatorul a considerat destinatia cea mai favorabila pentru terenurile evaluate, respectiv destinatia de amenajare a unor locuri de parcare.</p> <p>Conform Certificatului de Urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani - regimul special impus terenului este: UTR nr</p>



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

		<p>7 zona centrala, imobil situat in zona de protectie a monumentelor istorice: BT-II-m-B-01878 Scoala Normala de fete Carmen Sylva, BT-II-m-B-01881 Casa, BT-II-m-A-01917 Biserica „Intampinarea Domnului si Sf Imparati”.</p> <p>Motiv pentru care, in sustinerea opiniei, tin sa semnalez normele legale in vigoare, zona de referinta fiind protejata de reglementarile legale, iar orice autorizatie de construire/desfiintare se realizeaza in baza legii speciale cu respectarea studiilor de fundamentare istorico-stiintifică protejate prin lege, precum și reglementărilor generale de amenajare a teritoriului acestora. Drept urmare, cea mai buna utilizare a terenurilor este cea adoptata prin HCL nr. 184/29.04.2022.</p>
Suprafete (mp)	Teren	119,52 mp - curti constructii
	Teren	69,38 mp - curti constructii
Descrierea zonei si a amplasamentului		<p>Proprietatea este amplasata in: Intravilan Loc. Botosani, Al. Arcului, Nr. f.n., Jud. Botosani (conform extraselor de carte funciara).</p> <p>Zona de referinta: Zona urbana, centrala, cu retea de curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan in zona.</p> <p>Amplasare favorabila.</p> <p>Dotari si retele edilitare complete.</p> <p>Poluare fonica si de mediu in limite normale.</p> <p>Zona necontaminata.</p> <p>Ambient civilizat.</p>



I.F.R.O. ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Descriere teren: 119,52 mp							
Suprafata teren	119,52 mp						
Latimea terenului	9,33 ml						
Deschidere la strada	11,83 ml						
Accesul catre proprietate:	Regim juridic pentru drumul de acces: Accesul la proprietatea evaluata se face din drumul public - Str. Aleea Arcului, nr. cad. 64876. Tip drum de acces: drum asfaltat.						
Utilitati edilitare existente in zona	Retea de curent electric, retea de apa, canalizare si gaz metan						
Abateri de la cartea funciara	Nu sunt						
Observatii/mentiuni speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- superficie, uzufruct, clauze speciale: - nu sunt							
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA							
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA</td> <td>51.900 lei</td> <td>10.500 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>432 Lei/mp</td> <td>87 C/mp</td> </tr> </table>	VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	51.900 lei	10.500 €		432 Lei/mp	87 C/mp
VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	51.900 lei	10.500 €					
	432 Lei/mp	87 C/mp					
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9449						



Descriere teren: 69,38 mp	
Suprafata teren	69,38 mp

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Latimea terenului	7,63 ml						
Deschidere la strada	7,63 ml						
Accesul catre proprietate:	Regim juridic pentru drumul de acces: Accesul la proprietatea evaluata se face din drumul public - Str.Aleea Arcului. Tip drum de acces: drum asfaltat. Conf. Certificat de urbanism accesul se poate realiza carosabil si pietonal si se dimensioneaza conf. Ordinului nr. 49/27.01.1998 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane.						
Utilitati edilitare existente in zona	Retea de curent electric, retea de apa, canalizare si gaz metan						
Abateri de la cartea funciara	Nu sunt						
Observatii/mentii speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- supraficie, uzufruct, clauze speciale: - nu sunt							
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA							
<table border="1"> <tr> <td>VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA</td> <td>30.700 lei</td> <td>6.200 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td>444 Lei/mp</td> <td>90 €/mp</td> </tr> </table>		VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	30.700 lei	6.200 €		444 Lei/mp	90 €/mp
VALOAREA de PIATA a fost estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	30.700 lei	6.200 €					
	444 Lei/mp	90 €/mp					
Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR)	4,9449						

Observatii

Drept urmare terenurile evaluate, astfel cum rezulta din regimul tehnic prezentat in certificatul de urbanism, nu indeplinesc conditiile obligatorii avand in vedere suprafetele construibile minime impuse (200mp).

Mentii conform CU: Motivat de faptul ca, conform prevederilor art. 7.4.4, 7.4.15 din Regulamentul Local de Urbanism Botosani (RLUB) parcelele sunt neconstruibile conform regim tehnic.

Terenurile construibile, cu destinatie rezidentiala, in zona analizata au valori cuprinse 110 euro/mp – 135 euro/mp.

mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Pod de Piatra	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Bucovina	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Pensiunea Bianca
300 mp	472 mp	240 mp	500 mp	1.200 mp	472 mp
123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp	110 €/mp	133 €/mp	121 €/mp




LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Aceste terenuri au suprafetele optime, conform legislatiei in vigoare, pentru a fi construibile, destinatia acestora fiind rezidentiala.

Valoarea terenurilor evaluate, acestea fiind terenuri neconstruibile, este de 87-90 euro/mp in opinia evaluatorului

Terenurile sunt incadrate in zona A, conform Grilei notarilor publici, la o valoare de 72 euro/mp.

PAGINA CU SEMNATURI

Nume si prenume evaluator	Semnatura si parafa
jr. LAZAROVICI GEORGETA	
Nume si prenume evaluator Verificator	Semnatura si parafa
Parafa firmei /PFA/PFI	
LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.	



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973 /01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Catre:

Primaria municipiului Botosani,

in calitate de Client si in calitate de Utilizator desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul evaluat.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate, asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetarea de piata specifica si apoi la estimarea de valori si redactarea Raportului.

Concluziile Raportului au la baza *Standardele de evaluare a bunurilor 2022* si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat conform conditiilor economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

LERO ADVANCED CONSULTING SRL

Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza raportului de evaluare

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- a) Identificarea si competenta evaluatorului
- b) Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
- c) Scopul evaluarii
- d) Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- e) Tipul valorii
- f) Data evaluarii
- g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- h) Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
- i) Ipoteze si ipoteze speciale
- j) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- k) Declararea conformitatii evaluarii cu SEV
- l) Descrierea raportului

CAPITOLUL II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- II.3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- II.4. Informatii despre amplasament
- II.5. Descrierea constructiilor
- II.6. Date privind impozitele si taxe
- II.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- III.1. Piata specifica
- III.2. Oferta competitiva
- III.3. Analiza cererii
- III.4. Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

CAPITOLUL IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

CAPITOLUL V. EVALUARE

- Metodologia de evaluare
- V.1. Abordarea prin piata
 - V.2. Abordarea prin venit
 - V.3. Abordarea prin cost

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE RAPORT

- Fotografii
- Grile calcul
- Comparabile
- Documente



CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea si competenta evaluatorului:

Evaluatorul: LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR Lazarovici Georgeta, nr. Legitimatie 13625, in calitate de EVALUATOR al LERO ADVANCED CONSULTING SRL.

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CERTIFICARE:

Subsemnata, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent Lazarovici Georgeta, ^{III} *calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 13625, specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare.*



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE:

Subsemnatul, Lazarovici Georgeta, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”), **colaborator** al societatii de evaluare LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul), pentru care Solicitantul* nume client /Beneficiarul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea institutiei - Primaria municipiului Botosani („Beneficiarul”).

*Nota: referirile de mai jos la Solicitant sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codului de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului.
- c. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.
- d. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu proprietatea evaluata.
- e. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

Lazarovici Georgeta, in calitate de evaluator autorizat, nr. Legitimatie 13625.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Prezentarea firmei de evaluare



Acumuland o experienta de peste 20 ani de activitate pe plan national, **LERO ADVANCED CONSULTING SRL** este garantul unui inalt nivel de expertiza profesionala in domeniile evaluare imobiliara, evaluare bunuri mobile si evaluare intreprinderi.

LERO ADVANCED CONSULTING SRL are certificat Sistemul de Management al Calitatii, conform SR EN ISO 9001/2015, de catre SRAC, si este marca inregistrata la OSIM.

In ceea ce priveste activitatea de evaluare, **LERO A.C.** este membru corporativ **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania), cu reprezentare nationala.

Avantaje oferite de LERO ADVANCED CONSULTING SRL:

- Pune la dispozitia clientilor o echipa de specialisti prompta, determinata, care se obliga sa prezinte raportul de evaluare in termenii stabiliti sau in regim de urgenta cand este cazul (inspectii in afara orelor de program sau in weekend);
- Pastrare/arhivare pentru listarea sau folosirea informatiilor din raportul de evaluare pe o perioada de minim 5 ani de la data evaluarii;
- Asigura confidentialitatea informatiilor;
- Puteti oricand suna pe unul dintre specialistii/consultantii nostri pentru un sfat;
- Raspundem prompt la telefon si email-uri inainte, in timpul si dupa evaluare;
- Oferim pachete de servicii pentru clientii fideli
- Va oferim garantia unei experiente de 20 ani pe piata evaluarilor de bunuri mobile si imobile.

Tipurile de evaluari pe care LERO ADVANCED CONSULTING SRL le intocmeste:

- Evaluare imobiliare;
- Evaluare bunuri mobile;
- Evaluare intreprinderi;
- Evaluare de afaceri.



Executantul lucrării:

LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L. reprezentata prin jr. Lazarovici Georgeta - evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR cu legitimatia nr. 13625, am efectuat raportul de evaluare al terenului in suprafata totala de **119,52 mp** si al terenului in suprafata totala de **69,38 mp**, fiind in proprietatea dnei. **OPRISANU CARMEN**.

1.1. Obiectul supus evaluării este constituit din:

Dreptul de proprietate asupra **terenului in suprafata de 119,52 mp identificat prin parcela cu nr. cad. 51774 inscrisa in CF nr. 51774 Botosani, nr. CF vechi 15703, nr. cadastral vechi 5474 si terenului in suprafata de 69,38 mp identificat prin parcela cu nr. cad. 51790 inscrisa in CF nr. 51790 Botosani, nr. CF vechi 15704, nr. cadastral vechi 5473** ce apartin proprietarei **OPRISANU CARMEN**.

1.2. Scopul acestui raport de evaluare este **STABILIREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CUMPARARII**.

Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul de Etica Profesionala al Evaluatorului Autorizat, evaluatorul isi asuma raspunderea decat fata de client si utilizatorul lucrării.

1.3. Baza de evaluare o reprezinta **estimarea valorii de piata** conform **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR 2022**.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

1.4. Data evaluării. Data inspectiei

Valoarea estimata in prezentul raport este valabila la 01.08.2022.

Curs BNR la data evaluării : **1 euro = 4,9449 lei**.

Inspectia a fost realizata in data de 05.07.2022, de catre evaluator autorizat Lazarovici Georgeta, in prezenta unui reprezentant al solicitantului - dna. Lione Gabriela si in prezenta expertului evaluator dl. Cardas Gabriel, numit de proprietar -. Au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.5. Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate in considerare urmatoarele standarde promovate si recomandate de catre ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării.

Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări si metode de evaluare

Standarde pentru active - Bunuri imobile

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 400 - Verificarea evaluării



1.6. Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Baza evaluarii in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

1.7. Documentele si sursele de informatii ce stau la baza evaluarii sunt:

Evaluarea se bazeaza pe informatii primite atat din partea proprietarului cat si de la firme de tranzactii imobiliare. Pentru realizarea lucrarii, au fost consultate documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietar:

- * Extras de carte funciara nr. 51783 din 27.06.2022, emis de BCPI Botosani
- * Extras de carte funciara nr. 51778 din 27.06.2022, emis de BCPI Botosani
- * Plan de amplasament si delimitare a imobilului
- * Contract de vanzare-cumparare nr. 41 din 14.01.2008, emis de BNP Lili Bobu
- * Act de partaj voluntar nr. 7344 din 13.11.2017, emis de SPN ANITEI SI ASOCIATII
- * HCL nr. 184 din 29.04.2022, emis de Consiliul Local Botosani
- * Certificat de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani
- * Certificat de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria mun. Botosani

Informatiile utilizate au fost:

- Situatiia juridica a proprietatii imobiliare;
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Sursele de informatii au fost:
 - ✓ Administratorul societatii pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, istoric), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
 - ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
 - ✓ baza de date a evaluatorului;
 - ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare privind tranzactii similare.

1.8. Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al utilizatorului.

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si



utilizarea lui de catre alte persoane decat cele de la pct. 1.1, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.9. Ipoteze generale semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze generale semnificative:

- Se vor folosi metode si proceduri de evaluare recunoscute, bazata pe informatii pertinente la data reevaluării.
 - Evaluarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
 - Se presupune ca titlurile de proprietate sunt valabile si tranzactionabile, evaluatorul neasumandu-si nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de chestiuni juridice.
 - Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management responsabil si competent al acesteia.
 - Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuării lucrării, existand posibilitatea existentei si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
 - Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete.
 - Toate studiile ingineresti se presupun a fi corecte, precum si planurile de amplasare.
 - Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare.
 - Se presupune ca au fost obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale, regionale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii.
 - Se presupune ca utilizarea terenului se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcare sau violari ale altor proprietati.
 - Valoarea estimata de evaluator in conformitate cu prevederile si standardele de evaluare poate fi egala cu valoarea contabila doar din intamplare si oricum in cazuri foarte rare. Nu exista nici o justificare conceptuala sau demonstratie teoretica, nici o statistica a rezultatelor practice care sa sustina aceasta egalitate.
 - Posesia acestui raport sau a unei copii nu confera dreptul de publicare.
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune decat daca au fost facute initial alte aranjamente in aceasta privinta.
 - In cadrul evaluării sau folosit date comunicate de proprietar privind utilizarea actuala
 - Nici una din partile raportului (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucreaza acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.
- Clientul a prezentat documentatie cadastrala vizata de OCPI privind suprafata imobilului evaluat.
- Documentele prezentate demonstreaza dreptul de proprietate asupra imobilului, insa nu se poate da nici o garantie asupra legalitatii si corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat in acest domeniu.
- S-a luat in calcul suprafata din acte a terenului.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

- *In Certificatul de Urbanism se specifica faptul ca proprietatea evaluata se afla intr-o zona rezidentiala.*
- *In cazul in care utilizatorul va solicita un alt Certificat de Urbanism care va contine alte informatii decat cele la care a avut acces evaluatorul si daca aceste informatii vor afecta valoarea comunicata prin prezentul raport de evaluare, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare.*
- *Daca ulterior se vor constata alte informatii /documente decat cele puse la dispozitia evaluatorului, raportul de evaluare va necesita modificari.*

Ipoteze speciale semnificative: - nu sunt

CAPITOLUL II. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 2.1. Denumirea clientului: Primaria municipiului Botosani**
- 2.2. Numar de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului: ---**
- 2.3. Cod fiscal (CUI): ---**
- 2.4. Destinatia imobilului evaluat: TEREN INTRAVILAN - pentru amenajarea unor locuri de parcare conform CU.**
- 2.5. Adresa: Loc. Botosani, Al. Arcului, Nr. f.n., Jud. Botosani**

2.6. PREZENTAREA IMOBILULUI SUPUS EVALUARII

Proprietatea evaluata este formata din:

- **terenul in suprafata de 119,52 mp identificat prin parcela cu nr. cad. 51774 inscrisa in CF nr. 51774 Botosani, nr. CF vechi 15703, nr. cadastral vechi 5474 si**
- **terenul in suprafata de 69,38 mp identificat prin parcela cu nr. cad. 51790 inscrisa in CF nr. 51790 Botosani, nr. CF vechi 15704, nr. cadastral vechi 5473**

Ambele terenuri apartin proprietarei Oprisanu Carmen conform urmatoarelor documente:

- **Contract de vanzare-cumparare nr. 41 din 14.01.2008, emis de BNP Lili Bobu**
- **Act de partaj voluntar nr. 7344 din 13.11.2017, emis de SPN ANITEI SI ASOCIATII**

Proprietatea este amplasata in localitatea Botosani, judetul Botosani. Zona in care este amplasata proprietatea este o zona rezidentiala, zona centrala, cu trafic mediu si ambient linistit. Accesul la proprietate se face din str. Aleea Arcului.

CF 51774 Botosani - 119,52 mp



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani



CF 51790 Botosani - 69,38 mp



Descrierea generala a proprietatii

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Proprietatea evaluata este compusa din:

- teren intravilan in suprafata de 119,52 mp, are forma neregulata, este plan, cu deschidere de 11.83ml la drumul public nr. cad 64876, cu latimea (estica) de 9,33 ml si
- teren intravilan in suprafata de 69,38 mp, cu forma neregulata, cu deschidere de 7.63ml, la drumul public nr. cad 64876, si latimea (vestica) de 9.69 ml.

S-au prezentat urmatoarele Certificate de urbanism:

- Certificat de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria orasului Botosani pentru terenul intravilan in suprafata de 119,52 mp si pentru terenul intravilan in suprafata de 69,38 mp si
- Certificat de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria orasului Botosani pentru terenul intravilan in suprafata de 119,52 mp si pentru terenul intravilan in suprafata de 69,38 mp.

Categoria de folosinta, conform extraselor de carte funciara, pentru terenurile evaluate este: Teren intravilan, curti, constructii.

Observatie: Conform Certificatului de Urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani - regimul special impus terenului este: UTR nr 7 zona centrala, imobil situat in **zona de protectie a monumentelor** istorice: BT-II-m-B-01878 Scoala Normala de fete Carmen Sylva, BT-II-m-B-01881 Casa, BT-II-m-A-01917 Biserica „Intampinarea Domnului si Sf Imparati”.

Terenul cu suprafata de 119,52 mp se invecineaza cu:

- N - Aleea Arcului - nr. Cad. 64876
- S - Ciubotaru Gheorghe
- E - Municipiul Botosani
- V - Punct Trafo

Terenul cu suprafata de 69,38 mp se invecineaza cu:

- N - Aleea Arcului - nr. Cad. 64876
- S - Ciubotaru Gheorghe
- E - punct Trafo
- V - Mun Botosani

Utilitati edilitare in zona

- Retea de energie electrica: existenta
- Retea de apa: existenta
- Retea de canalizare: existenta
- Retea de gaz metan: existenta
- Retea de telefonie: existenta

Conform regimului tehnic prevazut in Certificatul de Urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani, **SUPRAFATA PARCELA CONSTRUIBILA** necesita sa fie **MINIM 200MP**. Dupa cum se poate observa imobilele evaluate au suprafata mai mica. Motiv pentru care, lucrarile de interes public aprobate prin HCL nr. 184/29.04.2022,



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

respectiv in scopul amenajarii a unor locuri de parcare, indeplinesc cele 3(trei) criterii care trebuie sa fie:

1. Permisibil legal, fiind aprobata Hotararea Consilului Local mentionata in cuprinsul raportului si anexata la raportul de evaluare;
2. Posibil fizic, in prezent terenurile sunt marcate si delimitate ca locuri de parcare;
3. Fezabil financiar, avand in vedere zona centrala si necesitatea populatiei de parcare in zona cu interes (institutii publice si institutii de invatamant).

Conform Regulamentului Local de Urbanism al Orasului Botosani – terenurile sunt amplasate in subzona exclusiv rezidentiala cu cladiri de tip urban cu inaltimea de peste 10 m, iar regimul tehnic este : POT maxim de 40% si CUT 2,0.

Extras din Certificat de Urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria orasului Botosani

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic – intravilan

Imobil proiectarea (teren) – S = 120,0 mp CF 51774 proprietate OPRISANU CARMEN
S1 = 69,0 mp CF 51790 proprietate OPRISANU CARMEN

(construcții)

in administrarea (teren)

(construcții)

dobândit prin:

- Regim special impus terenului, UTR nr. 7, zona centrală, imobil situat in zona de protecție a monumentelor istorice: BT-II-m-B-01878 Școala Normală de fete Carmen Sylva BT-II-m-B-01881 Casă BT-II-m-A-01917 Biserica "Înălțarea Domnului și "Sf Împărați"

2. Regimul economic

- Folosința actuală – teren curți construcții
- Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate UTR nr. 7, Liul I-subzona exclusiv rezidentiala cu clădiri de tip urban cu înalțimea peste 10 m
- Reglementari fiscale specifice - zonă de impozitare A



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

1. Regimul tehnic:

- Procent ocupare teren existent propus - max. 40 %.
 - Coeficient de utilizare teren - existent _propus - max. 2,0
 - Suprafata parcela constructibila -- minim - 200 mp maxim
 - Dimensiuni obligatorii parcela constructibila - latime - min 9,00 m adancime - min 12,00 m
 - Regim de inaltime - existent -
 - propus - minim maxim - 15 m
 - Aliniament parcela:
 - stradal - aleea Arcului
 - lateral - patrimoniul municipiului Botosani
 - posterior - proprietate privata persoane fizice
 - stradal
 - Alinierea constructiilor:
 - Retragere obligatorie:
 - stradal
 - lateral
 - posterior
 - Caracteristici volumetrico:
 - Orientarea cladirii fata de punctele cardinale:
- Accese: - carosabile si pietonale - se vor dimensiona si configura conform Ordinului nr 49/27.01.1988 pentru aprobarea normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- parcele - dimensionate conform prevederilor Anexei nr 6 - HG 525/1996
- Echiparea cu utilitati: zona dispune/ nu-dispune de retele de utilitati:
 - alimentare cu apa
 - canalizare
 - telefonie
 - salubitate
 - energie electrica
 - energie termica
 - gaze naturale
 - transport urban
 - televiziune prin cablu
 - Sistem constructiv si materiale de constructie permise
 - Finisaje exterioare recomandate -
 - Lucrari de interes public -HCL nr. 184 din 29.04.2022 privind demararea procedurilor legale in vederea cumpararii celor doua terenuri in scopul amenajarii unor locuri de parcare
- CONDITII:** - Se vor respecta prevederile Codului Civil, R.L.U.B., prevederile Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, partea I - constructii - Indicativ P 118-99 si prevederile Ordinului M. S. nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de Igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (cu precadere art 4 lit C)

Extras din Certificat de Urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria orasului Botosani

SE CERTIFICĂ:

1. Regimul juridic - intravilan

imobil posesorat (teren) - SI = 120,0 rap CF 51774 proprietate GPRISANU CARMEN
SI = 09,0 rap CF 51799 proprietate GPRISANU CARMEN

(constructii)

in administratia (teren)

(constructii)

debanda prin

- Regim special asupra terenului UIR nr 7, zona controlata, imobil situat in zona de protectie a monumentelor istorice - BI-II-m-B-01678 Școala Normală de fete Carmen Sylva, BI-II-m-B-01881 Casă, BI-II-m-A-01917 Biserica "Înălțarea Domnului" și "ȘI împărat"

2. Regimul economic

- Funcțiunea actuală - teren cu regim constructii
- Documentația stabilită prin documentația de urbanism aprobată UIR nr 7, UIR - subzona exclusiv rezidențială cu clădiri de tip urban cu înălțimea peste 10 m
- Reglementări fiscale specifice - zonă de impozitare "A"



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

F.6.
pag.2

1. Regimul tehnic:

- Procent ocupare teren - existent propus - max. 40 %
- Coeficient de utilizare teren - existent propus - max. 2,0
- Suprafata parcela constructibila - minim - 200 mp maxim
- Dimensiuni obligatorii parcela constructibila - latime - min 9,00 m adancime - min 12,00 m
- Regim de inaltime
 - existent
 - propus - minim maxim - 15 m
- Aliniament parcela:
 - strada - osea Arcului
 - lateral - proprietati private persoane fizice si/sau juridice
 - posterior - proprietati private persoane fizice si/sau juridice
- Alinierea constructiilor. - strada -
- Retrageri obligatorii. - strada -
- lateral -
- posterioar -
- Caracteristici volumetrice.....
- Orientarea cladirii fata de punctele cardinale:
- Accesa: - carosabile si pietonale - existente
- parcaje-
- Echiparea cu utilitati: zona dispune/ nu dispune de retele de utilitati:
 - alimentare cu apa
 - canalizare
 - telefonie
 - salubritate
 - energie electrica
 - energie termica
 - gaze naturale
 - transport urban
 - televiziune prin cablu
- Sistem constructiv si materiale de constructie permise -
- Finisaje exterioare recomandate -
- Lucrari de interes public.....

Prezentului Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declararii a) pontonului/intracat:

INTOCMIRE PUZ - CABINET MEDICAL

Motivat de faptul ca , conform prevederilor art 7.4.4, 7.4.15 din Regulamentul Local de Urbanism Botosani (R.L.U.B.) parcelele sunt neconstruibile conform regim tehnic.

Terenurile sunt inscrise in carti funciare diferite:

- 119,52 mp- CF 51774 Botosani si
- 69,38 mp- CF 51790 Botosani.

In Certificatele de Urbanism se specifica faptul ca terenurile evaluate se afla in subzona exclusiv rezidentiala, cu cladiri de tip urban cu inaltimea de peste 10 m.

Evaluatorul a consultat PUG-ul orasului Botosani, din care rezulta ca proprietatea este amplasata in zona rezidentiala.

In zona proprietatii evaluate sunt edificate constructii diverse: blocuri de locuinte, spatii comerciale, case de locuit, scoala, liceu, institutii publice, restaurante si cafenele, service auto, zona fiind intr-o continua dezvoltare.

La baza prezentului Raport de evaluare au stat doua Certificate de Urbanism.

Prin Certificatul de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani - utilizarea permisa este cea de amenajare a unor locuri de parcare.

Prin Certificatul de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria mun. Botosani - s-a solicitat intocmirea unui PUZ, in vederea amenajarii unui cabinet medical. Aceasta solicitare a fost respinsa, parcelele fiind declarate neconstruibile conform regimului tehnic.

Avand in vedere cele de mai sus, evaluatorul a considerat destinatia pentru terenurile evaluate, ca fiind de amenajarea a unor locuri de parcare.



CAPITOLUL III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Analiza preliminara a economiei

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
 - b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
 - c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
 - d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
 - e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.
- In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare.

Situatia economica

T2 2021 a produs o crestere surprinzatoare de 2,9% fata de aceeași perioada a anului trecut, deoarece o crestere anuala a PIB-ului in intervalul 5-7% este acum estimata atat de guvern, cat si de analisti. Aceasta evolutie continua impulsul pozitiv din T3 si T4 2021, cand s-au inregistrat cresteri trimestriale a PIB de 5,6%, respectiv 4,8%, avand in vedere faptul ca economia Romaniei si-a revenit mai repede decat se asteptau analistii. Vanzarile cu amanuntul au fost solide la sfarsitul anului 2021, cu o crestere anuala de 13,7% in primele cinci luni ale anului, in timp ce lucrarile de constructii au inregistrat si o crestere robusta de la an la an de 5,7% in perioada ianuarie-aprilie. Mai mult decat atat, salariul mediu net a ramas pe un trend ascendent, avand o crestere de 8,2% in primele cinci luni ale anului 2021.

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

In prima jumatate a anului 2022, volumul total investit in active imobiliare in Romania a atins 298 de milioane de euro, in scadere cu 23% fata de aceeași perioada a anului 2021, deoarece o serie de tranzactii importante sunt asteptate sa se incheie in a doua jumatate a anului. Segmentul cel mai activ a fost din nou sectorul Office, cu valori estimate de tranzactie ale aplicatiei. 193 milioane de euro, reprezentand 65% din volumul total al investitiilor. Segmentul Industrial a atras 24% din capital, in timp ce restul de 11% au fost impartiti intre sectoarele Retail si Hospitality. Cea mai mare tranzactie a vizat cedarea de catre Skanska a cladirilor de birouri Campus 6.2 si 6.3 (38.000 mp GLA in total) din Bucuresti catre S Immo pentru 97 de milioane de euro. Mai mult, a doua tranzactie ca marime a implicat si un activ de birouri, respectiv cladirea The Light One din aceeași zona Centru-Vest a Bucurestiului, care a fost vandut catre Uniqa RE. CTP si Globalworth, pe de alta parte, si-au extins portofoliile industriale prin achizitionarea mai multor active in partea de vest a tarii.

Lichiditatea pietei s-a mentinut impresionant in cele mai dificile faze ale pandemiei din 2020 si pana in prezent si a ramas destul de sanatoasa pe parcursul acestui an, intrucat Romania are inca unele dintre cele mai atractive randamente din regiune. Se estimeaza ca randamentele vor ramane stabile in acest an pentru proprietatile standard, in timp ce se asteapta o compresie in ceea ce priveste proprietatile premium din locatii de reper, care atrag un grup mai mare de potentiali cumparatori. In plus, randamentele prime pentru activele industriale sunt de asteptat sa se comprima in viitor, deoarece diferenta dintre piata locala si pietele mai mature din ECE, cum ar fi Republica Ceha si Polonia, a crescut la 400 de puncte de baza, respectiv 250 de puncte de baza.

Situatia Covid-19 din Romania s-a stabilizat cumva la inceputul anului 2022, ca urmare a unei serii de restrictii adoptate la sfarsitul anului trecut pentru a face fata celei mai dificile faza a pandemiei de pana acum. Prin urmare, numarul cazurilor zilnice a inregistrat o scadere consistenta de peste 50%, combinata cu o crestere a vaccinarilor in ultima luna, intrucat 37% din populatie este complet vaccinata, comparativ cu mai putin de 30% la sfarsitul lunii septembrie, in timp ce doza a treia a fost deja efectuata la mai mult de 6% din populatie.

In ceea ce priveste mediul economic, Romania da dovada de rezistenta dupa ce a inregistrat o crestere pentru 3 trimestre consecutive din 2021, cu o crestere globala de aproximativ 7% care este asteptata in 2022, tara fiind una dintre cele mai performante din Uniunea Europeana.

Consumul a crescut semnificativ in semestrul II 2021 (+13,4% an/a), tendinta care se asteapta sa continue in continuare, in ciuda restrictiilor mentionate mai sus.

Piata terenurilor a inregistrat o evolutie pozitiva incepand cu 2016, inregistrandu-se cresterea volumului de activitate, in special in ultimii doi ani. Localitatea inregistreaza tranzactii pe toate segmentele, cu loturi de diferite dimensiuni si preturi, in toate zonele. Dezvoltatorii internationali si locali sunt atrasi in zona de cresterea cererii.

Dezvoltarile in domeniul rezidential, comercial, industrial si logistic au crescut in perioada 2016-2021, ceea ce reprezinta motivul achizitionarii de multe terenuri.

Judetul Botosani este situat in regiunea Moldova. Contributia la PIB a judetului Botosani a fost in 2021 de 35,7 de miliarde de lei, astfel Botosani a fost la nivelul anului trecut unul dintre cele mai puternice judete din regiunea Moldovei. Economia judetului este relativ diversificata existand numeroase firme de productie (legumicultura, industrie usoara si agro-zootehnice, IT) dar si o tendinta de crestere a ponderii serviciilor.

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Rata somajului este de 3,05% in 2021, sub media nationala de 3,26%. Prin comparatie judetul Cluj a inregistrat in 2021 o rata a somajului de numai 1,6%. Salariul mediu net este mai mare fata de media nationala (3.389 lei /luna vs media nationala de 3.372 lei/luna).

Evaluatorii considera ca anul trecut oferta nu a reusit sa tina pasul cu cererea. Astfel, a fost un deficit de oferta pe anumite segmente, cum sunt terenurile de mici dimensiuni.

In primele 9 luni ale anului 2021, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de terenuri potrivite pentru nevoile lor. Prin urmare, evaluatorii anticipeaza o mentinere, la acelasi nivel a activitatii de tranzactionare in prima jumatate a anului 2022. Nu prevad insa o stabilizare a preturilor, din cauza incertitudinilor de ordin economic.

Diferenta dintre preturile solicitate si cele finale: indicele de negociere este in intervalul de la 5-7 %.

Specialistii sustin ca piata imobiliara din Botosani va fi in topul judetelor atractive din punct de vedere al investitiilor.

In pofida pandemiei de COVID-19, piata imobiliara din Romania o duce din ce in ce mai bine. Din aceste considerente si pentru ca cererea ramane mai mare decat oferta, specialistii sustin faptul ca piata imobiliara va exploda in 2022. Asadar, chiar daca in aceste momente, datorita sarbatorilor de iarna, totul a stagnat, specialistii mentioneaza ca acest aspect se va schimba incepand cu anul 2022. Ca de fiecare data, Botosani ramane in topul oraselor atractive.

Catalin Priscornita, CEO Blitz sustine, pentru adevarul.ro faptul ca preturile pentru un metru patrat vor atinge maximuri istorice incepand cu anul care urmeaza.

Cererea pentru terenuri va continua sa vina si din partea segmentului rezidential. Proiectele noi de birouri si spatii industriale vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidentiale in zonele invecinate.

Activitatea in domeniul constructiilor este, deocamdata, intr-o masura mai mica afectata de pandemia de coronavirus decat in alte sectoare economice. Cu echipamente de protectie si lucrand in aer liber, lucratorii au putut sa munceasca pe multe dintre santiere.

Sectorul constructiilor va fi singurul care va creste in acest an, dupa cum arata prognoza Comisiei Nationale de Strategie si Prognoza pentru principalii indicatori economico - sociali ai tarii. De altfel, constructiile sunt singurul sector care va aduce un plus Produsului Intern Brut. CNSP estimeaza ca aportul constructiilor la PIB va fi anul acesta de 5,8%, iar anul urmator va fi de 4,8%. Cel mai afectat sector anul acesta va fi industria, prognozele indicand o scadere de 8,6%. Scaderi semnificative vor avea si sectorul agricultura - silvicultura- pescuit (-7,1%), precum si serviciile (-2,7%). Dar, toate sectoarele vor reveni pe crestere in anul 2022. Consumul privat va avea de suferit in acest an, cu o scadere de 2,2%. Consumul va reveni pe un tren pozitiv de anul viitor, cu 5,8%, conform estimarilor CNSP. Inflatia va mentine trendul descrescator din ultimii doi ani. Astfel, media anuala se va situa la 2,8% in acest an si este estimata sa ajunga la 2,7% anul viitor. Numarul mediu de salariati va scadea anul acesta la 5.070 mii persoane, fata de 5.145 mii persoane, anul trecut. In schimb, in 2022, numarul mediu de salariati il va depasi pe cel inregistrat in 2020 si 2021, ajungand la 5.162 mii persoane, estimeaza CNSP. Cat despre somaj, anul acesta am putea avea 338 mii de someri la sfarsitul anului, si 310 mii someri la sfarsitul anului viitor. Salariul mediu net lunat va pastra tendinta de crestere din ultimii doi ani. Astfel, in acest an salariul mediu net este estimat la 3.157 lei, iar anul viitor acesta va fi de 3.373 lei, mai arata raportul elaborat de Comisia Nationala de Strategie si Prognoza.

3.2. Piata specifica

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

localitatii, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului Botosani, judetul Botosani, zona cu functionalitati multiple, zona cu potential de dezvoltare pe segmentul rezidential, cu multe constructii edificate recent.

Zona este centrala, mixta, zona in curs de dezvoltare si sistematizare.

- Tip Teren - Intravilan, curti constructii - 119,52 mp
- Amplasare - Localitatea Botosani, judetul Botosani
- Suprafata = 119,52 mp
- Latime teren: 9,33 ml
- Deschidere la strada: 11,83 ml
- Tip drum acces: Accesul se face din drum public, asfaltat
- Forma: neregulata
- Inclinare: plan
- Imprejmuire: terenul este neimprejmuit
- Regim juridic: proprietate privata
- Regim economic: subzona exclusiv rezidentiala

Zona este in dezvoltare.

Calea principala de acces: str. Aleea Arcului

Zona dispune de mijloace de transport in comun: maxi-taxi, autobuz, tramvai.

- Tip Teren - Intravilan, curti constructii - 69,38 mp
- Amplasare - Localitatea Botosani, judetul Botosani
- Suprafata = 69,38 mp
- Latime teren: 9.69ml
- Deschidere la strada: 7,63 ml
- Tip drum acces: Accesul se face din drum public, asfaltat
- Forma: neregulata
- Inclinare: plan
- Imprejmuire: terenul este neimprejmuit
- Regim juridic: proprietate privata
- Regim economic: subzona exclusiv rezidentiala

Zona este in dezvoltare.

Calea principala de acces: str. Aleea Arcului

Zona dispune de mijloace de transport in comun: maxi-taxi, autobuz, tramvai.

Piata specifica pentru terenurile evaluate este reprezentata de terenuri care nu se incadreaza in categoria terenurilor construibile din punct de vedere urbanistic.

Astfel ca, nefiind identificate terenuri cu suprafete sub 200 mp, pe teritoriul municipiului Botosani, in studiul de piata al evaluatorului, au fost utilizate terenuri cu suprafete de peste 200 mp, urmand ca, in grila de calcul, sa fie aplicate ajustarile necesare.

<https://lajumate.ro/teren-300mp-si-casa-batraneasca-botosani-petru-ares-14364106.html>



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

The screenshot shows a real estate listing on the website lajumat.ro. The listing is for a plot of 300sqm and an old house in Botosani, Romania, priced at 37,000 EUR. The listing includes a table with details about the plot and construction, a contact number (0742707023), and a description of the property. The description mentions that the plot is 300sqm, the house is in poor condition, and the location is in a quiet area near the central square.

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADAUGĂ AMINT

Teren 300mp si casa batraneasca Botosani Petru Rares

Botosani, Botosani

37.000 EUR

0742707023

Atribut	Est	Detalii	Teren construcții
Suprafata teren	Intravilan	Suprafata terenului	300
Suprafata constructii	12	Utilitate	Da

Pret negociabil Construcție pe teren

300 mp, str. Petru Rares nr 69, teren drept, front strada 11.54 m, apa curent, canalizare pe proprietate, gaz la limita de proprietate.
Pe teren se afla o casa batraneasca care necesita reparatii. Proprietatea este intabulata, cu toate actele la zi, fara datorii catre furnizorii de utilitati.

Amplasamentul este situat in zona linistita, ideala pentru locuit si cu potential pentru un spatiu comercial.

Proprietatea se afla la 10 minute de mers pana la Piata Centrala

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/472-mp-teren-vanzare-dragos-voda-4913544>



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Imoradar24.ro / anunturi/472-mp-teren-uz-avere-dragos-voda-4313544

SEAP Suceava - Imobiliare Terenuri de vânzare Teren de vacanță S&C Terenuri în vânzare

Teren de vânzare în Botosani Dragos Voda la 60.000 €

Acasa > Botosani > Botosani > Dragos Voda > Vand 472 mp teren intravilan în Botosani



60.000 €
8.000 în stimpă

Adrian Adumitroai
Drept proprietar verificat
0787710112
Publicat pe 29.07.2022 Actualizat pe 29.07.2022

Vand 472 mp teren intravilan în Botosani

Detalii

Preț / m ² :	127,12 €	Suprafață utilă:	472 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Facilitati

✓ Apa ✓ Gaz ✓ Canalizare

Descriere

Vand 472 mp teren intravilan intravilan în Botosani str. Petru Rareș nr 69 cu deschidere la strada de 19,36m. Pe proprietate sunt următoarele utilități: gaz, apă, canalizare.

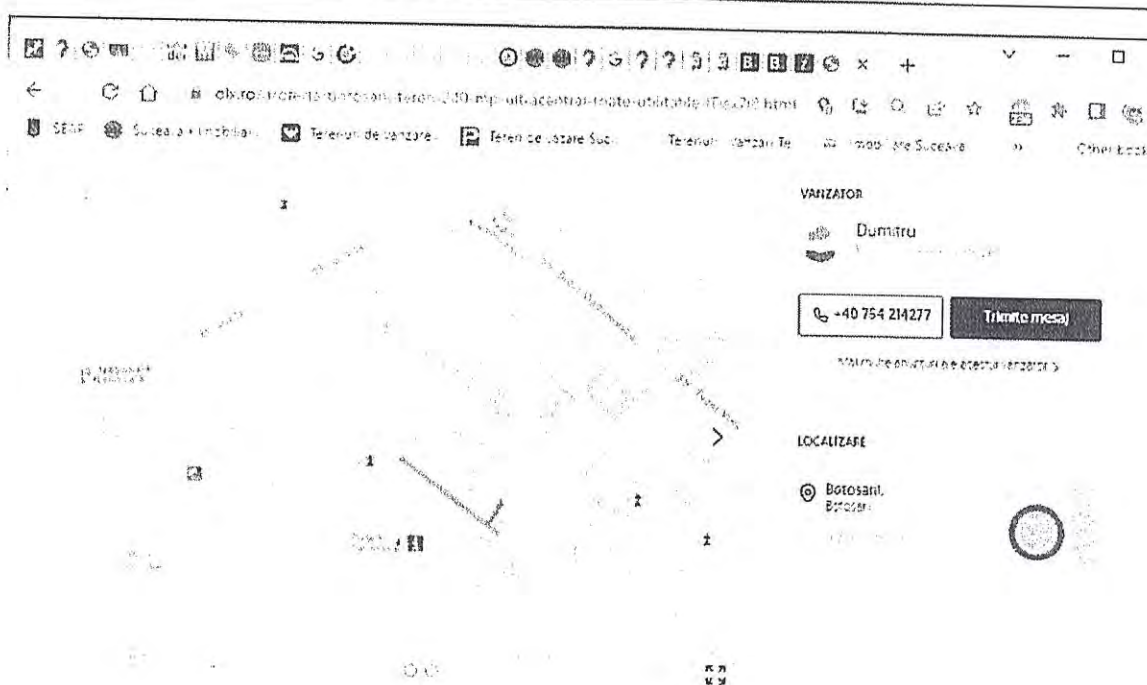
Adresa

Petru Rareș 69



<https://www.olx.ro/d/oferta/botosani-teren-240-mp-ultracentral-toate-utilitatile-1Dex718.html>

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani



Botosani, Teren 240 MP, Ultracentral, Toate utilitatile

120 € Pret negociabil

REACTUALIZEAZA

Percepție fiscală | Extensivă improprie în teren | Suprafață utilă 240 mp

DESCRIERE

Particular vand teren situat in Botosani ultracentral vecini foarte aproape de Met. Luceafara. Terenul este in suprafata de 240 MP si are deschidere de 6MP la 2 strazi. Este potrivit atat pentru constructia unei case, cat si pentru activitati comerciale. exista cu entrafacii apa, precum si acces la rețeaua de gaze.

Pretul este de 120.000 MP

13308824

04.08.2022

Estimate



<https://lajumate.ro/teren-intravilan-loc-de-casa-zona-imparat-traian-spalator-13308824.html>

LERO ADVANCED CONSULTING
 RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
 CLIENT: Primaria municipiului Botosani

The screenshot shows a real estate listing on the website lojumate.ro. The listing is for a plot of land in Botosani, located in the Traian-Spalator area. The price is listed as 52.500 EUR. The listing includes a main image of a fenced plot with a small building, and several smaller thumbnail images below it. On the right side of the listing, there are buttons for 'Ecran mare', '0756670001', and 'CONTACTAZA-VA'. Below the main image, there is a table with filters for 'Zona', 'Tipul terenului', and 'Statut'. At the bottom of the listing, there is a short description of the plot.

lojumate.ro

Teren intravilan, loc de casa, zona Imparat Traian- Spalator
 Botosani, Botosani

52.500 EUR

Ecran mare

0756670001

CONTACTAZA-VA

Zona	Central	100000+	Atele
Tipul terenului	Intravilan	Suavele/Medii/Alte	500
Statut	Da		

Se vinde teren intravilan, loc de casa cu toate utilitatile, situat in Botosani, zona Imparat Traian-Spalator, Chislaracu, cu suprafata de 585 mp, loc



<https://www.inoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-botosani-botosani-4829584>

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Teren de vânzare in Botosani la 37.000 €

Adresa: Botosani - Botosani - teren 300mp si casa batraneasca Botosani Petru Rares

37.000 €

Vestiarul pe [Lajumate.ro](#)

Publicat pe: 10.07.2022 Actualizat pe: 22.07.2022

37.000 € 7 zile în urmă

Teren 300mp si casa batraneasca
Botosani Petru Rares

Detalii

Preț / m ²	123.33 €	Suprafața utilă	300 m ²
Clasificarea teren	Industria	Tip teren	Construit

Descriere

300 mp in Botosani Petru Rares este teren drept front strada 11.54 m. Apa, curent, canalizatie pe proprietate, gaz la limita de proprietate. Pe teren se afla o casa batraneasca care necesita reparatii. Proprietatea este intabulata cu toate actele si fara datorii catre furnizorii de utilitati. Amplasamentul este situat in zona liniara, ideata pentru locuri cu potential pentru un centru comercial. Populatia se afla la 10 minute de mers pana la Piata Centrala.

Istoric Preț

● Maxim ● Minim



https://lajumate.ro/teren_pentru_casa_central-495mp-unic-in-botosani-8433605.html

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Teren pentru casa 500mp, ultracentral in Botosani

100.000 EUR

Zona	Central	Extrazona	Teren constructii
Clasificarea	Intravilan	Suprafata terenului	495
Numar imobiliar	16	Orbita	Da

0744298788

0744298788

0744298788

Ocazie unică!
 Teren pentru casa, central in Botosani, 500mp, zona Soolii de Cooperatie foarte frumoasa, toate utilitatile
 Terenul este liber, pregatit pentru construit de el

Comision cumparator: 0%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#)

Observatii

Terenurile evaluate nu sunt construibile, asa cum rezulta din certificatele de urbanism prezentate, avand in vedere ca nu intrunesc conditiile de regim tehnic.

Mentiuni conform CU: Motivat de faptul ca, conform prevederilor art. 7.4.4, 7.4.15 din Regulamentul Local de Urbanism Botosani (RLUB) parcelele sunt neconstruibile conform regim tehnic.

Terenurile construibile, cu destinatie rezidentiala, in zona analizata au valori cuprinse 110 euro/mp – 135 euro/mp.

mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Pod de Piatra	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Bucovina	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Pensiunea Bianca
300 mp	472 mp	240 mp	500 mp	1.200 mp	472 mp
123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp	110 €/mp	133 €/mp	121 €/mp

Aceste terenuri au suprafetele optime, conform legislatiei in vigoare, pentru a fi construibile, destinatia acestora fiind rezidentiala.

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind **piata proprietatilor imobiliare tip teren intravilan situat in zona centrala**, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind - oras Botosani - zona proprietatii evaluate si zonele invecinate.

Oferta de terenuri similare porneste de la circa 123,33 euro/mp si poate ajunge pana la circa 135 euro/mp pentru terenurile amplasate in centrul localitatii, cu destinatii de constructii rezidentiale.

3.3.Oferta competitiva

Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul 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.

Oferta de terenuri intravilane este polarizata, in contiutare, pe cateva directii generale, anume terenuri cu destinatia industriala si terenuri cu destinatie comerciala.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri de constructie este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
TERENURI	mun. Botosani, jud. Botosani - Aleea Aicului - cart. Primaverii	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rareș	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rareș	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Suprafata (mp)	120 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pret (oferta) / (euro/mp)		123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Amenajari exterioare (srazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum 9 metri	forma neregulata, cu deschidere la drum 12 metri	forma neregulata, cu deschidere la drum 19 metri	forma neregulata, cu deschidere la drum 8 metri
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
TERENURI	mun. Botosani, jud. Botosani - Aleea Arcului - cart. Primaverii	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Suprafata (mp)	69 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	8 metri	12 metri	19 metri	8 metri
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii sunt terenuri similare cu preturi de oferta care se situeaza in intervalul 123 - 135 EUR/mp, diferentele fiind date de zona de amplasare, de utilitatile disponibile, localizare, acces si alti factori.

3.4. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Cererea de terenuri in judetul Botosani in general este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Factori familiari (extinderi, restrangeri, etc)
- Relocari legate de serviciu/ familie
- Investitiile imobiliare

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

Continuarea textului este in continuare pe pagina urmatoare.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

- Cumparatori in cautarea imbunatatirii conditiilor de trai
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu. Un alt motiv este ca pe piata imobiliara se speculeaza mult, pretul de oferta al terenurilor fiind cu 10-15% mai mare decat pretul de la care incepe negocierea dintre vanzator si cumparator. In acest moment exista mai putine cereri pentru terenuri, dar cum pretul terenului si al materialelor de constructie a scazut, inca putem vorbi de o piata.

Piata achizitiilor este influentata si de sistemul de credit ipotecar, datorita cresterii dobanzii la credite, fapt care a influentat in mod cert cererea de terenuri.

Pe piata proprietatii evaluate cererea de terenuri cu diverse destinatii este medie. In ultima perioada aceasta a inregistrat o echilibrare, insa trendul principal il reprezinta solicitarile de terenuri pentru destinatii rezidentiale.

In zonele urbane de pe teritoriul judetului Botosani, in general si in aria de piata a terenului evaluat, in special, cererea de terenuri pentru dezvoltari similare cu cea a proprietatii evaluate provine de la micii sau marii investitori, care doresc sa inceapa o afacere proprie. De obicei cererea provine de la societati nou infiintate sau de la societati care isi continua activitatea, care s-au orientat spre achizitionarea unui teren in vederea inceperii activitatii sau pentru diversificare si extinderea unei activitati existente.

Un alt motiv important pentru care exista cerere de terenuri pentru dezvoltari similare in zona proprietatii evaluate este faptul ca in aceasta localitate taxele si impozitele sunt la un nivel mediu, iar terenurile au un pret mai mic in comparatie cu cele din orasele mari si pot fi achizitionate la preturi mai accesibile.

Terenurile sunt incadrate in zona A, conform Grilei notarilor publici, la o valoare de 72 euro/mp.

3.5.Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro, respectiv preturile de vanzare pentru terenuri sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de echilibrare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu proprietatile (terenuri) cu destinatia - amenajare a unor locuri de parcare, amplasate pe teritoriul orasului Botosani, sau in zone limitrofe, cu toate facilitatile asigurate, care ofera caracteristici superioare, in special prin prisma amplasamentului.

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de echilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate amenajarile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditii de localizare similare.

CAPITOLUL IV. EVALUAREA PROPRIETATII

4.1. Analiza celei mai bune utilizari

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii (teste):

1. Permisibilitatea legala.
2. Posibilitatea fizica.
3. Fezabilitatea proiectului.

Aplicarea celor 3 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

La baza prezentului Raport de evaluare au stat doua Certificate de Urbanism.
Prin Certificatul de urbanism nr. 403 din 22.06.2022, emis de Primaria mun. Botosani – utilizarea permisa este cea de amenajare a unor locuri de parcare.
Prin Certificatul de urbanism nr. 447 din 08.07.2022, emis de Primaria mun. Botosani – s-a solicitat intocmirea unui PUZ, in vederea amenajarii unui cabinet medical. Aceasta solicitare a fost respinsa, parcelele fiind declarate neconstruibile conform regimului tehnic.
Avand in vedere cele de mai sus, evaluatorul a considerat destinatia cea mai favorabila pentru terenurile evaluate, respectiv destinatia de – amenajare a unor locuri de parcare.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

- In Certificatele de Urbanism se specifica faptul ca terenurile evaluate se afla in subzona exclusiv rezidentiala, cu cladiri de tip urban cu inaltimea de peste 10 m.
- Evaluatorul a consultat PUG-ul orasului Botosani, din care rezulta ca proprietatea este amplasata in zona rezidentiala.
- Avand in vedere informatiile prezentate in Certificatele de Urbanism, consideram ca sunt permise legal constructiile constand in: amenajare a unor locuri de parcare.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

- Utilizarea pentru constructii de prestari servicii, mica industrie si locuinte este fizic posibila avand in vedere dimensiunile, forma suprafata terenului, accesul facil la calea de acces, posibilitatea bransarii la utilitatile zonei.

Fezabila financiar – toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

- Utilizarile constand in amenajarea unor locuri de parcare sunt fezabile financiar avand in vedere ca terenul construit poate produce fluxuri financiare pozitive.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, amplasamentul si vecinatatile, dezvoltarea zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului.

Deoarece analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare in care poate fi pusa proprietatea, a fost selectata o utilizare probabila pe care o poate avea proprietatea, respectiv **TEREN DE AMENAJARE A UNOR LOCURI DE PARCARE**.

In prezent proprietatea evaluata este utilizata ca **Teren Liber – cu destinatia de parcare auto.**

Utilizare permisa legal: regimul urbanistic, conform PUG, referitor la terenul evaluat impune utilizarea in scopul de **amenajare a unor locuri de parcare**, se considera ca aceasta utilizare a proprietatii este permisa legal.

Fizic posibila: in cazul utilizarii ca teren liber, fiind vorba de utilizarea actuala, posibilitatea fizica este evidenta. In cazul utilizarilor pentru constructii de prestari servicii, mica industrie si locuinte, acestea sunt fizic posibile avand in vedere dimensiunile, forma suprafata terenului, accesul facil la calea de acces, posibilitatea bransarii la utilitatile zonei

Fezabilitatea financiara a terenului, avand in vedere cele de mai sus, este posibila pentru destinatia de **amenajare a unor locuri de parcare.**

Deci cea mai buna utilizare a terenului liber ar fi de - **amenajare a unor locuri de parcare.**

Destinatii permise legal:

- utilizare ca locuri parcare – DA
- utilizare comerciala – NU
- utilizare industriala –NU

Destinatii alternative posibile fizic, fezabile financiar si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- utilizare ca locuri parcare – adecvata
- utilizare comerciala – inadecvata
- utilizare industriala – inadecvata

Aplicarea celor trei teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Aceste teste nu au mai fost aplicate detaliat deoarece terenurile similare cu proprietatea evaluata nu au alta utilizare decat pe segmentul industriale. Practic, activitatile de **amenajare a unor locuri de parcare** si activitatile conexe acestora sunt unicele variante de utilizare a terenului, de aceea si pretul acestora este pe masura utilizarii.

4.2. Evaluarea propriu-zisa

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt:

- **metoda comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica.
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren).
- **metoda extractiei de pe piata** – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **metoda reziduala** – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar cand se cunosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei vanzarilor**.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 2 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In Anexa sunt prezentate ofertele comparabile.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte comparabile, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic:

SURSE DE INFORMARE

<https://lajumate.ro/teren-300mp-si-casa-batraneasca-botosani-petru-rares-14364106.html>
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/472-mp-teren-vanzare-dragos-voda-4913544>
<https://www.olx.ro/d/oferta/botosani-teren-240-mp-ultracentral-toate-utilitatile-IDex718.html>
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-loc-de-casa-zona-imparat-traian-spalator-13308824.html>
<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1200-mp-teren-vanzare-botosani-petru-rares-14364106.html>

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

<https://lajumate.ro/teren-pentru-casa-central-495mp-unic-in-botosani-8433605.html>

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
TERENURI	mun. Botosani, jud. Botosani - Aleea Arcului - cart. Primaverii	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Suprafata (mp)	120 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pref (oferta) / (euro/mp)		123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	9 metri	12 metri	19 metri	8 metri
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz melan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz melan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz melan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz melan



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
TERENURI	mun. Botosani, jud. Botosani - Aleea Arcului - cart. Primaverii	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Suprafata (mp)	69 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		123 €/mp	127 €/mp	135 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	8 metri	12 metri	19 metri	8 metri
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

In continuare este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei vanzarilor:

Determinarea valorii de piata prin Metoda comparatiilor de piata



LERO ADVANCED CONSULTING
 RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
 CLIENT: Primaria municipiului Botosani

EVALUAREA TERENULUI				
		05.07.2022	4,9449 lei	
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA
Suprafata teren (mp)	119,52 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pret oferta/vanzare (€)		37.000 €	60.000 €	32.400 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		123,33	127,12	135,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-12,3	-12,7	-13,5
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Neparținătoare	Neparținătoare	Neparținătoare	Neparținătoare
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	iulie-22	iulie-22	iulie-22	iulie-22
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	mun. Botosani, Jud. Botosani - Aleea Arcului - cart. Primaverii	mun. Botosani, Jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, Jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, Jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai favora
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	-12,2
PRET AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil (amenajare locuri parcare)	Nu sunt	cu o casa demolabila de circa 50 mp	Nu sunt	Nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		2%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		2,5	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		113,5 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp



LERO ADVANCED CONSULTING
 RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
 CLIENT: Primaria municipiului Botosani

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	119,52 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Cuquantum Ajustare (%)		4%	7%	2%
Cuquantum ajustare (€/mp)		4,0	8,1	2,6
PRET AJUSTAT (€/mp)		117,5 €/mp	122,5 €/mp	112,0 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Cuquantum Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-33,3	-34,3	-32,8
PRET AJUSTAT (€/mp)		84,2 €/mp	88,1 €/mp	79,2 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		84,2 €/mp	88,1 €/mp	79,2 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		84,2 €/mp	88,1 €/mp	79,2 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (m)	9,33	11,54	19,30	8,00
Raport latimi	0,73	0,44	0,79	0,27
Cuquantum Ajustare (%)		3%	-1%	5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		3,2	-0,7	5,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		87,4 €/mp	87,5 €/mp	84,2 €/mp
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		87,4 €/mp	87,5 €/mp	84,2 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-24%	-24%	-33%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-26,1	-27,0	-37,3
Pret ajustat (€/mp)		87 €/mp	87 €/mp	84 €/mp
Ajustare neta		-26,1	-27,0	-37,3
Ajustare neta (%)		-23,55%	-23,56%	-30,68%
Ajustare bruta		43,0	43,1	52,6
Ajustare bruta (%)		38,71%	37,66%	43,32%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea bruta procentuala minima	COMPARABILA B			

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	51.900 lei	10.500 €
120 mp	432 Lei/mp	87 €/mp
Curs de schimb variabil la data evaluarii	4,9449 lei/eur	



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara, respectiv comparabila, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.			
EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
Marja negociere	-10%	-10%	-10%
Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Comparabilele au fost ajustate diferit pentru a aduce la acelasi nivel preturile/mp de ofertare.			
Explicatii ajustari			
Localizare	0%	0%	-10%
Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabila folosita, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabila c, pentru localizare mai favorabila fata de localizarea proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.			
Caracteristici fizice (suprafata)	4%	7%	2%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare linara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 4% pentru comparabila A, de 7% pentru comparabila B si de 2% pentru comparabila C, acestea avand suprafata mai mare fata de suprafata proprietatii subiect. Avand in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 500 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, constatata prin studiile de piata intreprinse de evaluator, prin tehnica interviului. Ajustarea aplicata a fost calculata proportional cu procentul de 10%, aferent suprafetei de 500 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru edificarea unei locuinte in mediul urban.			
Destinatie (utilizarea terenului)	-30%	-30%	-30%
Pentru diferenta de utilizare a terenurilor s-au aplicat ajustari negative de -30% in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere ca pe piata se constata o diferenta de pret de circa 30% intre terenurile cu suprafete mai mici de 200 mp fata de cele cu suprafete mai mari de 200 mp. Cercetarea de piata a fost facuta la nivel national prin tehnica pe perechi de date, avand in vedere ca pentru terenurile cu suprafete sub 200 mp sunt foarte putine oferte pe piata.			
Amenajari exterioare (strazi, irigare)	0%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ irigare) nu au fost aplicate ajustari.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	3%	-1%	5%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari pozitive de 3% pentru comparabila A si de 5% pentru comparabila C, pentru proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. S-au aplicat ajustari negative de -1% pentru comparabila B, pentru proportia laturilor mai favorabila fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. Evaluarea a utilizat tehnica interviului.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			



LERO ADVANCED CONSULTING
 RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
 CLIENT: Primaria municipiului Botosani

05.07.2022

4.9449 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	69,38 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Pret oferta/vanzare (€)		37.000 €	60.000 €	32.400 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		123,33	127,12	135,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Margi de negociere din plata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		-12,3	-12,7	-13,5
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Iulie-22	Iulie-22	Iulie-22	Iulie-22
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	121,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	mun. Botosani, jud. Botosani - Aleea Arcului - cart. Primaverii	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares	mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai favorabila
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	-10%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	-12,2
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp
Stare teren	liber	liber	liber	liber
Quantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		111,0 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil (amenajare locuri parcare)	Nu sunt	cu o casa demontabila de circa 50 mp	Nu sunt	Nu sunt
Quantum Ajustare (%)		2%	0%	0%
Quantum ajustare (€/mp)		2,5	0,0	0,0
PREȚ AJUSTAT (€/mp)		113,5 €/mp	114,4 €/mp	109,4 €/mp



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	69,38 mp	300 mp	472 mp	240 mp
Cuantiu Ajustare (%)		5%	8%	3%
Cuantiu ajustare (€/mp)		5,1	9,2	3,7
PRET AJUSTAT (€/mp)		118,6 €/mp	123,6 €/mp	113,1 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii in conditiile legii - teren parcare	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale	teren de constructii in conditiile legii - teren constructii rezidentiale
Cuantiu Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-33,3	-34,3	-32,8
PRET AJUSTAT (€/mp)		85,3 €/mp	89,3 €/mp	80,3 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		85,3 €/mp	89,3 €/mp	80,3 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		85,3 €/mp	89,3 €/mp	80,3 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (ml)	7,63	11,54	19,30	8,00
Raport laturi	0,84	0,44	0,79	0,27
Cuantiu Ajustare (%)		4%	0%	6%
Cuantiu ajustare (€/mp)		4,4	0,6	6,3
PRET AJUSTAT (€/mp)		89,7 €/mp	89,9 €/mp	86,5 €/mp
Utilitati la limita proprietatii	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		89,7 €/mp	89,9 €/mp	86,5 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-21%	-21%	-31%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-23,8	-24,5	-35,0
Pret ajustat (€/mp)		90 €/mp	90 €/mp	87 €/mp
Ajustare neta		-23,8	-24,5	-35,0
Ajustare neta (%)		-21,44%	-21,45%	-28,78%
Ajustare bruta		45,3	44,1	54,9
Ajustare bruta (%)		40,82%	38,55%	45,22%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima	COMPARABILA B			

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	30.700 lei	6.200 €
69 mp	444 Lei/mp	90 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluării		4,9449 lei/euro



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara, respectiv comparabila care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.			
EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
Marja negociere	-10%	-10%	-10%
Acesta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza obiceiurile participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori). Comparabilele au fost ajustate diferit pentru a aduce la acelasi nivel preturile/mp de ofertare.			
Explicatii ajustari			
Localizare	0%	0%	-10%
Ajustarea pentru localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru, se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate, s-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabila C, pentru localizare mai favorabila fata de localizarea proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.			
Caracteristici fizice (suprafata)	5%	8%	3%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecarei dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare liniara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 5% pentru comparabila A, de 8% pentru comparabila B si de 3% pentru comparabila C, acestea avand suprafata mai mare fata de suprafata proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 500 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, constatata prin studiile de piata intreprinse de evaluator, prin tehnica interviului. Ajustarea aplicata a fost calculata proportional cu procentul de 10% aferent suprafetei de 500 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru edificarea unei locuinte in mediul urban.			
Destinatia (utilizarea terenului)	-30%	-30%	-30%
Pentru diferenta de utilizare a terenurilor s-au aplicat ajustari negative de -30% in cazul fiecarei dintre proprietatile comparabile, avand in vedere ca pe piata se constata o diferenta de pret de circa 30% intre terenurile cu suprafete mai mici de 200 mp fata de cele cu suprafete mai mari de 200 mp. Cercetarea de piata a fost facuta la nivel national, prin tehnica pe perechi de date, avand in vedere ca pentru terenurile cu suprafete sub 200 mp sunt foarte putine oferte pe piata.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	0%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) nu au fost aplicate ajustari.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenul cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	4%	0%	6%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari pozitive de 4% pentru comparabila A si de 6% pentru comparabila C, pentru proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. Evaluatorul a utilizat tehnica interviului.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			



VALOAREA DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR		
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	51.900 lei	10.500 €
119,52 mp	432 Lei/mp	87 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii		4,9449 lei/euro
Valoarea nu contine TVA		

VALOAREA DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI VANZARILOR		
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	30.700 lei	6.200 €
69,38 mp	444 Lei/mp	90 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii		4,9449 lei/euro
Valoarea nu contine TVA		

CAPITOLUL V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei abordari de evaluare, cea mai adecvata fiind Metoda comparatiei vanzarilor, in urma careia s-au obtinut urmatoarele valori:

Metoda comparatiei vanzarilor

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	51.900 lei	10.500 €
119,52 mp	432 Lei/mp	87 €/mp

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	30.700 lei	6.200 €
69,38 mp	444 Lei/mp	90 €/mp



Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: Metoda comparatiei vanzarilor este cea mai adecvata deoarece exista oferte de piata suficiente.

Precizia: la Metoda comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata, verificate de evaluator

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

Cantitatea de informatii: la Metoda comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante si suficiente pentru aceasta abordare.
Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin Metoda comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea propusa:

VALOAREA de PIATA a TERENULUI 119,52 mp	51.900 lei 432 Lei/mp	10.500 € 87 €/mp
VALOAREA de PIATA a TERENULUI 69,38 mp	30.700 lei 444 Lei/mp	6.200 € 90 €/mp

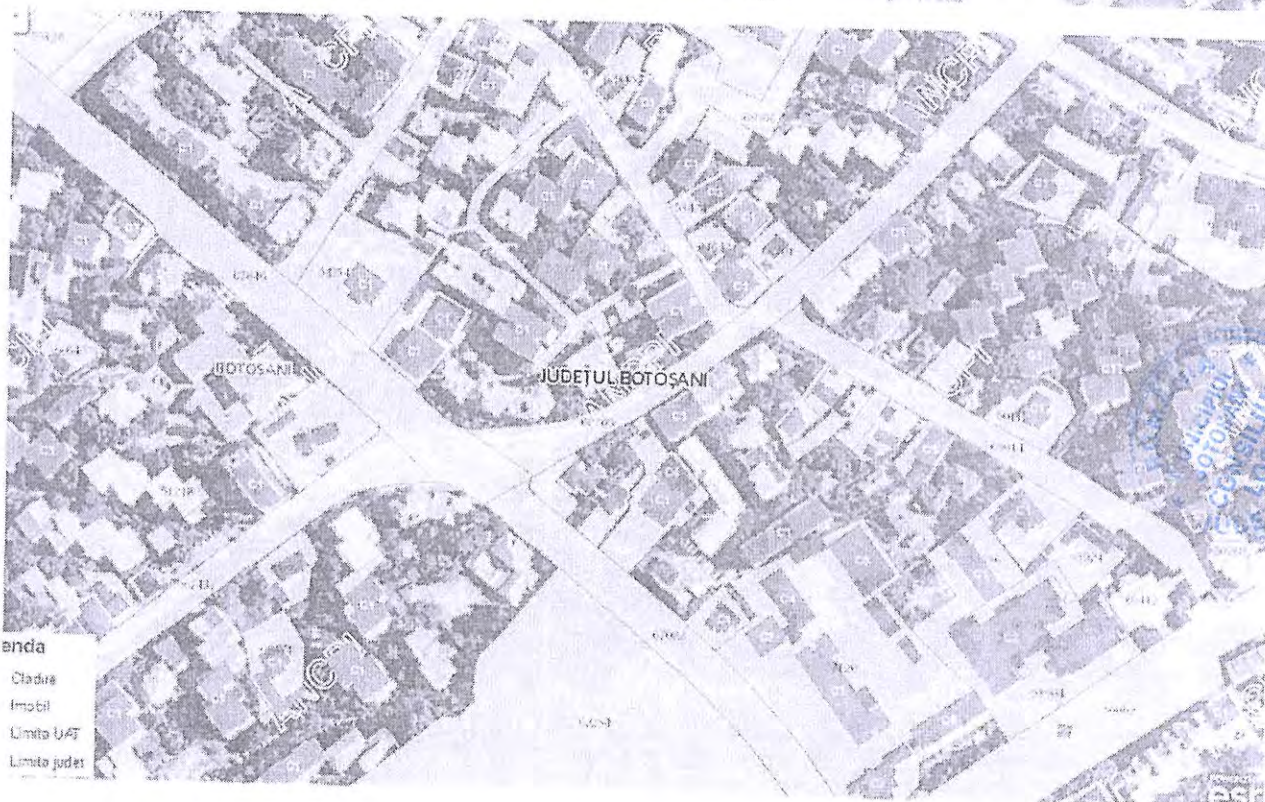
valoarea obtinuta prin Metoda comparatiei vanzarilor

- Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.
- Valoarea estimata este subiectiva. Aceasta este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.
- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- Desi estimarile facute s-au bazat pe cercetarile si pe informatiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garanteaza indeplinirea exacta a acestora datorita modificarilor majore ce pot interveni pe piata intr-un interval scurt de timp sau a situatiilor speciale ce pot interveni in tranzactia unei proprietati. Astfel, valoarea estimata in urma evaluarii proprietatii trebuie considerata ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietatii in conditiile date de definitia Valorii de piata, asa cum apare ea in Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

LERO ADVANCED CONSULTING S.R.L.



LOCALIZAREA PROPRIETATII
CF 51774 Botosani – 120 mp



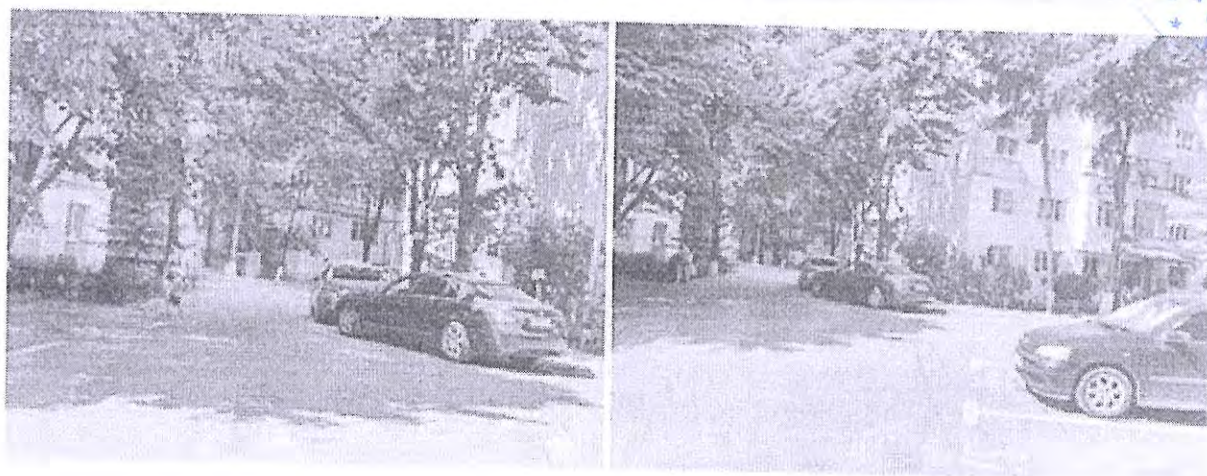
LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

CF 51790 Botosani – 69 mp

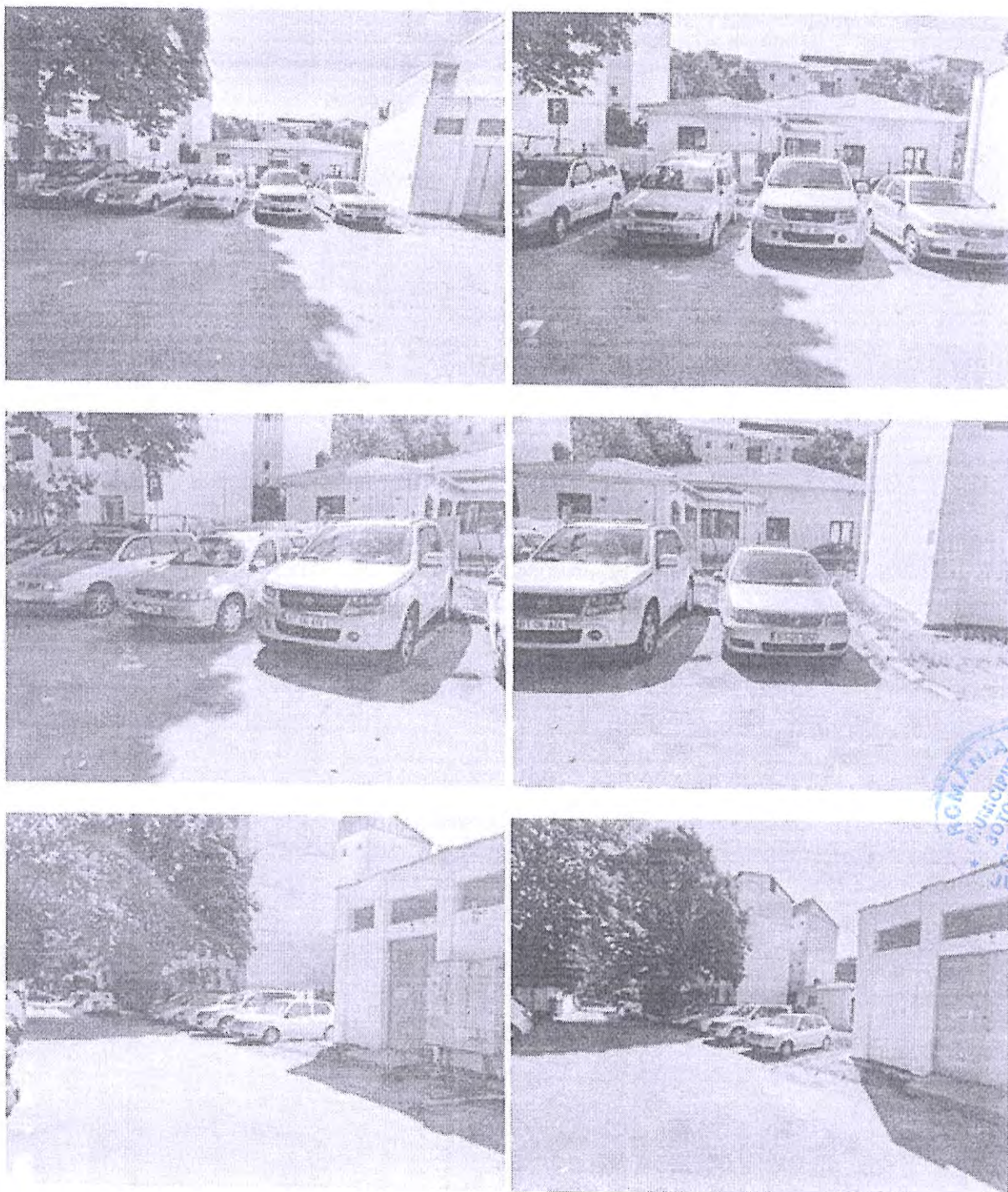


- genda
- ▣ Clădire
 - ▣ Imobil
 - ▣ Limita UAI
 - ▣ Limita sector

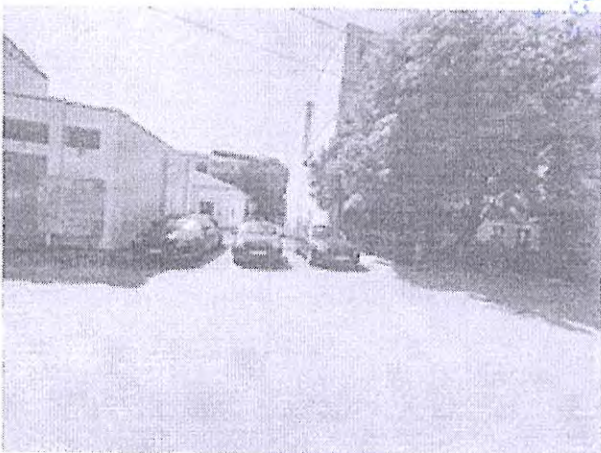
FOTOGRAFII
ZONA PROPRIETATII EVALUATE SI ACCESUL



PROPRIETATEA EVALUATA - 119,52 mp

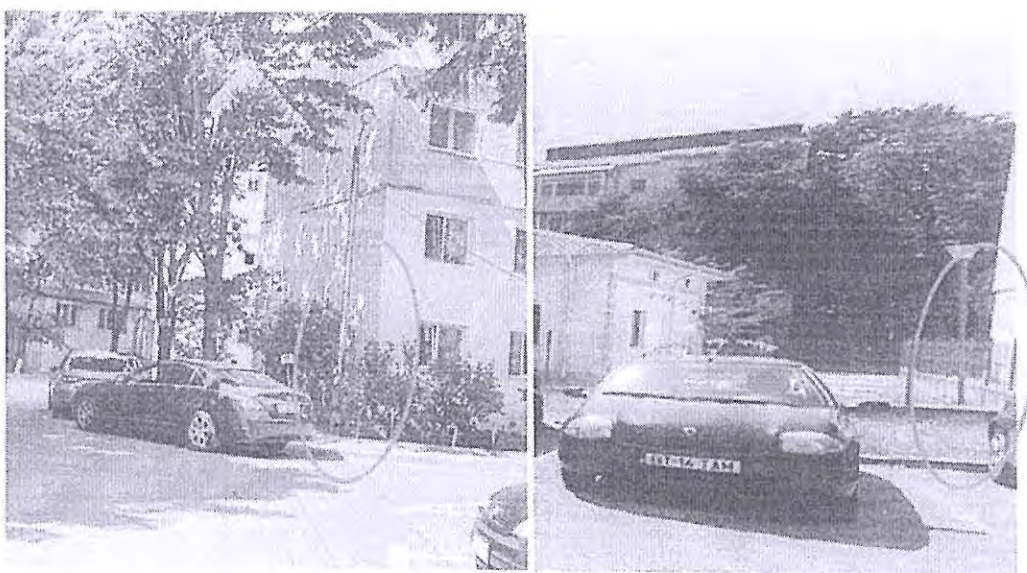


PROPRIETATEA EVALUATA - 69,38 mp

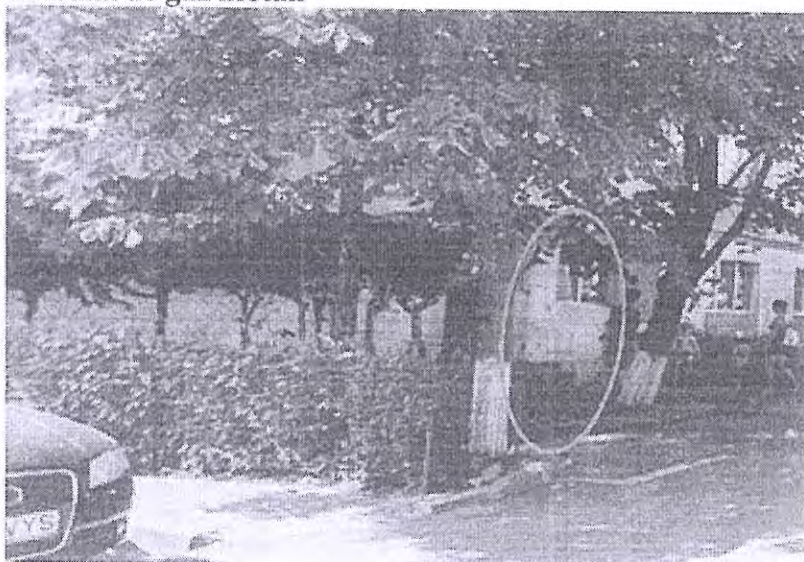


Reteaua de apa - trece prin subteran
Reteaua de canalizare - trece prin subteran

Reteaua de curent electric



Reteaua de gaz metan



COMPARABILE

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

COMPARABILE VANZARI TERENURI - intravilan

COMPARABILA A

<https://lajumate.ro/teren-300mp-si-casa-batraneasca-botosani-petru-ares-14364106.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website lajumate.ro. The listing is for a plot of 300sqm and an old house in Botosani, Petru Rares. The price is listed as 37,000 EUR. The listing includes details about the plot (intravilan), the number of plots (12), and the construction status (yes). There are also contact buttons for the agent, Daniel, and a 'SARBAZATA ANUNT' button. A blue circular stamp from the Municipality of Botosani is visible on the right side of the listing.

lajumate.ro Autentificare Creezi Cont + ADAUGĂ ANUNȚ

Teren 300mp si casa batraneasca Botosani Petru Rares

Botosani, Botosani

37.000 EUR

Tip	Est	Impozit	Teren constructii
Tip teren teren	Intravilan	Spaciatat/teren uscat	300
Front stradal (m2)	12	0/1/50	Da

✓ Pret negociabil ✓ Construcție pe teren

300 mp, str. Petru Rares nr 66, teren drept, front stradal 11,54 m, apa, curent, canalizare pe proprietate, gaz la limita de proprietate
Pe teren se afla o casa batraneasca care necesita reparatii. Proprietatea este intabulata, cu toate actele la zi, fara datorii catre furnizorii de utilitati

Amplasamentului este situat in zona linistata, ideala pentru locuit si cu potential pentru un spatiu comercial

Proprietatea se afla la 10 minute de mers pana la Piata Centrala

Daniel

0742707023

SARBAZATA ANUNT

COMUNA BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL
ALDEI PETRU RARES

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani



Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares, intravilan, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, deschidere 11.54 metri, drum asfaltat.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

COMPARABILA B

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/472-mp-teren-vanzare-dragos-voda-4913544>

Teren de vânzare în Botosani Dragos Voda la 60.000 €
Adresa: Botosani - Botosani - Dragos Voda - Vand 472 mp teren intravilan în Botosani

60.000 €

Vand 472 mp teren intravilan în Botosani

Detalii

Preț / m ² :	127,12 €	Suprafață utilă:	472 m ²
Clasificarea teren:	Intravilan	Tip teren:	Construcții

Facilități

- ✓ Apa
- ✓ Gaz
- ✓ Canalizare

Descriere

Vand 472 mp teren intravilan în Botosani în Pata Raia nr 08 cu deschidere la strada de 15,5m. Pe proprietate sunt amenajate utilități: gaz, apă, canalizare.

Adresa

Pata Raia nr 08

Adrian Adumitroai
Direct proprietar verificat
0787719112

Publicat pe: 29.07.2022 Actualizat pe: 29.07.2022

RC.M.M. J.M. 1/1007/2018
CONSILIUL LOCAL BOTOSANI

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani



Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Botosani, jud. Botosani - str Petru Rares, intravilan, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, deschidere 19.30 metri, drum asfaltat.



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

COMPARABILA C

<https://www.olx.ro/d/oferta/botosani-teren-240-mp-ultracentral-toate-utilitatile-IDex718.html>

VANZATOR
Dumitru
+40 754 214277
Trimite mesaj

LOCALIZARE
Botosani, Botosani

120 € Pret negociabil

REACTUALIZAZI

Prezenta foto | Extindere, Amplasare pozitiva | Suprafata utila 240 mp

DESCRIERE
Persoana vand teren nou in Botosani in centrul vechi foarte aproape de Mall Univers.
Terenul este in suprafata de 240 MP si are deschidere de 8MP la 2 strazi. Este potrivit atat pentru constructia unei case cat si pentru activitati comerciale. Este curent si faca apa (prezenta si acces la rețeaua de gaze).
Pretul este de 120 EUR/MP

01.08.2022 | 01.08.2022 | [Botosani](#)



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani



Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Botosani, jud. Botosani - zona Uvertura Mall, intravilan, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, deschidere 8 metri, drum asfaltat.



ALTE COMPARABILE

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-loc-de-casa-zona-imparat-traian-spalator-13308824.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website lajumate.ro. The listing is for a plot of land in Botosani, located in the 'Imparat Traian-Spalator' zone. The price is listed as 52.500 EUR. The listing includes a main photograph of the plot, a smaller thumbnail image, and a gallery of images showing the plot from different angles. On the right side, there are contact options: a phone call button with the number 0756670801, an email button, and a 'SALVAZĂ INTERES' button. Below the main image, there is a table with filters for 'Central', 'Intravilan', and 'Altele'. At the bottom, there is a short description: 'Se vinde teren intravilan, loc de casa cu toate utilitatile. situat in Botosani, zona Imperat Traian-spalatoria Chelarasu, cu suprafata de 585 mp. loc'.

lajumate.ro

Autentificare Căutare Cent

+ ADAUGĂ ANUNȚ

Teren intravilan, loc de casa, zona Imperat Traian- Spalator

Botosani, Botosani

52.500 EUR

0756670801

0756670801

SALVAZĂ INTERES

Central	Intravilan	Altele
1	585	1

Se vinde teren intravilan, loc de casa cu toate utilitatile. situat in Botosani, zona Imperat Traian-spalatoria Chelarasu, cu suprafata de 585 mp. loc

Consiliul Local Botosani

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/300-mp-teren-vanzare-botosani-botosani-4829584>

The screenshot shows a real estate listing on the website imoradar24.ro. The main title is "Teren de vânzare în Botosani la 37.000 €". The listing includes a breadcrumb trail: "Acasa > Botosani > Botosani > Teren 300mp si casa batraneasca Botosani Petru Rares". There are buttons for "Favorite", "Salvează", and "Distribuie". A price tag shows "37.000 €" and "7 zile în urmă". The listing details are as follows:

Preț / m ² :	123 33 €	Suprafață utilă:	300 m ²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

Descriere
300 mp str. Petru Rares nr 66 teren drept front stradal 11.54 m apa curent canalizare pe proprietate gaz la limita de proprietate Pe teren se afla o casa batraneasca care necesita reparatii Proprietatea este intrabulata cu toate actele la zi fara datorii catre furnizori de utilitati Amplasamentul este situat in zona finisata ideala pentru locuit si cu potential pentru un spatiu comercial Proprietatea se afla la 10 minute de mers pana la Piata Centrala

Istoric Preț
● Maxim ● Minim

On the right side of the screenshot, there is a blue circular official stamp of the "CONSILIUL LOCAL BOTOSANI" (Local Council of Botosani).

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

<https://lajumate.ro/teren-pentru-casa-central-495mp-unic-in-botosani-8433605.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website lajumate.ro. The listing is for a plot of land in Botosani, Botosani, with a price of 100,000 EUR. The plot is 500mp and is described as 'Central' and 'Intravilan'. The listing includes a table with details about the plot, a contact number (0744298788), and a 'SARMEAZA ANUNTULUI' button. The listing also includes a description of the plot and a commission rate of 0%.

lajumate.ro Autentificare Creare Cont + ADauga ANUNT

Teren pentru casa 500mp, ultracentral in Botosani Daniela

Botosani, Botosani

100.000 EUR

Tip	Central	Intravilan	Teren constructii
Clasificarea teren	Intravilan	Suprafata teren (mp)	495
Fapt ca este liber	16	18/03/2016	Da

☎ 0744298788

📄 SARMEAZA ANUNTULUI

Ocazie unica!
Teren pentru casa, central in Botosani, 500mp, zona Scolii de Cooperatie, foarte linistita, toate utilitatile.
Terenul este liber, pregatit pentru construit pe el.

Comision cumparator: 0%

Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet [aici!](#)



LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-pensiunea-bianca-IDsGv1

storia.ro / oferta-teren-zona-pensiunea-bianca-IDsGv1

57 000 €



AGENTIA
ESTIMOBILIARE

57 000 €
121 EMB

Serie cadastrala: 1243/605/015/01
Suprafata: 472 m²
Avans: 92 825 RON (15%)
Perioada imprumutului: 10 ani

Prezentare generala

1. Situatia	472 m ²	10. Terenul	teren intravilan
20. Informatii	piet	83. Tip garantie	gard
21. Informatii de contact		86. Tip vanator	agoutie

Descriere anunt

Teren zona Pensiuinea Bianca intravilan 472 m² cu descriere la st. cad. de 19/50m direct inprezenta cu gar. epr. de izolare de teren si curtea in fata de proprietate

Agentie ESTIMOBILIARE
Data: 11 numere de contact
0760 773 775
0762 348 025

AGENTIA ESTIMOBILIARE
AGENTIE
0760 773 775

57 000 €

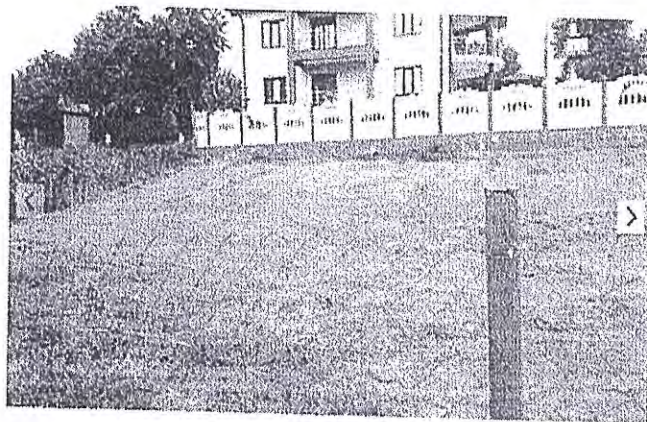
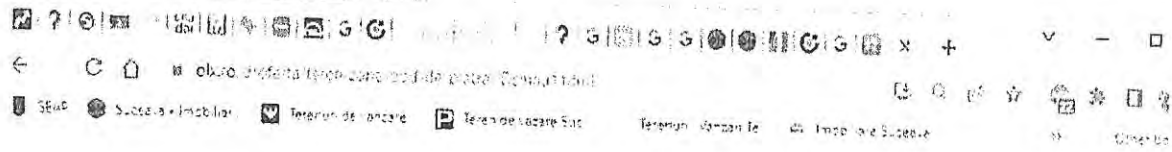
386 m² teren intravilan

386 m² teren intravilan
Cota: 68% din teren
Magaz. C. 325 Botosani Botosani
1020 teren

Municipiul Botosani
CONSILIUL LOCAL BOTOSANI
01.08.2022

LERO ADVANCED CONSULTING
RAPORT DE EVALUARE - Nr. 221973/01.08.2022
CLIENT: Primaria municipiului Botosani

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-zone-pod-de-piatra-IDcmau1.html



0 0 0 0

1 2 3 4

10/10/2022

Teren zone pod de Piatra

110 € Fiecare negociabil

REACTUAZEAZA

Personalizat Exclusion anuntului meu/iei Suprafata este 500m²

DESCRIERE

Vand teren intabulat la or de carti in zona 0 pod de piatra 25M x 20M pe colt toate facilitatile la mana de proprietate subterana canalizare epa gazificarient electric

01/08/2022

10/10/2022

Recomandă

PRIVAT

Iulian

075 546 9451

075 546 9451

Trimite mesaj

Maximă siguranță de acceptare a ofertelor

LOCALIZARE

Botosani,
Botosani

DREPTURI COMERCIALE

Acordare a drepturilor de celeritate asupra terenului
in conformitate cu prevederile art. 11 din Legea nr. 107/2006
Asistat/militar



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la HCL nr. 154 din 30.03.2023

Procesul verbal de negociere al schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 69, 38 m.p. situat în Municipiul Botoșani, Aleea Arcului, f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a Municipiului Botoșani, proprietatea Scânteii Ioan și Scânteii Marița cu terenul în suprafață de 70 m.p. situat în Municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 62C, identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a Municipiului Botoșani, proprietatea Municipiului Botoșani

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,
Amos Andrei



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general,
Oana Gina Georgescu

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name Oana Gina Georgescu.



Nr. INT 2390 din 27.03.2023

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE în vederea realizării unui schimb de terenuri între terenul proprietatea municipiului Botoșani, situat în str. Octav Onicescu, nr. 62C în suprafață de 70 m.p. și terenul situat în Aleea Arcului, f.n. în suprafață de 69.38 m.p., proprietatea Scânteii Ioan și Scânteii Marița

Data: 27.03.2023

Orele: 14⁰⁰-14³⁰

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: Alexandru Agavriloaie – Arhitect Șef-membru
Gherase Iulius Sebastian – Serviciul Patrimoniu – membru



reprezentând comisia de negociere desemnată prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Botoșani nr. 22 din 26.01.2023,

respectiv din partea vânzătorilor-proprietari, domnul Scânteii Ioan

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

Demararea procedurilor de realizare a schimbului de terenuri și realizarea raportului de evaluare al terenurilor de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii valorii de piață a terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.22 din 26.01.2023.

Raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 69, 38 m.p. situat în municipiul Botoșani, Aleea Arcului, f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a municipiului Botoșani, proprietatea Scânteii Ioan și Scânteii Marița a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazarovici Oltea Georgeta, valoarea terenului fiind de 6200 Euro (echivalent 30.700 lei), respectiv 90 Euro/m.p..

Raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 70 m.p. situat în municipiul Botoșani, str. Octav Onicescu, nr. 62C., identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a municipiului Botoșani, proprietatea Municipiului Botoșani a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Sumanariu Anton, valoarea terenului fiind de 6171 Euro (echivalent 30.700 lei), respectiv 88,15 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit perfectarea unui schimb de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Scânteii Ioan și Scânteii Marița.

Sintetic, acestea s-au referit la:

- Perfectarea unui schimb de terenuri, proprietatea privată a Scânteii Ioan și Scânteii Marița, situat în Aleea Arcului, f.n., identificat cadastral cu nr. 51790 înscris în Cartea funciara nr. 51790 a municipiului Botoșani, în suprafață de 69, 38 m.p și terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Octav Onicescu, nr. 62C., identificat cadastral cu nr. 66619 înscris în Cartea funciara nr. 66619 a municipiului Botoșani, în suprafață de 70 m.p.;



Primăria
Municipiului
Botoșani



România
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani

CF: 3372882

S-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Scânteii Ioan și Scânteii Marița, fără plata unei sulte reprezentând diferența de valoare.

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o soluție amiabilă, s-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Scânteii Ioan și Scânteii Marița, urmând ca Scânteii Ioan și Scânteii Marița, să suporte și cheltuielile necesare cu onorariile și taxele pentru perfectarea actului notarial autentic de schimb.

U.A.T Municipiul Botoșani

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei,

Membri: Alexandru Agavrițoae

Gherase Iulius Sebastian

Secretar Gabriela Artimon – Serviciul Patrimoniu

Proprietari imobile

Scânteii Ioan

Scânteii Marița