

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării unui imobil-teren situat în B-dul. Mihai Eminescu nr. 174, în suprafață de 441,00 mp

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI,

analizând propunerea domnului primar Cătălin Mugurel Flutur privind aprobarea cumpărării unui imobil-teren situat în B-dul. Mihai Eminescu nr. 174, în suprafață de 441,00 mp, văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, Biroului Cadastru și Direcției Economice, procesul verbal de negociere nr. 17361 din 25.07.2017, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,

în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 70 din 21.04.2016, ale dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit.c) și ale alin.(5) lit.b), precum și ale art. 121 alin. (2) coroborate cu cele ale art.123 alin.(3) din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 45 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 123 din 20 februarie 2007, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se însușește Raportul de Evaluare elaborat conform contractului de prestări servicii de evaluator PFA ȚIVLICĂ GHEORGHE IULIAN, recepționat sub nr. 16463/2017, având ca obiect terenul în suprafață de 441,00 mp situat în municipiul Botoșani, B-dul Mihai Eminescu nr. 174, conform anexei la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește rezultatul procesului verbal de negociere nr. 17361 din 25.07.2017, încheiat cu Huțu Didina, Mircea Valentin, Mircea Romică, Mircea Ștefan, în vederea cumpărării terenului în suprafață de 441,00 mp, amplasat în B-dul. Mihai Eminescu nr. 174.

Art.2 (1) Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață de 441,00 mp, la prețul de 34.300 euro.

(2) Toate cheltuielile ocazionate de perfectarea contractului de vânzare - cumpărare, sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.3 Primarul Municipiului Botoșani, prin serviciile aparatului de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasa



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

Botoșani, 31 iulie 2017
Nr. 180

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA
LA H.C.L. NR. 180 DIN 31 IULIE 2017

**RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILIARĂ
B-DUL MIHAI EMINESCU NR. 174, MUN. BOTOȘANI
JUD. BOTOȘANI**

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasă



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar, Oana Gina Georgescu

A handwritten signature in black ink, belonging to Oana Gina Georgescu, the Secretary.



P.F. TIVLICA GH. IULIAN

Str. Vilor, Nr.5, Sc.D, Ap.1, Botosani
C.I.F. 25869387

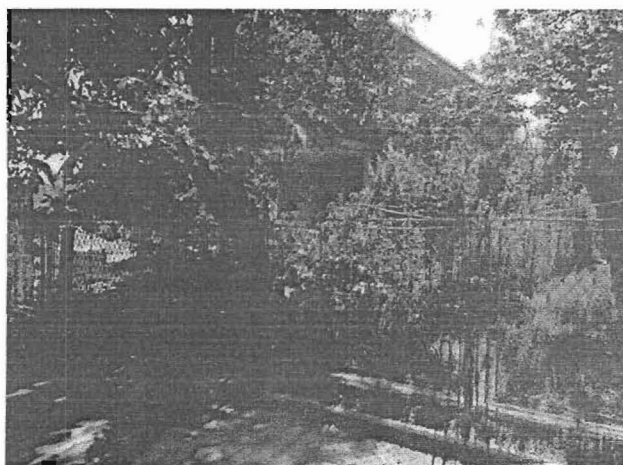
TEL : 0741.010.103 - 0769.236.103
E-mail : tiv.julian@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară

- teren intravilan -

B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani



CLIENT: MUNICIPIUL BOTOSANI

EVALUATOR: P.F. TIVLICA GHEORGHE-IULIAN

- Iulie 2017 -



CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR
- 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI
- 1.3. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Cap. 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCTIUNILE EVALUARI
- 2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE
- 2.5. DATA EVALUARII
- 2.6. MONEDA IN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA
- 2.7. MODALITATI DE PLATA
- 2.8. INSPECTIA PROPRIETATII
- 2.9. RISCUL EVALUARII
- 2.10. SURSE DE INFORMATII UTILIZATE
- 2.11. RESTICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. SITUATIA JURIDICA
- 3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE
- 3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASAMENT
- 3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT
- 3.5. DESCRIERE AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR
- 3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
- 3.7. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE
- 3.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER
- 4.2. EVALUAREA TERENULUI
 - 4.2.1. TEHNICA COMPARATIILOR DIRECTE
 - 4.2.2. TEHNICA EXTRACTIEI
- 4.3. SINTEZA REZULTATELOR
- 4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Cap. 5. ANEXE



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. **Tipul proprietății:** Proprietate imobiliara - teren intravilan
2. **Localizare:** B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani
3. **Proprietarul bunului:** **Mircea Valentin, Hutu Didina, Mircea Romica si Mircea Stefan**
4. **Descrierea bunului:** Teren intravilan in suprafata de 441,00 mp, situat in B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea lui Mircea Valentin, Hutu Didina, Mircea Romica si Mircea Stefan.
5. **Situatia terenului:** Proprietate imobilira - teren curti constructii in suprafata de 441,00 mp, situat in B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea lui Mircea Valentin, Hutu Didina, Mircea Romica si Mircea Stefan;
6. **Clientul:** **MUNICIPIUL BOTOSANI, CUI 3372882**
7. **Destinatarul:** **MUNICIPIUL BOTOSANI**
8. **Scopul evaluarii:** Stabilirea valorii de piata a imobilului prezentat mai sus
9. **Baza evaluarii:** Valoarea de piata
10. **Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate
11. **Data evaluării:** 13 iulie 2017
12. **Valori estimate:**

Tehnica comparatiilor directe: $V_1 = 34.300 \text{ E} = 156.813 \text{ LEI}$

Tehnica extractiei: $V_2 = 34.474 \text{ E} = 157.609 \text{ LEI}$

Valoarea de piata pentru terenul evaluat este:

$V_p = 34.300 \text{ Euro} = 156.813 \text{ Lei}$

13. Cursul de schimb oficial la data evaluării : 4,5718 LEI/E



7,7777
7,7777 C

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre ing. Tivlica Gh. Iulian la data de 10.07.2017;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate).

1.3 PREZENTAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **ing. TIVLICA IULIAN**, Membru titular **ANEVAR**, specializarea E.P.I. si E.B.M - legitimat cu 16664/2017.

P.F. Tivlica Gheorghe Iulian – cu sediul in str. Viilor, nr. 5, sc.D, ap. 1, mun. Botosani.

Evaluator autorizat:

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



Cap. 2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

- Nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- Proprietatea este evaluata fara grevuri de sarcini si datorii, daca nu se specifica altfel;
- Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii, care ar face ca proprietatea sa valoreze mai mult sau mai putin. Nu se asuma nici o raspundere pentru astfel de conditii sau pentru obtinerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare in vigoare exceptand situatia cand in raportul de evaluare nu a fost identificata, descrisa si considerata o non-conformitate;
- Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, 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 incalcari sau violari ale altor proprietati;
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant, nici nu ne angajam pentru o expertiza sau cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit;
- Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare pe proprietatea analizata sau pe oricare alt teren vecin sau ca mijloacele care au fost puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportata;
- Orice alocare a valorii totale estimate in acest raport, se realizeaza in functie de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate in combinatie cu nici o alta evaluare, in caz contrar ele fiind nevalide;
- 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 aranjamente in aceasta privinta;
- 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.

Ipoteze speciale:

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.

Acest raport are menirea de a estima o valoare de piata a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentanti autorizati din partea clientului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din Romania valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care afecteaza opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARI

Obiectul evaluarii

Obiectul prezentului raport este o proprietate imobiliara de tip teren intravilan in suprafata de 441,00 mp, situat in B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani, proprietatea lui Mircea Valentin, Hutu Didina, Mircea Romica si Mircea Stefan.

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in vederea vanzarii.

2.3. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

In prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul de proprietate deplin deţinut de Mircea Valentin, Hutu Didina, Mircea Romica si Mircea Stefan asupra terenului ce face obiectul evaluării.



Pentru terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare s-au prezentat următoarele acte ce atestă dreptul de proprietate:

* Documente de proprietate:

- Extras de Carte funciara nr. 29860/05.05.2017;
- Hotarare judecatoreasca nr. 15515/21.11.2014 emisa de Judecatoria Botosani (in dosar nr. 3746/193/2012);
- plan de amplasament si delimitare a bunurilor, scare 1:1000;

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

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, pentru un anume tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată în raportul de evaluare.

În practică se cunosc patru factori economici interdependenți ce se reflectă în principiul economic cerere-ofertă: utilitatea, raritatea (factori reprezentanți ai ofertei), dorința și puterea de cumpărare (factori reprezentanți ai cererii).

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, sunt Standardele de Evaluare, Editia 2017:

SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 233 - Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)

SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

SEV 400 - Verificarea evaluărilor

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor

GEV 620 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru scopul evaluării declarat de client, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață.

Conform SEV 100 –Cadru general, art. 29 definiția valorii de piață este:

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

2.5. DATA EVALUARII

Data evaluării este 13.07.2017, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de 4,5718 lei/Euro.



2.6. MONEDA IN CARE SE EXPRIMA VALOAREA ESTIMATA

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

2.7. MODALITATI DE PLATA

Valoarea de piață estimată a fost calculată în ipoteza realizării unei tranzacții de vânzare-cumpărare cu **plată cash**.

2.8. INSPECTIA PROPRIETATII

Inspectia proprietatii a fost facuta de catre ing. Tivlica Iulian la data de 10.07.2017 in prezenta lui Hutu Didina si a constatat in identificarea, vizionarea bunului, fotografierea și culegerea de date.

2.9. RISCUL EVALUARII

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost evaluata în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind modul de exploatare a acesteia.

Proprietatea evaluată este:

- ✓ de natura unei proprietati rezidentiale, tip teren intravilan;

Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardele de Evaluare ANEVAR 2017, facem următoarele precizări:

- ✓ Referitor la „*activitatea curenta si tendințele pieței relevante*”:
 - piața este o „piață a cumparatorului”;
 - numărul tranzacțiilor pe segmentul de piață menționat este “mic”;
 - previziunile prevăd o stagnare sau o crestere usoară a numărului de tranzacții în perioada urmatoare.
- ✓ Referitor la „*vandabilitatea curenta a proprietatii si probabilitatea mentinerii acesteia*” precizam ca vandabilitatea curenta a proprietatii in acest moment este mica.

2.10. SURSE DE INFORMATII UTILIZATE

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

- * “Standarde de evaluare” – editia 2017 editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;



- * Informatii furnizate de agentile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala, situri web de specialitate (www.olx.ro, etc).

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- * Documente de proprietate:
 - Extras de Carte funciara nr. 29860/05.05.2017;
 - Hotarare judecatoreasca nr. 15515/21.11.2014 emisa de Judecatoria Botosani (in dosar nr. 3746/193/2012);
 - plan de amplasament si delimitare a bunurilor, scare 1:1000;

2.11. RESTICII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.

Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Evaluator autorizat:

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



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. SITUATIA JURIDICA

Terenul ce face obiectul evaluarii situat in B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani in suprafata totala de 990 mp din care se evalueaza doar suprafata de 441,00 mp (in curs de dezmembrare), are nr. cad. 56231, este inregistrat in CF 56231 a mun. Botosani si este proprietatea lui MIRCEA VALENTIN, HUTU DIDINA, MIRCEA ROMICA SI MIRCEA STEFAN.

Identificarea proprietatii imobiliare corespunde Planului de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare este intabulat sub nr. 29860/05.05.2017 conform extrasului de carte funciara pentru informare eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

Ca urmare a cererii nr. 29860/05.05.2017 s-a emis Extrasul de Carte Funciara, care precizeaza proprietatea nu este grevata de sarcini.

3.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE

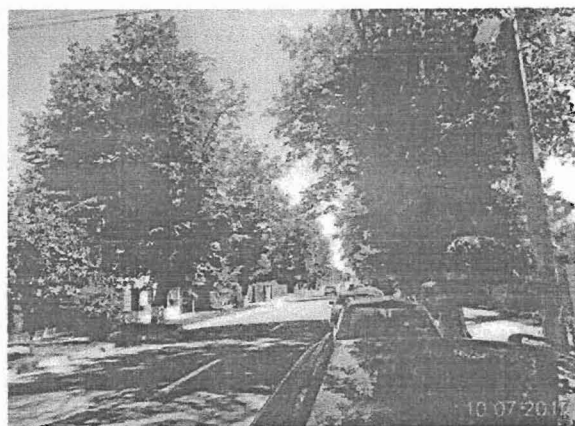
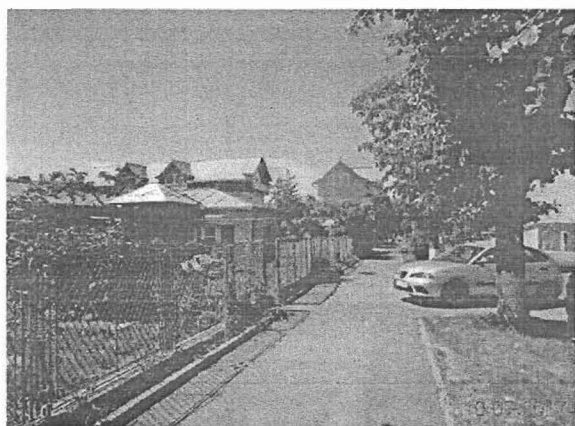
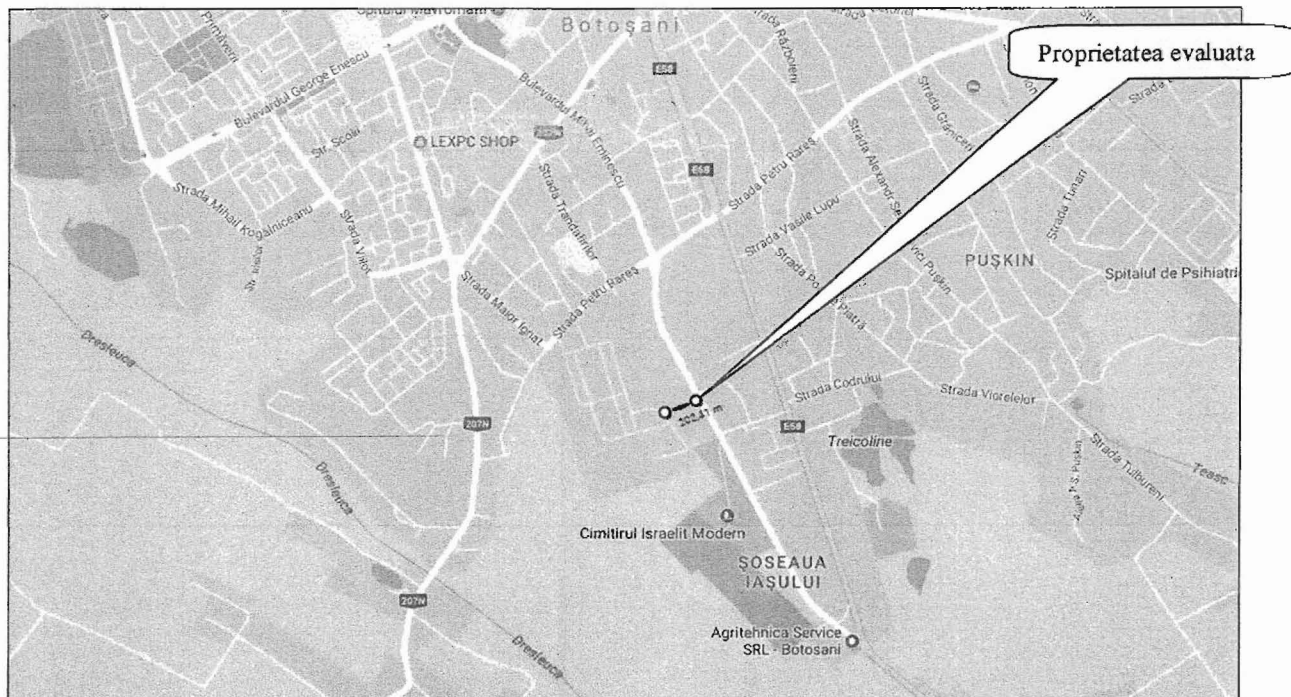
In evaluarea proprietatii, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare.

3.3. DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATATI SI AMPLASAMENT

Adresa proprietatii imobiliare analizate este B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani. Terenul este amplasat intr-o zona mediana a municipiului, in apropiere de Depozitul „Castilio” iesire spre Iasi, zona de constructii comerciale, constructii rezidentiale si putine terenuri libere.

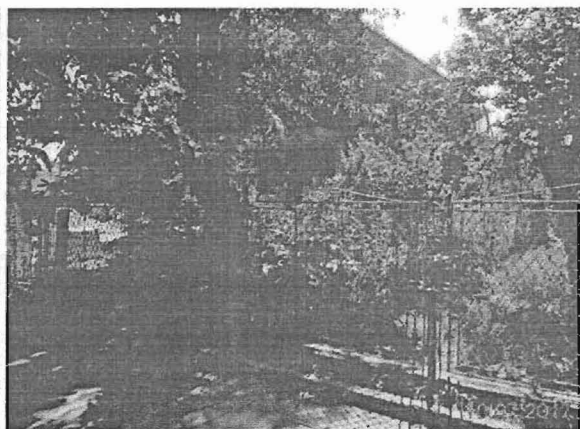
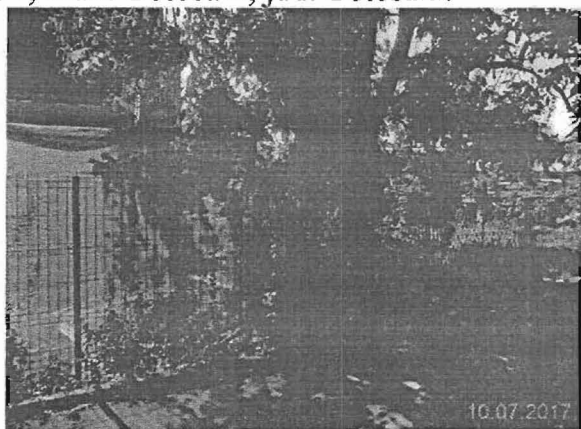
Municipiul Botosani este reședința și cel mai mare oraș al județului Botoșani, cu o populație de circa 115.070 locuitori. In momentul de față municipiul Botoșani realizează 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. In mun.Botoșani își desfășoară activitatea peste 7000 de societăți in diverse activități (confecțiilor și textilelor, a prelucrării produselor alimentare, prelucrarea lemnului, construcții de mașini și a aparaturii electrice de joasă și medie tensiune, în construcții, în comerț și în servicii).

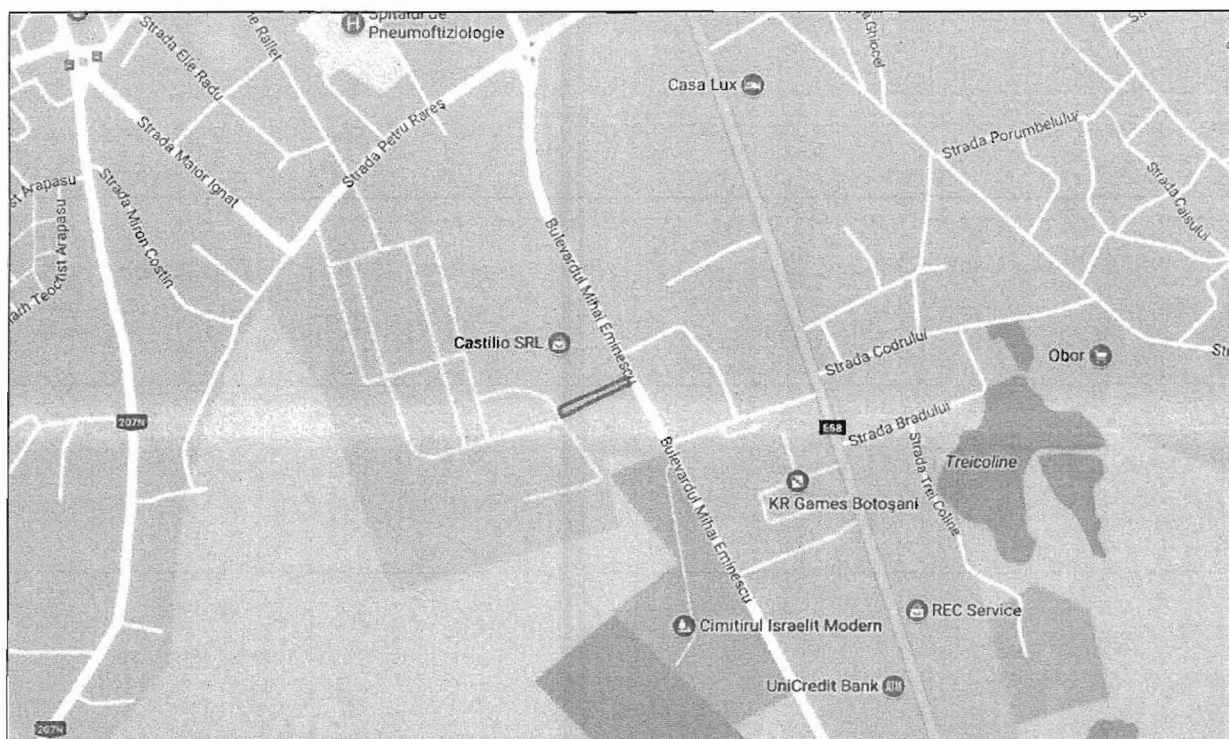
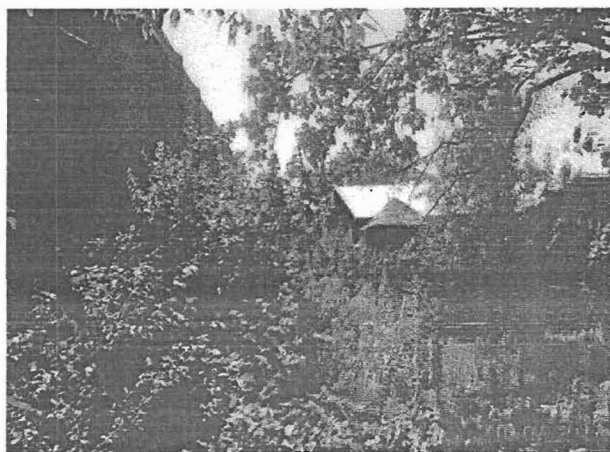
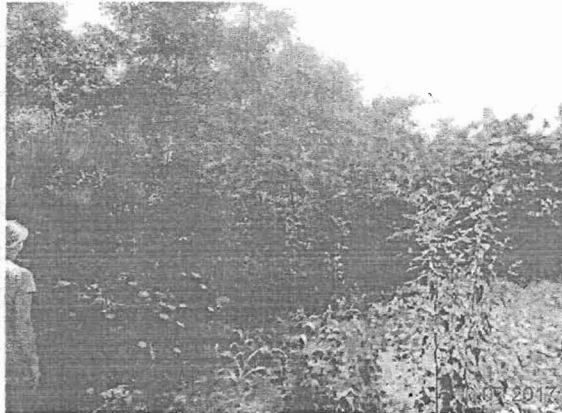
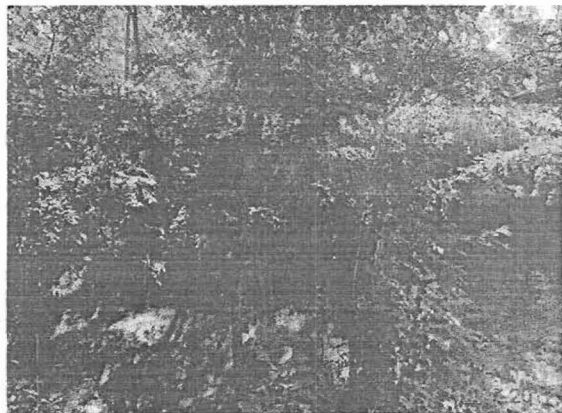




3.4. INFORMATII DESPRE AMPLASAMENT

Teren intravilan in suprafata de 441,00 mp, situat in B-dul Mihai Eminescu, nr. 174, mun. Botosani, jud. Botosani.





Terenul are o deschidere de 4,02 ml, este drept, conditii de fundare normale, este utilizat ca teren arabil.



Terenul are acces la urmatoarele utilitati: energie electrica, apa si canalizare, gaz metan, drumul de acces asfaltat.

3.5. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI CONSTRUCTIILOR

Pe terenul ce face obiectul evaluarii nu este edificata nici o constructie.

3.6. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE

Conform situatiei privind zonarea strazilor din municipiul Botosani, terenul este amplasat in zona B. Conform Anexei 1 la Hotărârea Consiliului Local nr.287/2016, impozitul pe teren este:

Denumirea impozitului sau taxei locale	Codul Fiscal - capitol, articol, alineat	Nivelul pentru anul 2017
Impozit/taxa pe teren - lei/ha - pentru terenurile amplasate în intravilanul municipiului - terenuri cu construcții și alte terenuri cu suprafața de până la 400 mp situate în zona:	Cap.III, art.465, alin.(2)	
- A		6.042
- B		4.215
- C		2.668
- D		1.410

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

Terenul este proprietatea lui MIRCEA VALENTIN, HUTU DIDINA, MIRCEA ROMICA SI MIRCEA STEFAN conform Hotararii judecatoresti nr. 15515/21.11.2014 emisa de Judecatoria Botosani (in dosar nr. 3746/193/2012).

3.8. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

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

Analiza pieței este procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu si constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Terenul este amplasat într-o zona mediana a municipiului, in apropiere de Depozitul „Castilio” iesire spre Iasi, zona de constructii comerciale, constructii rezidentiale si putine terenuri libere.

La data evaluării, piața terenurilor amplasate in mun. Botosani este in stagnare sau in crestere usoara in ultimul an, iar cauzele ar putea fi urmatoarele:

- Cresterea puterii de cumpărare a societăților comerciale si persoanelor fizice;
- Politica băncilor de scadere a dobânzilor și relaxare a condițiilor de acordare a creditelor;

Activitatea economica a jud. Botosani a fost in scadere in ultimii ani, din cauza crizei economice, scaderile mai mari fiind in sectorul constructiilor si confecțiilor



textile, ramuri de baza in jud. Botosani, inainte de 1989, dar in ultimul an se observa o usoara crestere a acestor activitati.

Valoarea de piatã a unei proprietãti este în mare mãsurã dependentã de poziția sa competitivã pe piața sa.

Aria de piata specificã proprietatii analizate o reprezinta terenurile libere (utilizare comerciala si/sau rezidentiale) din zonele mediane a mun. Botosani – iesire spre Iasi.

Analiza cererii solvabile

Cererea pentru terenuri construibile este data de persoane fizice si juridice care doresc realizarea unor constructii comerciale sau rezidentiale, cerere mica datorita preturilor ridicate din zona.

Oferta competitivã

Oferta reprezintã cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliarã care este disponibilã pentru vânzare și/sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață imobiliarã specificã, într-o anumitã perioadã de timp.

Existența ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliarã, la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indicã gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliarã.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obținute prin inspectarea zonei, discuții, agenți imobiliari, dar și prin consultarea anunțurilor publicitare din presa și televiziunea localã.

Prețurile vehiculate pentru terenuri asemanatoare sunt prezentate în capitolul de evaluare prin tehnica comparației.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona exista putine tranzactii, gradul de ocupare al terenurilor este foarte ridicat existand putine terenuri libere in zona, iar preturile de vanzare in ultimul an au fost in stagnare sau in crestere usoara.

Echilibrul pieței

Prin analiza cererii și ofertei se constată că cererea pentru cumpãrare de terenuri similare, este in stagnare sau crestere usoara, urmare a cresterii economice din ultimul an, dar si din cauza relaxarii creditãrii bancare.

La data evaluãrii, piața imobiliarã specificã proprietatii analizate este în usor dezechilibru, oferta fiind putin mai mare decât cererea iar numãrul tranzacțiilor încheiate fiind redus.

În aceste condiții, putem estima că piața terenurilor construibile este o *piețã a cumpãrãtorilor*, posibil preturi in stagnare si in perioada urmatoare.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

Membru Titular ANEVAR – E.P.I; E.B.M;



Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

Cea mai bună utilizare este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

4.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, presupune ca acesta să fie liber sau să poată fi eliberat prin demolarea construcției.

Conform PUG a mun. Botosani, zona analizată este o zona rezidentiala.

În aceste condiții rezultă ca pentru proprietatea existentă, ar fi justificate adecvat doua utilizări:

Utilizarea 1 – construirea a 3 case insiruite, Scd = 120 mp x 3 buc;

Utilizarea 2 – construirea unei cladiri rezidentiale, Scd = 200 mp;

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

- a) permisă legal
- b) posibilă fizic
- c) fezabilă financiar
- d) maximum productivă.

a) Permisibilitatea legală

Din analiza planului urbanistic și având în vedere riscurile aferente legate de eventuale modificări în cadrul acestuia rezultă că utilizările 1 și 2 sunt permise legal - nu încalca norme de urbanism sau de mediu, zona fiind cu destinație rezidentiala.

b) Posibila fizic

Pentru proprietatea evaluată ar putea fi imaginate o mulțime de utilizări posibile, dar așa cum indică datele de piață, specificul zonei este orientat spre clădiri rezidentiale.

Nu sunt necesare consolidări a terenului de fundație sau soluții deosebite constructive, teren normal de fundare, nu sunt restricții de construire pentru cele doua utilizari, deci cele doua utilizari sunt posibile din punct de vedere fizic.

c) Fezabilitatea financiară

Utilizările care au îndeplinit primele două criterii sunt analizate dacă ar produce un venit care să acopere obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Din anexa 1 se observă ca cele 2 utilizări probabile sunt fezabile financiar, întrucât produc un venit, care după aplicarea impozitului pe venit acoperă cheltuielile de exploatare și este mai mare decât amortizarea clădirii, iar valoarea terenului este pozitivă.

d) Maximă productivitate



Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

Calculul valorii reziduale a terenului în ipoteza celor doua utilizări probabile, care au trecut de testul de permisibilitate legală și fizică, este prezentata în Anexa 1:

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		3 case înscrise	o Casa
1	Suprafața construită	360	200
2	Valoare de piață E/mp	550	600
3	Valoare de piață a proprietății	198.000	120.000
4	Cost de construire (E/mp)	350	350
5	Cheltuieli construire (E)	126.000	70.000
6	Valoare reziduală teren (E)	72.000	50.000
	(E/mp)	72.7	50.5
	CMBU	DA	NU

Din analiza grilei, rezultă ca ambele utilizări sunt fezabile financiar, dar maxim productivă este utilizarea 1 din care rezultă cea mai mare valoare reziduală a terenului.

4.2. EVALUAREA TERENULUI

Din cele șase tehnici de evaluare recomandate de Standardele de evaluare (comparația vanzarilor, alocarea, extracția, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare) pentru evaluarea terenului, am utilizat tehnica comparației directe și tehnica extracției.

4.2.1. TEHNICA COMPARATIILOR DIRECTE

Tehnica comparațiilor directe reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiză pe perechi de date, sau/si pe criterii calitative - analiză comparațiilor relative. În cazul de față, date fiind natura și relevanța informațiilor de piață culese, s-a recurs la analiză pe perechi de date.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicațiile locale care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile, în zona analizată.

Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile pentru terenuri:

A. Loc de casa în Bulevard M Eminescu, toate utilitățile

Pret: 53'200 EUR

Caracteristici

»Apa »Canalizare »Gaz »Curent

Descriere Urgent! Loc de casa intravilan cu suprafața de 720 mp, situat în Bulevard M. Eminescu, deschidere de 14 ml, toate utilitățile. Pret: 75 euro/mp neg.





TEL: 0747419059 (Monica)

<http://www.moncasaimobiliare.ro/vanzari-terenuri-intravilan/Loc-de-casa-in-Bulevard-M-Eminescu-toate-utilitatile-2069.html>

B. Teren autorizat pentru spalatorie 650 mp

Botosani, Botosani Acum o săptămână **40.000 EUR**

Zona Central

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 650

Principalele caracteristici ale terenului:

Teren la strada C.Nationala, mai sus de Petrom, 650mp sau 750mp, cu 14 ml deschidere fiecare, (se poate vinde si toata suprafata de 1400mp cu 28ml deschidere) toate utilitatile la limita, pretabil locuinta sau afacere. 0748115912

<https://lajumate.ro/teren-autorizat-pentru-spalatorie-650-mp-3234610.html>

C. Teren cu casa batraneasca 360mp

Botosani, Botosani Acum o săptămână **32.000 EUR**



Zona Central

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 360

Teren la strada cu casa batraneasca, zona Bucovina spre Unitatea Militara.

-360mp, 12,35ml deschidere la asfalt

apa, canalizare, curent pe teren

-gaz la limita de proprietate

-intabulat. 0748115912

<https://lajumate.ro/teren-cu-casa-batraneasca-360mp-5612671.html>

D. Teren intravilan, Petru Rares 472 mp

Botosani, Botosani Acum o zi **100 EUR . 075696299**

Zona Est

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 472



De vanzare teren intravilan cu suprafata de 472 mp, 19 m deschidere. Pret
100 euro mp
<https://lajumate.ro/teren-intravilan-petru-rares-472-mp-4905771.html>

E. Loc de casa sau birouri B-dul M Eminescu

Pret: 90 000 EUR

Caracteristici

» Apa » Canalizare » Gaz » Curent

Descriere Teren situat in Botosani B-dul M. eminescu, zona de vile, cu toate utilitatile, suprafata de 1000 mp, deschidere 30 ml, intravilan. Ideal pentru casa sau cladire de birouri. Pret: 90 euro/mp

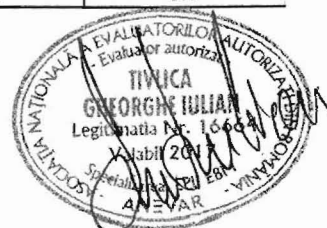
 TEL: 0744230714 (Emanuela)

<http://www.moncasaimobiliare.ro/vanzari-terenuri-intravilan/Loc-de-casa-sau-birouri-B-dul-M-Eminescu-2212.html>

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		53,200	40,000	32,000
	Suprafata (mp)	441.00	720.0	650.0	360.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		73.9	61.5	88.9
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3.7	-3.1	-4.4
	Justificare ajustare	S-a aplicat o corectie de -5% pentru toate comparabilele reprezentand marja de negociere, conform studiului de piata;			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70	58	84
2	Drept de proprietate transmsls	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			



5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de piata	13.07.2017	iulie 2017	iunie 2017	iulie 2017
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	zona Castillo - B.dul M. Eminescu	B. dul M. Eminescu, dupa	C. Nationala - dupa Petrom	zona Bucovina spre Unitatea
	Ajustare (%)		10.0%	20.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		7.0	11.7	0.0
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 10% si respectiv 20% pentru comparabilele 1 si 2 care sunt amplasate inferior terenului evaluat, zone mai periferice			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
9	Suprafata	441.00	720.00	650.00	360.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-279.0	-209.0	81.0
	Ajustare (%)		5.0%	5.0%	-3.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3.51	2.92	-2.53
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de +5% pentru comparabilele 1 si 2 care au suprafete mai mari si se vand mai greu(timp de asteptare la piata mai mare) si -3% pentru comp. 3 care are o suprafata mai mica fata de subiect			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	4	14 ml	14 ml	12 ml
	Ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3.5	-2.9	-4.2
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de -5% la toate comparabilele deoarece au deschideri mai mari la strada fata de subiect			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11.1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0



11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
12.2	CUT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
14	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		7.0	11.7	-6.8
	Ajustare NETA (%)		10.0%	20.0%	-8.0%
	Ajustare BRUTA		14.0	17.5	6.8
	Ajustare BRUTA (%)		20.0%	30.0%	8.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		77.2	70.2	77.7
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	78	78		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	78			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	34,261	rounjit	34,300	77.8
	Valoare teren (LEI)			156,813	355.6
Data evaluarii (zz.11.aaaa):		13.07.2017			
1 EUR=		4.5718			

Aplicarea tehnicii comparatiilor directe pentru terenul analizat, este prezentata in Anexa 2, iar valoarea de piata a terenului subiect este:

$$V_{pt} = 441,00 \text{ mp} \times 77,8 \text{ E/mp} = 34.300 \text{ E} \times 4,5718 \text{ lei/E} = 156.813 \text{ LEI}$$



4.2.2. Tehnica extractiei

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea tehnicii comparatiilor directe, pentru exprimarea unei opinii asupra valorii de piata pentru terenul analizat, si realizarea unui test de coherenta a valorilor rezultate, s-a aplicat tehnica extractiei.

Prin tehnica extractiei, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin deducerea valorii contributiei constructiei estimata prin metoda costurilor. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului.

$$VT = VP - CIB,$$

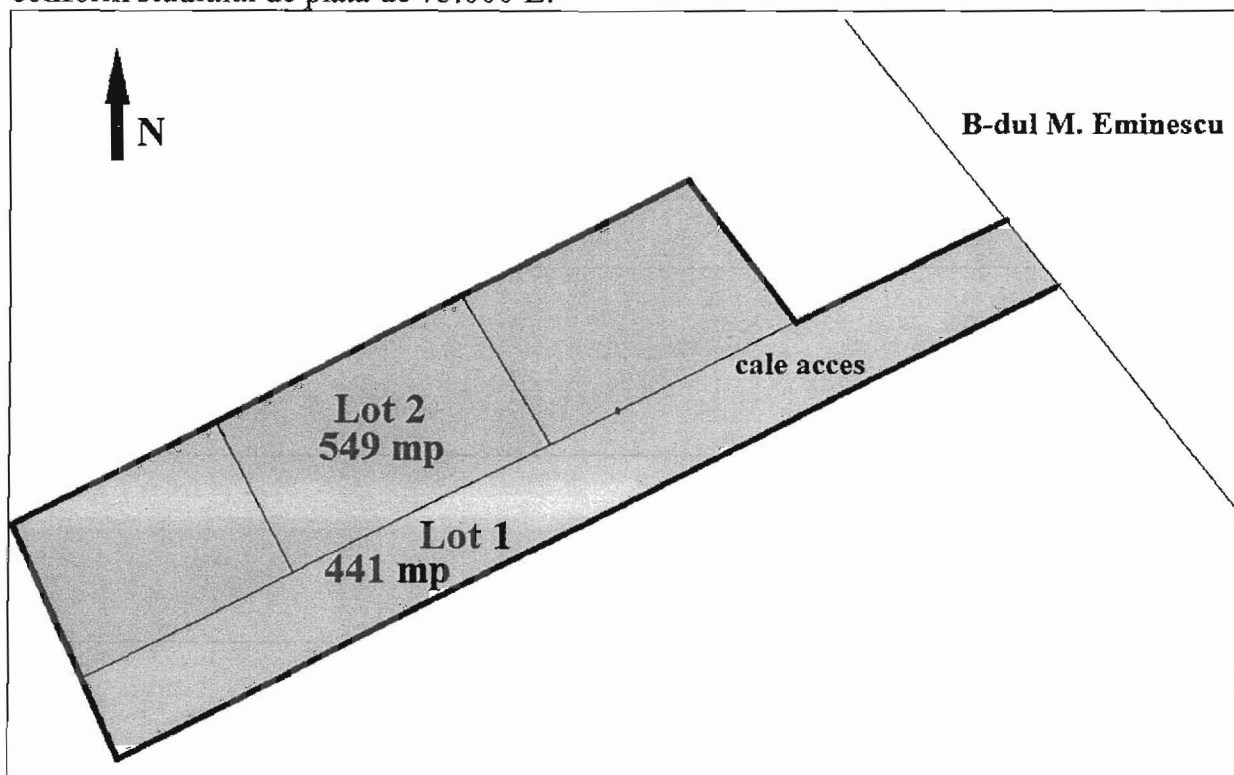
în care:

VT = valoarea terenului liber;

VP = valoarea proprietății după realizarea construcțiilor;

CIB = costul de înlocuire brut, sau costul necesar realizării construcțiilor, inclusiv costurile necesare amenajării terenului, a realizării rețelelor de utilități și a celor de comunicație, precum și costurile aferente finanțării investițiilor.

Pentru aplicarea acestei tehnici, vom lua in considerare cea mai buna utilizare pentru teren: deoarece provine dintr-o dezmembrare terenul subiect poate fi utilizat ca si cale de acces pentru terenul din spate, teren care poate fi lotizat si construit 3 case insiruite de tip P+M, Scd = 120 mp, al caror pret de vanzare pentru fiecare + cota din calea de acces ar fi conform studiului de piata de 75.000 E.



Tehnica extractiei presupune estimarea valorii de piata pentru proprietatea imobiliara (teren si imobil) si determinarea valorii terenului prin deducerea din valoarea intregii proprietati a valorii constructiei si a costurilor aferente realizarii acesteia, inclusiv a profitului antreprenorului.

Prin urmare, valoarea proprietatii in ipoteza CMBU este de:



$$VP = 75.000 \text{ E} \times 3 \text{ buc} = 225.000 \text{ E}$$

Valoarea de investitie pentru realizarea constructiilor ar fi de:

$$120 \text{ mp} \times 350 \text{ E/mp} \times 1 \text{ buc.} = 126.000 \text{ E}$$

$$\text{Profitul investitorului} = 15\% = 18.900 \text{ E}$$

$$\text{Cheltuieli cu vanzarea} = 1\% = 1.449 \text{ E}$$

$$\text{Valoarea de investitie - Vi} = 146.349 \text{ E}$$

Costurile finantarii realizarii acestui proiect imobiliar s-au estimat luand in considerare dobanzile practicate pe piata bancara pentru imprumuturi imobiliare, luandu-se in considerare o rata medie a dobanzii de cca. 10% si o perioada de creditare, in care este inclusa si perioada de realizare a proiectului imobiliar, de 1 an. Prin urmare, costurile finantarii se ridica la:

$$F = 126.000 \text{ EURO} \times (1,1^1 - 1) = 1.260 \text{ EURO}$$

Valoarea de piata a terenului subiect estimata prin aceasta metoda se face prin diferenta intre valoarea proprietatii si valoarea constructiilor:

Valoarea terenului va fi:

$$VT = VP - Vi - F = 225.000 \text{ E} - 146.349 \text{ E} - 1.449 = 77.391 \text{ E} (78,17 \text{ E/mp})$$

Valoarea de piata a terenului subiect estimata in metoda extractiei va fi de:

$$V_{p2} = 78,17 \text{ E/mp} \times 441 \text{ mp} = 34.474 \text{ E} = 157.609 \text{ LEI}$$

4.3. SINTEZA REZULTATELOR

In urma aplicarii tehnicilor de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

Tehnica comparatiilor directe: $V_1 = 34.300 \text{ E} = 156.813 \text{ LEI}$

Tehnica extractiei: $V_2 = 34.474 \text{ E} = 157.609 \text{ LEI}$

4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, in opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatii analizate este cea obtinuta in tehnica comparatiilor directe:

$$V_p = 34.300 \text{ Euro} = 156.813 \text{ LEI}$$

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

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



Cap. 5. ANEXE

ANEXA 1

C.M.B.U. TEREN LIBER

Nr.	INDICATORI	Utilizarea 1	Utilizarea 2
		3 case insiruite	o Casa
1	Suprafața construită	360	200
2	Valoare de piata E/mp	550	600
3	Valoare de piata a proprietatii	198,000	120,000
4	Cost de construire (E/mp)	350	350
5	Cheltuieli construire (E)	126,000	70,000
6	Valoare reziduala teren (E)	72,000	50,000
	(E/mp)	72.7	50.5
	CMBU	DA	NU



Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		53,200	40,000	32,000
	Suprafata (mp)	441.00	720.0	650.0	360.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		73.9	61.5	88.9
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3.7	-3.1	-4.4
	Justificare ajustare	S-a aplicat o corectie de -5% pentru toate comparabilele reprezentand marja de negociere, conform studiului de piata;			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70	58	84
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
5	Cheltuleli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
6	Conditii de plata	13.07.2017	iulie 2017	iunie 2017	iulie 2017
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		70.2	58.5	84.4
	Justificare ajustare	Nu este cazul			



Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	zona Castilio - B.dul M. Eminescu	B. dul M. Eminescu, dupa	C. Nationala - dupa Petrom	zona Bucovina spre Unitatea
	Ajustare (%)		10.0%	20.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		7.0	11.7	0.0
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de 10% si respectiv 20% pentru comparabilele 1 si 2 care sunt amplasate inferior terenului evaluat, zone mai periferice			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
9	Suprafata	441.00	720.00	650.00	360.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-279.0	-209.0	81.0
	Ajustare (%)		5.0%	5.0%	-3.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		3.51	2.92	-2.53
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de +5% pentru comparabilele 1 si 2 care au suprafete mai mari si se vand mai greu(timp de asteptare la plata mai mare) si -3% pentru comp. 3 care are o suprafata mai mica fata de subiect			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	4	14 ml	14 ml	12 ml
	Ajustare (%)		-5.0%	-5.0%	-5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3.5	-2.9	-4.2
	Justificare ajustare	S-a aplicat o ajustare de -5% la toate comparabilele deoarece au deschideri mai mari la strada fata de subiect			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
11.1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			



12.2	CUT	-	-	-	-
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Da
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
14	Alti factori	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu este cazul			
	Ajustare NETA		7.0	11.7	-6.8
	Ajustare NETA (%)		10.0%	20.0%	-8.0%
	Ajustare BRUTA		14.0	17.5	6.8
	Ajustare BRUTA (%)		20.0%	30.0%	8.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		77.2	70.2	77.7
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	78	78		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	78			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	34,261	roundit	34,300	77.8
	Valoare teren (LEI)			156,813	355.6

Data evaluarii (zz.ll.aaaa):

13.07.2017

1 EUR=

4.5718





10006449644

Carte Funciară Nr. 65181 Comuna/Oraș/Municipiu: Botosani

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	29860
Ziua	05
Luna	05
Anul	2017

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**A. Partea I. Descrierea imobilului****TEREN** Intravilan**Adresa:** Loc. Botosani, Bdul Actual Mihai Eminescu, Nr. 174, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	65181	990	Teren împrejmuit; TEREN PARTIAL IMPREJMUIT, Bulevardul Mihai Eminescu

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
29860 / 05/05/2017		
Hotarare Judecatoreasca nr. 15515, din 21/11/2014 emis de Judecătoria Botoșani (în dosar nr. 3746/193/2012); Act Notarial nr. 171, din 20/10/2010 emis de BNPA "Marta Săndulache Dârjan-Irina Mihaela Bărculeț"-Botoșani;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) MIRCEA VALENTIN 2) HUȚU DIDINA 3) MIRCEA ROMICĂ 4) MIRCEA ȘTEFAN, bun comun	A1

C. Partea III. SARCINI .

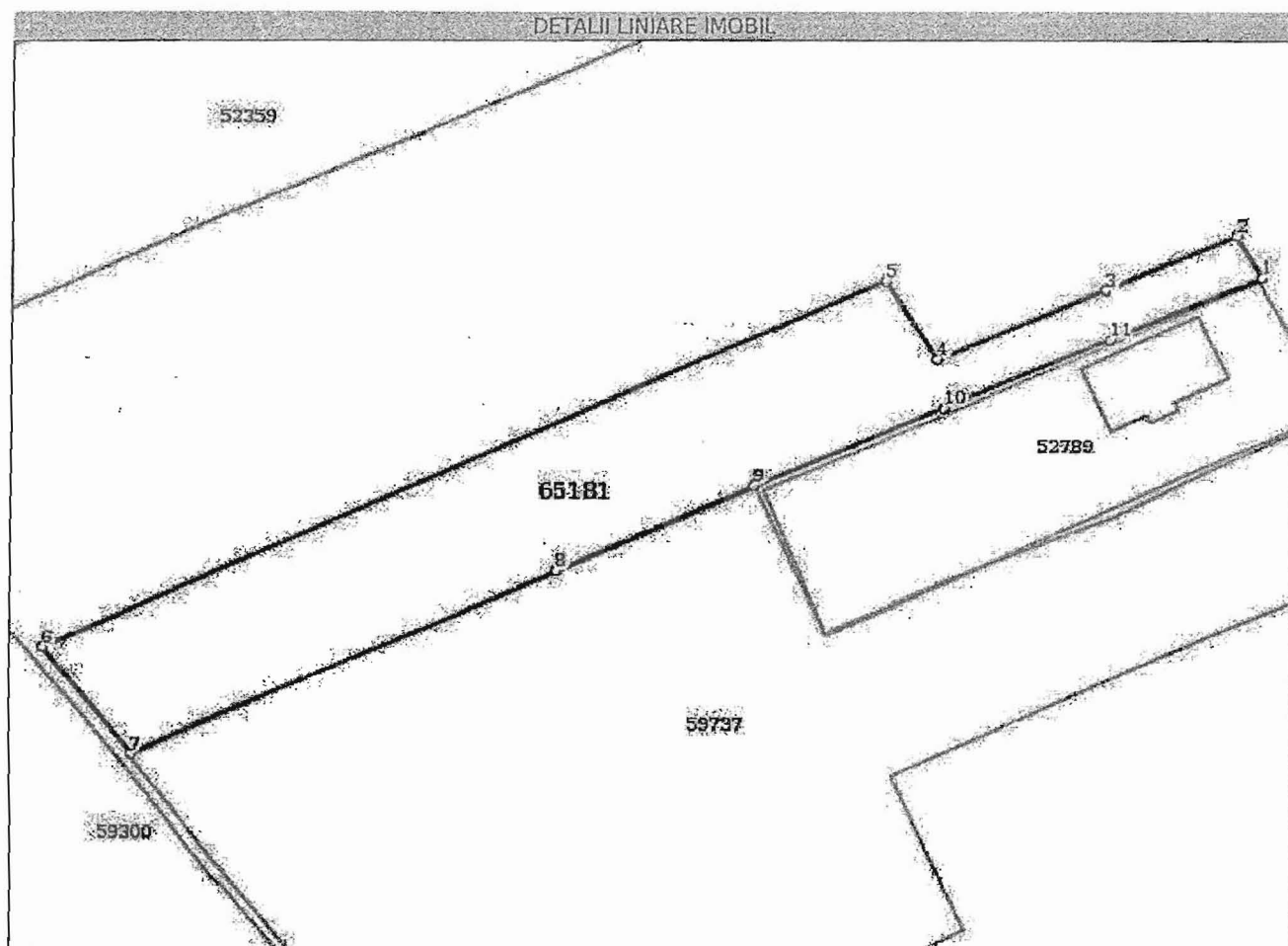
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
65181	990	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT. Bulevardul Mihai Eminescu

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	990	-	-	-	TEREN PARTIAL IMPREJMUIT

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.084
2	3	11.684
3	4	15.236
4	5	7.984
5	6	76.95
6	7	11.751
7	8	38.776
8	9	18.109



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (~ (m))
9	10	17.018
10	11	15.085
11	1	13.609

** 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 240 RON, -Chitanta internă nr.175807/05-05-2017 în suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211, 232.

Data soluționării,

22-05-2017

Data eliberării,

23-05-2017

Asistent Registrator,

EDUARD-DANIEL CĂRBUNARU
CĂRBUNARU EDUARD DANIEL
(parafa și semnătura)
Asistent Registrator

Referent,

DASCĂLU
Petronela Roxana
(parafa și semnătura)
Referent

