

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea unui schimb de terenuri, proprietate privată a municipiului și
proprietate a Fundației Hand of Help

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea unui schimb de terenuri între un teren proprietatea municipiului și un teren proprietatea Fundației Hand of Help,

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, precum și rapoartele de avizarea ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 354 alin. (1) și (2) și art.355 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Maleș Cătălin George și procesul verbal de negociere al schimbului nr. 1 care are ca obiect terenul proprietatea privată a Fundației „Hand of Help”, situat în str. Bucovina , nr. 85 E, în suprafață de 500 mp, identificat cadastral cu nr. 67947 din Cartea funciară nr. 67947 și terenul proprietatea privată a municipiului, situat în str. Pacea, nr. 118, în suprafață de 431 mp., identificat cadastral cu nr. 68413 din Cartea funciară 68413 ce constituie anexele nr. 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă schimbul între terenul proprietatea privată a Fundației „Hand of Help”, situat în str. Bucovina , nr. 85 E, în suprafață de 500 mp, identificat cadastral cu nr. 67947 din Cartea funciară nr. 67947 și terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 118, în suprafață de 431 mp., identificat cadastral cu nr. 68413 din Cartea funciară 68413, terenuri identificate în anexele nr. 3 și 4 la prezenta hotărâre.

(2) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb, vor fi suportate de către Fundației „Hand of Help”.

Art. 3 Se împuternicește Primarul municipiului Botoșani să semneze contractul de schimb în formă autentică la notarul public

Art. 4 Primarul municipiului Botoșani, prin aparatul de specialitate vor lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Fanasă

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

Botoșani, 11 martie 2021
Nr. 81



ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR.1 LA HCL NR. 81 DIN 11 MARTIE 2021

RAPORTUL DE EVALUARE

**ELABORAT DE EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR MALEȘ CĂTĂLIN GEORGE ȘI
PROCESUL VERBAL DE NEGOCIERE AL SCHIMBULUI NR. 1 CARE ARE CA OBIECT
TERENUL PROPRIETATEA PRIVATĂ A FUNDAȚIEI „HAND OF HELP” , SITUAT ÎN STR.
BUCOVINA , NR. 85 E, ÎN SUPRAFAȚĂ DE 500 MP, IDENTIFICAT CADASTRAL CU NR.
67947 DIN CARTEA FUNCİARĂ NR. 67947**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanasă**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu**





Nr. INT 1209 din 08.03.2021

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind un schimb de terenuri între U.A.T. Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”

Data: 05.03.2021

Orele: 11⁰⁰-12⁰⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani



La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane: domnul Cosmin Ionuț Andrei-Primar Municipiul Botoșani, dl. Agavriloaie Alexandru - Arhitect Șef UAT Municipiul Botoșani, dl. Iulius Sebastian Gherase - Șef Serviciu Patrimoniu UAT Municipiul Botoșani, dl. Palaghiu Dorin-Șef birou Cadastru, d-na Gabriela Loredana Artimon -consilier Serviciu Patrimoniu UAT Municipiul Botoșani, reprezentând comisia numită prin Hotărârea Consiliului local nr. 77 din 25.02.2021, respectiv din partea Fundației „Hand of Help”, domnul Mircea Boldea-Director Executiv

Principalele aspecte discutate s-au referit perfectarea unui schimb de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”.

Sintetic, acestea s-au referit la:

- Perfectarea unui schimb de terenuri, proprietatea privată a Fundației „Hand of Help”, situat în str. Bucovina, nr. 85 E, în suprafață de 500 mp, identificat cadastral cu nr. 67947 din Cartea funciară nr. 67947 și terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 118, în suprafață de 431 mp., identificat cadastral cu nr. 68413 din Cartea funciară 68413;
- Conform rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR Maleș George Cătălin, Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Bucovina, nr. 85 E, este de 322.7 lei/mp echivalent 66.2 Euro/mp; valoarea totală a terenului este de 161.300 lei; Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Pacea, nr. 118 este de 373,9 lei/mp echivalent 76.7 Euro/mp; valoarea totală a terenului în suprafață de 431 m.p. este de 161.151;
- Raportul de schimb fiind de $322.7/373.9=0,86$;

S-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”.

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o soluție amiabilă pentru soluționarea diferendelor legate de amenajarea unei căi de acces, respectiv montarea unei conducte de apă pe terenul proprietatea Fundației Hand Of Help, s-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”,



urmând ca Fundația Hand Of Help, pe lângă cheltuielile deja suportate cu intabularea terenului Municipiului Botoșani, documentația de dezmembrarea a acestuia, evaluările terenurilor, să suporte și cheltuielile necesare cu onorariile pentru perfectarea actului notarial de dezmembrare pentru terenul municipiului și cu perfectarea contractului autentic notarial de schimb.

U.A.T Municipiul Botoșani

Fundația „Hand of Help”

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei

Mircea Boldea-Director Executiv

Membri: 1. Alexandru Agavriloaie – Arhitect Șef

2. Palaghiu Dorin – Șef Birou cadastru

3. Gherase Iulius Sebastian – Șef Serviciul Patrimoniu

Secretar Gabriela Artimon – Serviciul Patrimoniu

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Nr. de înregistrare: 1 / 15.02.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ : DE TIP TEREN INTRAVILAN

-500.00mp din teren cu nr. cad. 67947-



Adresa proprietate: **Mun. Botoșani, jud. Botosani – Str. Bucovina nr. 85E**

Client: **FUNDATIA „HAND OF HELP”**

Proprietar: **FUNDATIA „HAND OF HELP”**

Utilizatori desemnați: **„FUNDATIA HAND OF HELP”; MUNICIPIUL BOTOȘANI**

15.02.2021



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

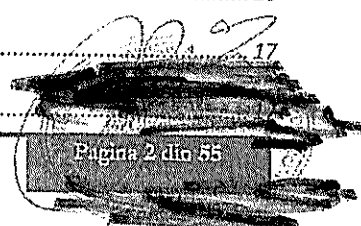
Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



CUPRINS:

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	REZUMAT SI CONCLUZII	5
1.2	CERTIFICAREA EVALUARII.....	8
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	9
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	9
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICARORALTI UTILIZATORI DESEMNATI	9
2.3	SCOPUL EVALUARII	9
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI/DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	9
2.5	TIPUL VALORII	10
2.6	DATA EVALUARII	10
2.7	INSPECTIA PROPRIETATI	10
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	11
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	12
2.11	DECLARATIA DE CONFORMITATE CU SEV	12
2.12	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
2.12.1	Ipoteze.....	13
2.12.2	Ipoteze speciale.....	14
2.13	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	15
3	PREZENTAREA DATELOR	16
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETATI ANALIZATEI. DESCRIERE JURIDICA	16
3.1.1	Identificarea fizicasi legale a proprietatii imobiliare.....	16
3.1.2	Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare.....	16
3.1.3	Proprietar si sarcini inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate.....	16
3.1.4	Drepturi evaluate.....	17
3.1.5	Documente puse la dispozitia evaluatorului	





3.2	DATE DESPRE LOCALITATE, ZONASI VICINATATI.....	18
3.2.1	Descrierea localitatii	18
3.2.2	Descrierea zonei	19
3.2.3	Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces.....	19
3.3	DATE DESPRE AMPLASAMENT	20
3.3.1	Descrierea terenului aferent proprietatii analizate.....	20
3.4	DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE.....	23
3.5	ISTORICUL PROPRIETATII	23
3.6	CONCLUZIA ANALIZEI DATELOR.....	23
3.7	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	24
3.7.1	Identificarea pietei specifice	25
3.7.2	Fapte curente	25
3.7.3	Analiza cererii solvabile.....	25
3.7.4	Analiza ofertei competitive.....	26
3.7.5	Analiza echilibrului.....	26
4	ANALIZA DATELOR	27
4.1	METODOLOGIA DE EVALUARE.....	27
4.2	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (C.M.B.U.).....	27
4.2.1	Considerente generale privind C.M.B.U.	27
4.3	EVALUAREA TERENULUI	28
4.3.1	Descrierea metodologiei de evaluare a terenului	28
4.3.2	Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului.....	29
4.4	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE EVALUARI	37
5	ANEXE	38
5.1	FOTOGRAFII ALE PROPRIETATII	38
5.2	IDENTIFICAREA SI LOCALIZAREA PROPRIETATII	39
5.3	DATE DE PIATA.....	41

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

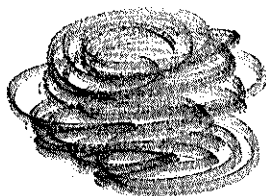
Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

5.4 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE.....45



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



1 INTRODUCERE

1.1 Rezumat si concluzii

Stimate doamne/Stimati domni

In conformitate cu contractul/comanda/instructiunile de evaluare ce au stabilit teremenii de referinta ai prezentului raport, evaluatorul a inspectat in teren, a descris, a analizat si a realizat evaluarea unei proprietati imobiliare. Prezentul raport de evaluare se refera la:

PROPRIETATEA EVALUATA

Tipul proprietatii: proprietate imobiliara de tip teren intravilan

Adresa proprietatii: mun. Botosani, jud. Botosani, str. Bucovina nr. 85E

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de 500m², identificata conform planului de amplasament scara 1:500 anexat, inregistrata in CF 67947 a UAT Botosani, avand nr. cad. 67947. Informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala:

• teren:

DESCRIERE CADASTRALA TEREN IN COTA EXCLUSIVA								
Nr. crt.	Carte Funciara	Nimntr. cadastru	Tara	Parcela	Tip teren	Categorie de folosinta	Suprafata	Observatii
1	67947	67947	.	484/19	intravilan	curti constructii	500.00 m ² intravilan conf. CVC	
TOTAL suprafata teren							500.00 m ²	

Drepturile evaluate: informatii detaliate privind drepturile de proprietate evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica".

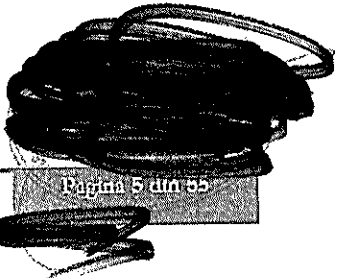
Sarcini inscrite in C.F.: informatii detaliate referitoare la sarcinile inscrite in cartea funciara a proprietatii evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica". Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

UTILIZATORII DESEMNATI

Proprietar: FUNDATIA „HAND OF HELP”;

Client: FUNDATIA „HAND OF HELP”

Utilizatori desemnati: FUNDATIA „HAND OF HELP” si MUNICIPIUL BOTOȘANI; utilizatorul poate extinde dreptul de utilizare a raportului de evaluare către orice alte entități implicate în scopul evaluării (respectiv schimb imobiliar)



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Evaluator:

- membru titular

Nume evaluator - membru titular	Legitimatie ANEVAR	Specializari detinute	Contact
MALES GEORGE - CATALIN	13796	EPI	0744.764.747/ males_catalin2007@yahoo.com

Inspectia proprietatii:

- realizata de: Males George - Catalin;
- in prezenta: inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator in data de 15.02.2021, impreuna cu proprietarul terenului
- la data: 15.02.2021

Data evaluarii: 15.02.2021

Moneda raportului: valoarea opinata a fost exprimata in EURO si convertita in LEI la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii.

Curs referinta: 4,8743 lei pentru 1 euro, valabil la data evaluarii si utilizat la conversia in LEI a valorii exprimate in EURO.

Scopul evaluarii: schimb imobiliar – se doreste realizarea unui schimb imobiliar intre MUNICIPIUL BOTOȘANI și FUNDATIA „HAND OF HELP”, terenul supus evaluării fiind parte din contract

Tipul valorii estimate: luând in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. “Scopul evaluarii”) și instructiunile clientului, tipul valorii adecvate este “valoarea de piata”.

Descrierea raportului: raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu “SEV 103 – Raportare” si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat ipoteze speciale.

Ipoteze speciale: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost enuntate ipoteze speciale; acestea sunt descrise la pct. “Ipoteze speciale”.

METODOLOGIA EVALUARII SI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare: este prezentata in cadrul raportului de evaluare la capitolul “Analiza datelor” si include:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;
- Rezultatul abordarilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obtinere a urmatoarelor indicatii asupra “valorii de piata” a proprietatii:



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



REZULTATELE EVALUĂRII		
Indicatia valorii de piata a proprietatii		
Metoda de evaluare	EUR	RON
Comparatii directe – teren 500 mp	33.100	161.300

Analiza rezultatelor:

presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra “valorii de piata” este:

Metoda de evaluare	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Comparatii directe	buna	buna	buna

Raportarea valorii:

in baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra “valorii de piata” a amplasamentului analizat, la data evaluarii, obtinuta in cadrul metodei comparatiilor directe, este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor utilizatorului desemnat si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra “valorii de piata” a terenului in suprafata de 500mp cu nr. cad. 67947 este:

33.100 euro
(echivalent a 161.300 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;

Cu stima,

Males George Catalin
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



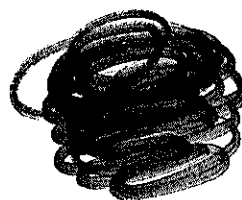
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

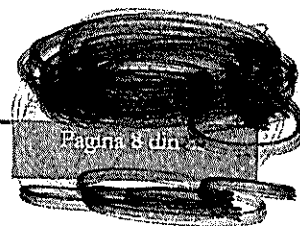


1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevărate si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate (inclusiv cele speciale) descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- in derularea intregului proces al evaluarii care a dus la opinia raportata, evaluatorul nu a fost constrans sau influentat in nici un fel;
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- prezentul raport de evaluare poate fi verificat, in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii, in speta SEV 400 „Verificarea evaluarii”;
- evaluatorul a respectat codul de etica al ANEVAR;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnate ale certificarii.

Males George Catalin
Membru titular ANEVAR
Evaluator autorizat ANEVAR: EPI





2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre Males George Catalin, evaluator autorizat membru titular ANEVAR, avand legitimatie 13796 valabila pentru anul 2021 – specializarea EPI.

In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane; la data elaborarii prezentului raport de evaluare evaluatorul este autorizat, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara intocmirii raportului.

Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv utilizatorilor desemnati mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit tinand cont de termenii de referinta ai evaluarii stabiliti in contractul incheiat intre evaluator si client, termenii de referinta ce sunt prezentati si in cadrul prezentului raport de evaluare in capitolul "Termenii de referinta ai evaluarii".

Prezentul raport de evaluare contine informatii adecvate doar utilizatorilor desemnati mentionati.

2.3 Scopul evaluarii

Scopul pentru care a fost realizata prezenta evaluare este schimb imobiliar.

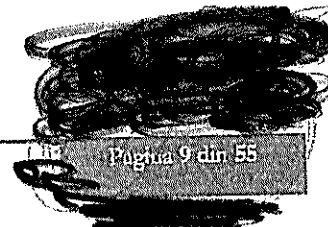
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat. Utilizatorul desemnat poate extinde dreptul de utilizare a raportului de evaluare catre orice alta entitate implicata in scopul declarat al evaluarii (respectiv schimb imobiliar).

2.4 Identificarea activului/datoriei supuse evaluarii

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descusa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol.

Din punctul de vedere al identificarii cadastrale a proprietatii analizate, aceasta a fost prezentata in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare analizate acestea au fost, deasemenea, descrise in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul ingrijit

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini de ansamblu cu privire la localizare proprietatii analizate si a vecinatatilor.

3.3 Date despre amplasament

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol. Proprietatea imobiliara evaluata este formata din teren liber. In cele ce urmeaza vom face o prezentare a terenului.

3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului, dreptul de proprietate asupra terenului subiect apartine FUNDATIEI „HAND OF HELP”. Terenul este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 475/10.02.2021. În baza acestui act, terenul în suprafață totală de 500 mp având nr. cad. 67947 a trecut în proprietatea FUNDATIEI „HAND OF HELP”.

Subiectul prezentului raport de evaluare îl constituie suprafața de 500.00 mp, identificat cadastral astfel:

DESCRIERE CADASTRALA TEREN IN COTA EXCLUSIVA								
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar cadastral	Tarla	Parcela	Tip teren	Categorie de folosinta	Suprafata	Observatii
1	67947	67947	-	484/19	intravilan	curti constructii	500.00 m²	intravilan conf. CVC
TOTAL suprafata teren:							500.00 m²	

Conform situatiei din teren, parte din acest lot este ocupata de catre terți, astfel:

- teren ocupat de către un drum de acces pietruit, amenajat de Mun. Botoșani, așa cum a fost indicat la inspecție de către clientul lucrării și după cum reiese analizând localizarea proprietății (pe baza coordonatelor STEREO 70), pe care se afla amplasata o conducta de canalizare ce duce la statia de epurare proprietatea Municipiului Botosani

Identificarea suprafeței de 500mp, pe baza coordonatelor STEREO 70, este următoarea:

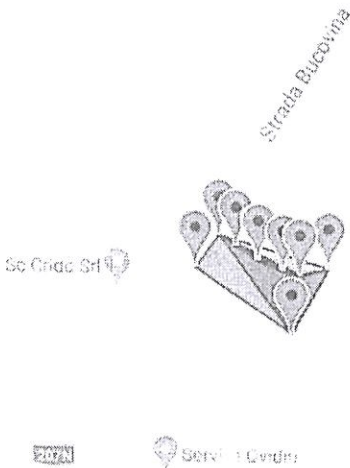
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



În prezentul raport de evaluare se evaluează suprafața de 500.00 mp teren, care va face obiectul unui schimb imobiliar între Mun. Botoșani și FUNDATIA „HAND OF HELP”.

În cele ce urmează prezentăm caracteristicile terenului în suprafață de 500.00 mp, înscris în CF 67947 a UAT Botoșani, cu nr. cad. 67947:

Descrierea terenului	
Suprafata teren:	500
Forma:	☐ rectangulara ☐ aprox. rectangulara ☒ poligonala ☐ neregulata
Front stradal total:	12.33 ml la str. Bucovina
Topografie:	Plancitate: ☒ fara denivelari ☐ usor denivelat ☐ denivelat Inclinatie: ☒ orizontal ☐ usor inclinat ☐ inclinat ☐ panta accentuata
Amenajari:	Imprejmuiri: ☐ nu exista ☒ exista - descriere: imprejmuire laterale executate de catre vecinii terenului Platforme betonate:

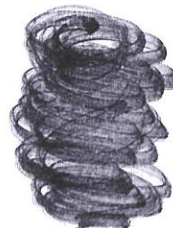
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

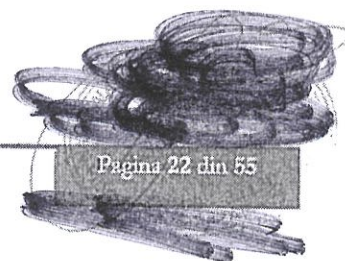
E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Descrierea terenului:	
	☐ nu exista ☒ exista - descriere: drum de acces pietruit creat de catre Municipiul Botosani Terasari: ☒ nu exista ☐ exista - descriere: Ziduri de sprijin: ☒ nu exista ☐ exista - descriere:
Utilitati racordate pe teren:	☐ energie electrica ☐ apa ☐ canalizare ☐ gaze naturale ☐ termoficare (public) ☐ retele comunicatii (fixe)
Riscuri de mediu:	☒ nu exista ☐ exista - descriere: ...
Riscuri de alunecare:	☒ nu exista ☐ exista - descriere: ...
Rețele ce tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire	☐ nu exista ☒ exista - descriere: rețeaua de canalizare a Municipiului Botosani
Alte restrictii de construire identificate	☒ nu exista ☐ exista - descriere: ...





3.4 Date privind impozitele si taxele

Evaluatorul analizand zona si piata locala, mentioneaza ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista nici un avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de nivelul acestora.

3.5 Istoricul proprietatii

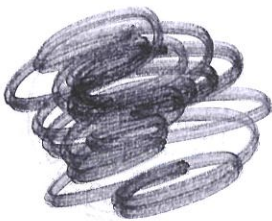
Terenul este detinut de către FUNDATIA „HAND OF HELP” cu drept de proprietate, exclusiv dobandit prin cumpărare în baza Actului de vanzare cumparare autentificat sub nr. 475/10.02.2021.

Evaluatorul nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

3.6 Concluzia analizei datelor

Analiza datelor prezentate mai sus au evidentiati urmatoarele:

Nr. crt.	Caracteristicile relevante	pozitia urmatoarele avantaje / dezavantaje		
	Tipul localitatii (urban/rural)	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Rangul localitatii (resedinta/judet/oras/sat)	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dimensiunea localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Infrastructura rutiera a localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Transportul public din localitate	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dezvoltarea economica a localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Numarul de locuitori ai localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Nivelul de pregatire al populatiei din localitate	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Oferta educationala a localitatii	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
1.	Caracteristicile localitatii au o influenta	POZITIVA asupra valorii		
	Amplasare zonei in cadrul localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Atractia zonei	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dezvoltarea imobiliara a zonei	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Tendintele de conversie a zonei	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Posibilitatile de parcare in zona	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente in zona	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
2.	Caracteristicile zonei au o influenta	POZITIVA asupra valorii		
	Accesul catre drumuri publice	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Coerenta utilizarii actuale cu utilizariile vecinatatilor	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Aspectul vecinatatilor	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje



Raport nr. 1

Nr. crt.	Caracteristica relevantă	prezintă următoarele avantaje / dezavantaje
	Alte avantaje	...
	Alte dezavantaje	...
3.	Caracteristicile vecinatatilor au o influenta	POZITIVA asupra valorii
	Dimensiunea terenului	☒ avantaj ☐ dezavantaj ☐ fara avantaje/dezavantaje
	Forma terenului	☒ avantaj ☐ dezavantaj ☐ fara avantaje/dezavantaje
	Deschiderea la strada a terenului	☒ avantaj ☐ dezavantaj ☐ fara avantaje/dezavantaje
	Topografia terenului	☒ avantaj ☐ dezavantaj ☐ fara avantaje/dezavantaje
	Amenajarile existente pe teren	☐ avantaj ☐ dezavantaj ☒ fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente pe teren	☐ avantaj ☐ dezavantaj ☒ fara avantaje/dezavantaje
	Expunerea la pericole (riscuri) a terenului	☒ avantaj ☐ dezavantaj ☐ fara avantaje/dezavantaje
	Restricții de construire	☐ avantaj ☐ dezavantaj ☒ fara avantaje/dezavantaje
	Existenta terenului in exces/in surplus	☐ avantaj ☐ dezavantaj ☒ fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...
	Alte dezavantaje	...
4.	Caracteristicile terenului au o influenta	POZITIVA asupra valorii

Avand in vedere cele evidentiata anterior se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una atractiva in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

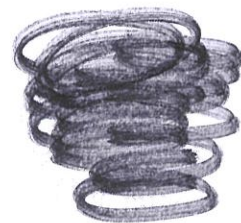
3.7 Analiza pietei imobiliare specifice

In acceptiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa, fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv, raportata la nevoile si dorintele personale, in contextul puterii de cumparare.

In functie de tipul proprietatii, analiza incepe cu identificarea segmentului de piata adecvat si a arealului in care se regaseste acesta, continuand cu evidentierea principalelor fapte semnificative, prezente si istorice de pe acest segment. Identificarea calitativa si cantitativa a "grupului tinta" de cumparatori si a "stocului" de proprietati competitive, impreuna cu aprecierea modului in care cele doua aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

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 bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti 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. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

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. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi 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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.7.1 Identificarea pietei specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de tip **rezidential**. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea, am constatat ca piata acestei proprietati este una **zonala**, fiind reprezentata de limitele zonele ANL Bucovina din mun. Botoșani.

3.7.2 Fapte curente

In ceea ce priveste piata imobiliara din aria de piata definita, terenurile amplasate similar cu proprietatea evaluata, pentru dezvoltari similare-rezidentiale, ofertele sunt cuprinse intre 47.5 – 69.1 Euro/mp. Preturile difera in functie de localizare, deschidere, utilitati existente si topografie. Analizand piata specifica, au fost identificate urmatoarele oferte de vanzare de terenuri similare:

Tipul terenului	Destinatie	Forma terenului	Suprafata	Pret unitar	Pret total	Valoarea terenului	Valoarea constructiilor	Valoarea utilitatilor	Valoarea altor elemente
300 ml	fara dezvoltari	orizontala	la limita la limita la limita la limita nu	1,650.00 m ²	72.7 €/m ²	120,000 €	3%	69.1 €/m ²	114,000 €
200 ml	fara dezvoltari	orizontala	la limita la limita la limita la limita nu	765.00 m ²	71.9 €/m ²	55,000 €	3%	68.5 €/m ²	52,250 €
300 ml	fara dezvoltari	orizontala	la limita la limita la limita la limita nu	2,135.00 m ²	36.2 €/m ²	120,000 €	3%	33.4 €/m ²	114,000 €
200 ml	fara dezvoltari	orizontala	la limita la limita la limita la limita nu	480.00 m ²	50.0 €/m ²	24,000 €	3%	47.5 €/m ²	22,500 €
300 ml	fara dezvoltari	orizontala	la limita la limita la limita la limita nu	2,000.00 m ²	65.0 €/m ²	130,000 €	3%	61.8 €/m ²	123,500 €
Preț ajustat pe negociere									
Preț ajustat pe negociere				(unitar)	47.5 €/m ²	69.1 €/m ²	60.0 €/m ²	61.8 €/m ²	61.8 €/m ²
Suprafata				(total)	21,800 m ²	123,500 m ²	30,310 m ²	114,000 m ²	114,000 m ²

3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de persoane fizice interesati de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Luand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "persoana fizica cu putere medie de cumparare", astfel de potentiali cumparatori exista sau pot fi atrasi in aria de piata definita in numar mediu.
- in cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potentialilor cumparatori

Aceste aspecte trebuiesc privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

3.7.4 Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concludiona:

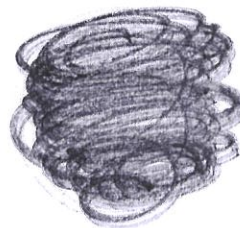
- Exista suficient teren liber in zona in care se afla proprietatea subiect
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind mediu;
- nu exista la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este mediu.

3.7.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o piata relativ activa in care nivelul cererii este mai mic decat nivelul ofertei si avem astfel de-a face cu o piata a cumparatorului, cu preturi care tind sa se stabilizeze; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.





4 ANALIZA DATELOR

4.1 Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietati imobiliare presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- **analiza Celei Mai Bune Utilizari (C.M.B.U.)** - in cadrul analizei C.M.B.U. trebuie realizate cele trei teste (posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar) dupa care se determina utilizarea care maximizeaza valoarea proprietatii. Analiza C.M.B.U. trebuie sa fie realizata distinct pentru terenul considerat liber si pentru proprietatea construita;
- **evaluarea terenului** - valoarea de piata a terenului trebuie considerata in termenii de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize): comparatia directa, alocarea, extractia, tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelarii si dezvoltarii.

Dupa realizarea analizei C.M.B.U. **metodologia de evaluare** aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Metoda comparatiilor directe a fost aplicata pentru estimarea valorii terenului in suprafata totala de 500 mp (nr cad 67947). Raționamentul evaluării este următorul:

- s-a evaluat suprafata de 500 mp, care va face obiectul schimbului imobiliar, intrucat pe aceasta suprafata la ora actuala, Municipiul Botosani a construit o cale de acces catre statia de epurarea a Municipiului Botosani, precum si reseaua de canalizare ce face legatura cu aceasta statie..
- Prin urmare, s-a estimat valoarea de piata a lotului de 500.00mp (nr cad 67947);

4.2 Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)

4.2.1 Considerente generale privind C.M.B.U.

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

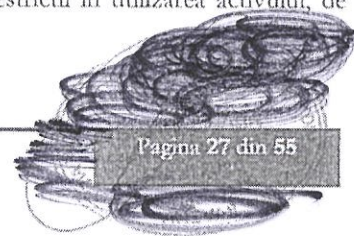
In viziunea Standardelor de evaluare a bunurilor- editia 2018, valoarea de piata, reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind:

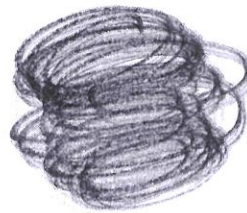
„utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;





Raport nr. 1

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluata este situata intr-o zona periferica a municipiului Botosani, in dezvoltare, in care s-au construit numeroase locuinte unifamiliale noi. In apropiere se gasesc si blocuri de locuinte ANL, precum si mijloace de transport in comun.

Avand in vedere cele expuse anterior, consideram ca terenul in suprafata de 500 mp (nr cad 67947) are cea mai buna utilizare de teren destinat dezvoltarii rezidentiale si va fi evaluat in contextul faptelor curente din piata proprietatilor imobiliare avand aceeasi CMBU intrucat valoarea de piata, a unui activ va reflecta C.M.B.U. a acestuia (conform SEV 100 – Cadrul General, paragraful 32).

De menționat că pentru terenul de 500 mp cea mai bună utilizare va fi cea actuală, respectiv cale de acces, la statia de epurare amenajată de mun. Botoșani, care va asigura furnizarea utilitatilor la numeroase proprietăți rezidentiale similare din zonă.

4.3 Evaluarea terenului

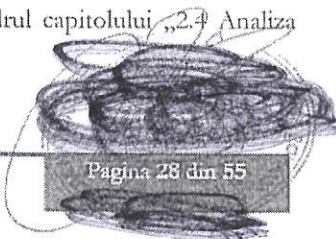
4.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficienta.

Asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize):

- comparatia directa–In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect
- alocarea – se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei (exista un raport procentual "normal" intre valoarea terenului si cea a proprietatii integrale, raport specific fiecarei categorii de proprietati imobiliare aflate in locatii specifice)
- extractia– valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net; valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului
- tehnica reziduala – alocă venitul din exploatare generat de intreaga proprietate, pe componentele sale (teren/cladiri) si capitalizeaza partea alocata terenului cu o rata adecvata bazata pe datele de piata curente
- capitalizarea rentei funciare – capitalizeaza venitul obtinut din cedarea dreptului de folosinta asupra terenului cu o rata de capitalizare adecvata
- tehnica parcelarii si dezvoltarii– se aplica atunci cand CMBU a terenului este parcelarea si dezvoltarea, valoarea terenului rezultand prin insumarea valorii de piata a fiecarei unitati obtinute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regula se iau in considerare si pierderile de valoare rezultate pe perioada necesara pietei sa "absoarba" integral unitatile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate in cadrul capitolului „2.4 Analiza datelor despre amplasament si teren”.





4.3.2 Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului

Avand in vedere CMBU a terenului analizat, caracteristicile acestuia si datele de piata disponibile, terenul proprietatii studiate va fi evaluat prin metoda comparatiei directe aceasta fiind considerata cea mai adecvata.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupacumparare, conditiile de piata, localizarea, calizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

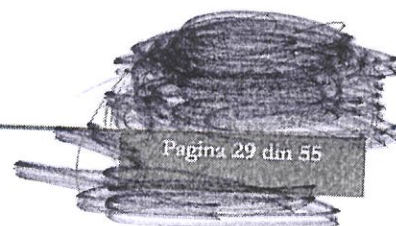
Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost de la agentii imobiliare si persoanele direct implicate in ofertare.

Din datele de piata prezentate la pct. "Fapte curente" din cadrul subcapitolului "Analiza pietei imobiliare specifice" am selectat comparabilele prezentate mai jos:

Caracteristici teren		Caracteristici teren		Caracteristici teren		Caracteristici teren	
1. Tipul comparabile:							
2. Drepturi de proprietate transmise:	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
3. Restricti legale:	integral	integral	integral	integral	integral	integral	integral
4. Conditii de finantare:	fara intermediar	fara intermediar	fara intermediar	fara intermediar	fara intermediar	fara intermediar	fara intermediar
5. Conditii de vanzare:	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
6. Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare:	normale	normale	normale	normale	normale	normale	normale
7. Conditii pietei:	fara	cheltuieli demolare	fara	cheltuieli demolare	fara	cheltuieli demolare	fara
8. Localizare:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
9. Caracteristici fizice:							
Suprafata (mp):	300.00 m ²	1.630.00 m ²	765.00 m ²	2.135.00 m ²			
Forma:	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara			
Front stradal total:	12.5 ml	50.0 ml	20.5 ml	30.0 ml			
Raportul dintre front stradal si adancime:	30/100	33/100	33/100	42/100			
Topografie planitate:	fara demolare	fara demolare	fara demolare	fara demolare			
Topografie inclinare:	orizontala	orizontala	orizontala	orizontala			
10. Utilitati in el apa canalizare, gaz metan etc:	la limita	la limita	la limita	la limita			
11. Zonare:	limita no rezidential	limita no rezidential	limita no rezidential	limita no rezidential			
Pret total (euro):		120,000 €	55,000 €	120,000 €			
Pret unitar (euro / m ²):		72.7 €/m ²	71.9 €/m ²	56.2 €/m ²			

Criteriul de comparatie utilizat este €/ mp. Grila de comparatii este urmatoarea:



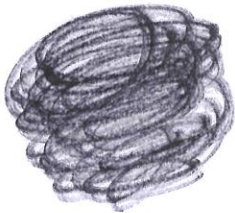
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



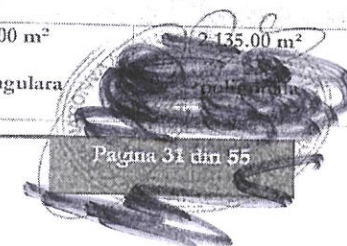
GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Botosani, str. Bucovina nr. 85E	Botosani, Bucovina, la str. principala - amplasat mai bine	Botosani, zona ANL, Bucovina, median - amplasat similar	Curtesti, str. Municipiului nr 9, plan 2 - amplasat mai slab
	Suprafata	500.00 m ²	1,650.00 m ²	765.00 m ²	2,135.00 m ²
	Pret total (eur)		120,000 €	55,000 €	120,000 €
	Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		72.7 €/m ²	71.9 €/m ²	56.2 €/m ²
0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-3.6 €/m ²	-3.6 €/m ²	-2.8 €/m ²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		69.1 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE					
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		69.1 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		69.1 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
3 CONDITII DE FINANTARE					

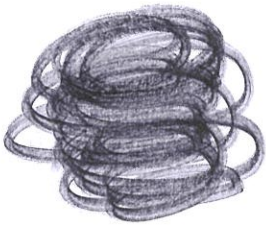




Raport nr. 1

Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		69.1 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
4 CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		69.1 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	cheltuieli demolare	fara	fara
Ajustare unitara		1.21 €/m ²	0.00 €/m ²	0.00 €/m ²
Ajustare procentuala		2%	0%	0%
Pret ajustat (euro/m ²)		70.3 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
6 CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		70.3 €/m ²	68.3 €/m ²	53.4 €/m ²
7 LOCALIZARE				
Localizare	Botosani, str. Bucovina nr. 85E	Botosani, Bucovina, la str. principală-amplasat mai bine	Botosani, zona ANL Bucovina, median-amplasat similar	Curtesti, str. Municipiului nr 9, plan 2-amplasat mai slab
Ajustare procentuala		-5.0%	0.0%	5.0%
Ajustare unitara pentru localizare		-3.5 €/m ²	0.0 €/m ²	2.7 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		66.8 €/m ²	68.3 €/m ²	56.1 €/m ²
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	500.00 m ²	1,650.00 m ²	765.00 m ²	2,135.00 m ²
Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara





Ajustare procentuala		5%	0%	10%
Ajustare unitara pentru marime si forma		3.3 €/m²	0.0 €/m²	5.6 €/m²
Front stradal	12.3 ml	30.0 ml	20.5 ml	30.0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	30/100	55/100	55/100	42/100
Ajustare procentuala		-3%	-3%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		-2.0 €/m²	-2.0 €/m²	0.0 €/m²
Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		2%	-3%	10%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		1.3 €/m²	-2.0 €/m²	5.6 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		68.2 €/m²	66.2 €/m²	61.7 €/m²
9 UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ nu
Ajustare unitara pentru utilitati		0.00 €/m²	0.00 €/m²	0.00 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		68.2 €/m²	66.2 €/m²	61.7 €/m²
10 ZONAREA				
Zonarea	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		68.2 €/m²	66.2 €/m²	61.7 €/m²
Pret ajustat (euro/m²)		68.2 €/m²	66.2 €/m²	61.7 €/m²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0.97 €/m²	2.05 €/m²	8.28 €/m²
	(procentual)-neta	1.4%	3.0%	15.5%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	10.07 €/m²	2.05 €/m²	8.28 €/m²



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

	(procentual)-bruta	14.6%	3.0%	15.5%
--	--------------------	-------	------	-------

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 2

Suprafata teren proprietate de baza	500.00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	66.2 €/m ²
	322.7 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	33,100 €
	161,300 lei
Data evaluarii	2/15/2021
Curs lei / eur	4.8743

Ajustarile cantitative ce fost luate in considerare au fost:

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restricatii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate	

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



			ajustari	ajustari
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	cheltuieli demolare	fara
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 1,21 eur/mp intrucat aceasta comparabila necesita cheltuieli suplimentare pentru a fi adusa la un stadiu similar proprietatii analizate	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent
	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	Botosani, str. Bucovina nr. 85E	Botosani, Bucovina, la str. principala- amplasat mai bine	Botosani, zona ANL Bucovina, median- amplasat similar
	Explicatii ajustari:	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect
8	CARACTERISTICI FIZICE			
	Marime	500.00 m ²	1,650.00 m ²	765.00 m ²
	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara



Front stradal		Explicatii ajustari:		a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat marimea si forma comparabilei confera acesteia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
		12.3 ml	30.0 ml	20.5 ml	30.0 ml	
Raport dintre front stradal si adancime		30/100	55/100	55/100	42/100	
		Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 3% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 3% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata negativ cu 3% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 3% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	nu au fost aplicate ajustari
Topografie		fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	
		Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9 Utilitati (en ci / apa / canalizare / gaz metan / altele)		la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ nu/ la limita/ nu
		Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
10 Zonarea		rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
		Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Iaand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 2

Suprafata teren proprietate de baza	500.00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	66.2 €/m ²
	322.7 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA teren PROPRIETATE DE BAZA	33.100 €
	161.300 lei
Data evaluarii	2/15/2021
Curs lei / eur	4.8743

Rezultatul aplicarii metodei de evaluare utilizate in determinarea valorii de piata a terenului de 500mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar intre FUNDATIA „HAND OF HELP” si Mun. Botosani, identificat conform anexelor la raport, este:

	EUR	LEI
Valoare de piata teren	33.100,00	161.300,00

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

4.4 Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii

Metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Aplicarea metodologiei de evaluare mai sus descrise a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata terenului de 500mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar intre FUNDATIA „HAND OF HELP” si Mun. Botoşani, identificat conform anexelor la raport, este:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia valorii de piata a proprietatii		
Comparații directe	EUR	RON
TEREN	33.100	161.300

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, iar analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra “valorii de piata” este:

Tip abordare	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Comparații directe	buna	buna	buna

In baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, tinand cont de scopul raportului si de situatia juridica si de fapt a suprafetei de 500 mp supuse evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra “valorii de piata” a amplasamentului analizat, la data evaluarii, obtinuta prin aplicarea metodologiei descrise mai sus, este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata scopului evaluarii si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente.

Astfel, indicatia asupra “valorii de piata” a a terenului de 500 mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar între FUNDATIA „HAND OF HELP” și Mun. Botoşani, identificat conform anexelor la raport, este:

33.100 euro
(echivalent a 161.300 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile estimate sunt valabile strict pentru proprietatea subiect, asa cum a fost aceasta descrisa si exclusiv pt. scopul raportului – schimb imobiliar.

Cu stima,

Males George Catalin
Membru titular ANEVAR

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

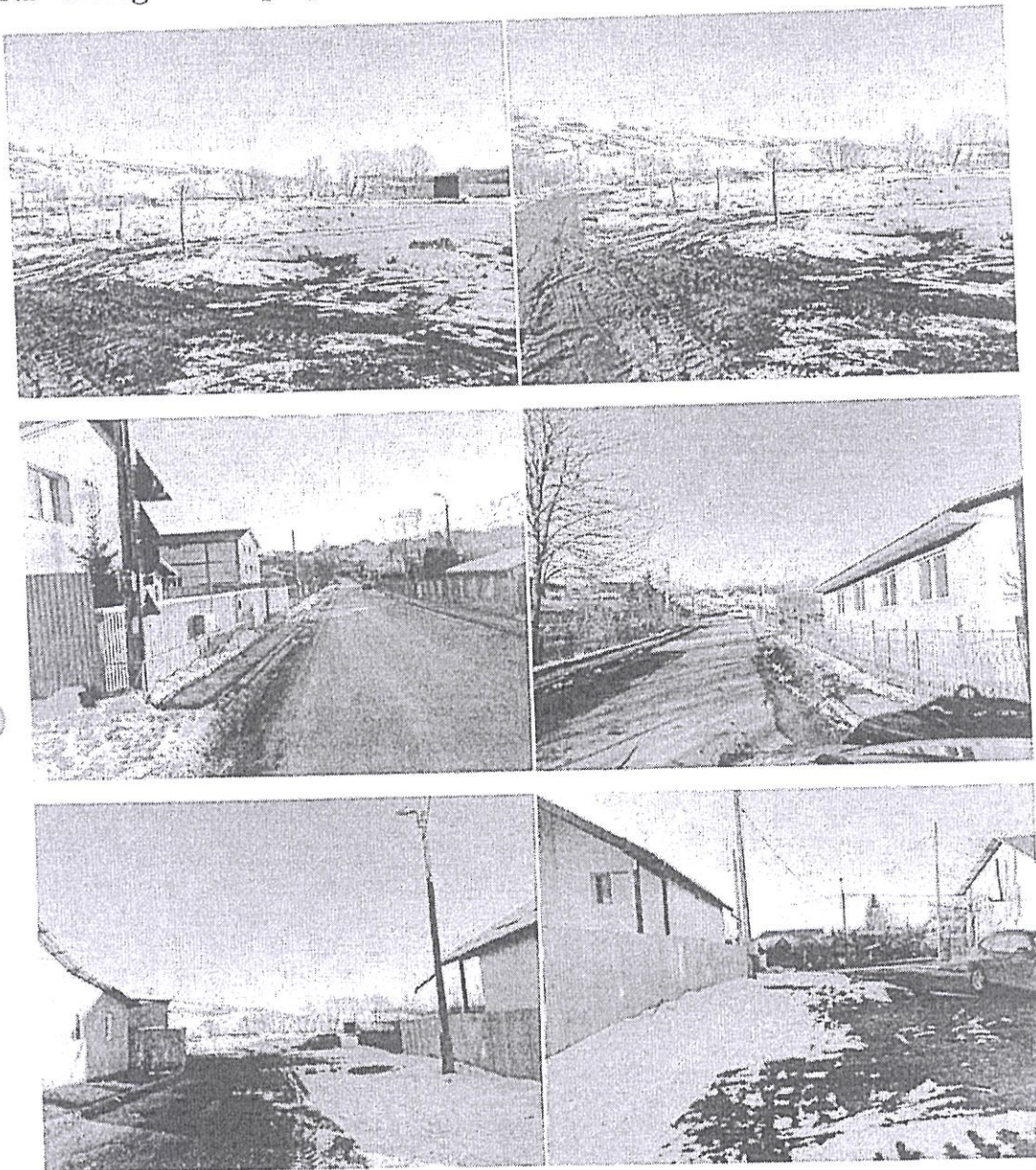
Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



5 ANEXE

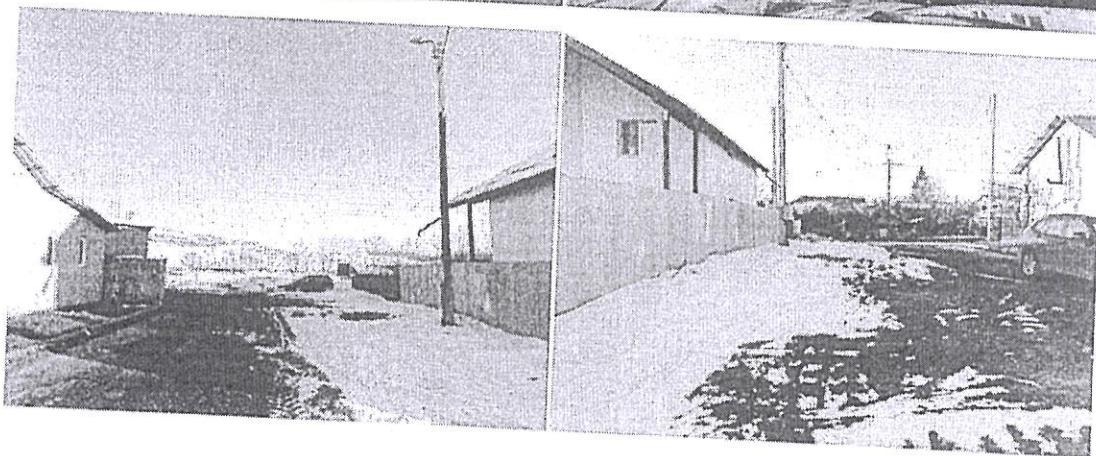
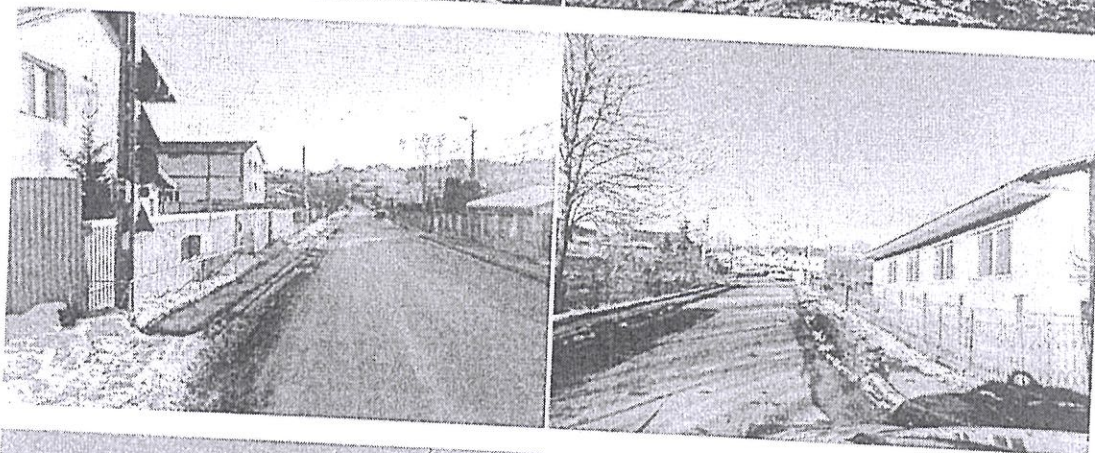
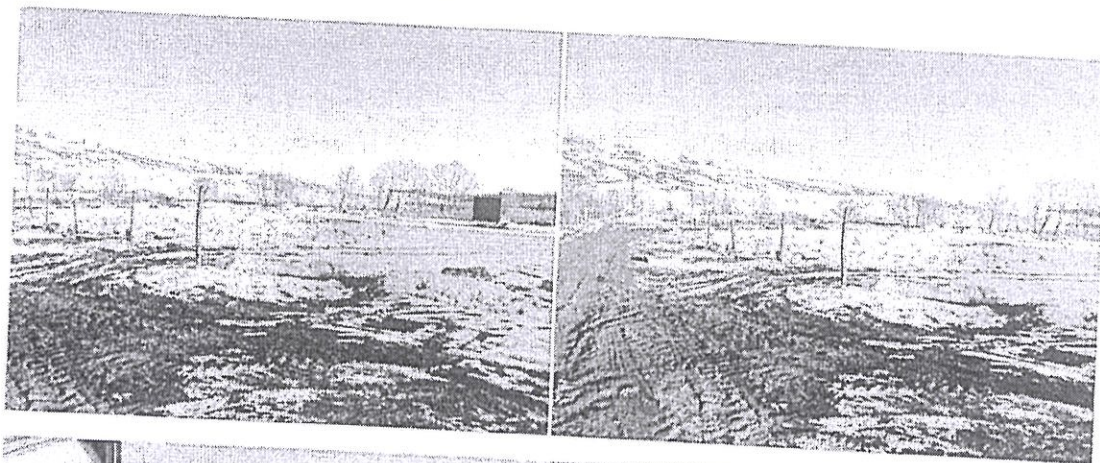
5.1 Fotografii ale proprietatii





5 ANEXE

5.1 Fotografii ale proprietatii



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

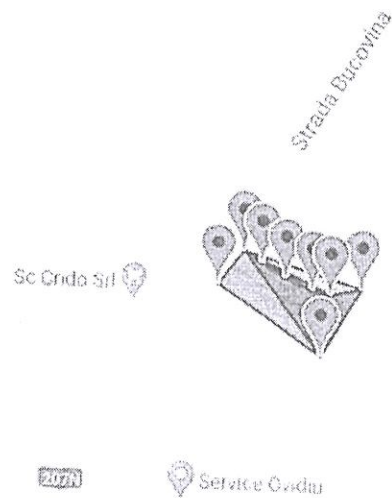
E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

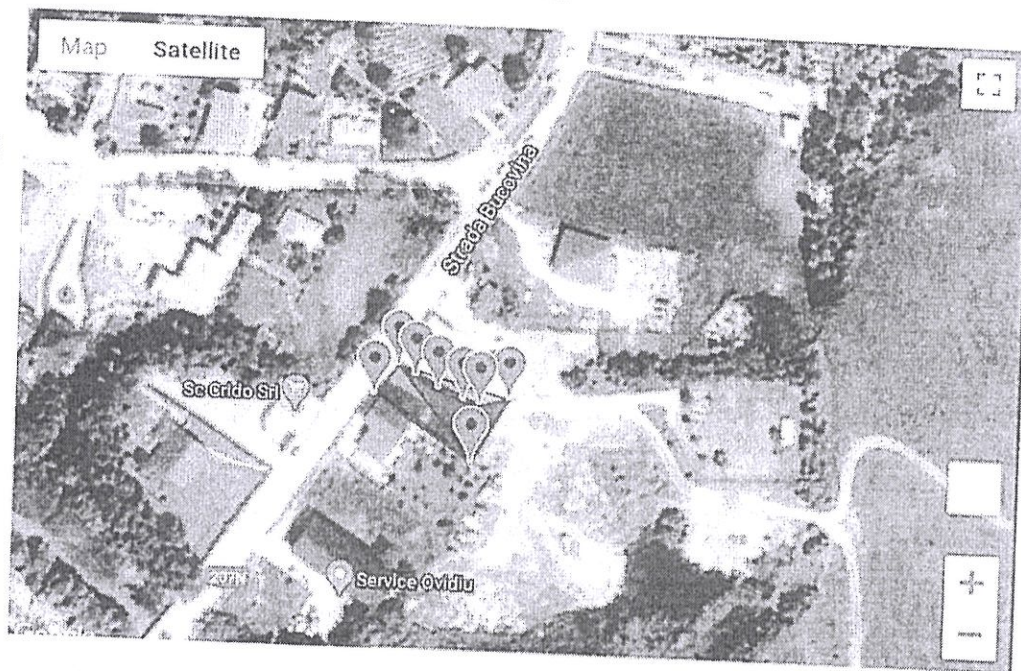
Raport nr. 1

5.2 Identificarea si localizarea proprietatii

Identificare pe baza coordonatelor STEREO 70



<https://www.totalsurvey.eu/localizare-imobile/>



<https://www.totalsurvey.eu/localizare-imobile/>

Identificare pe baza numărului cadastral – pt. teren 500mp, nr. cad. 67947

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

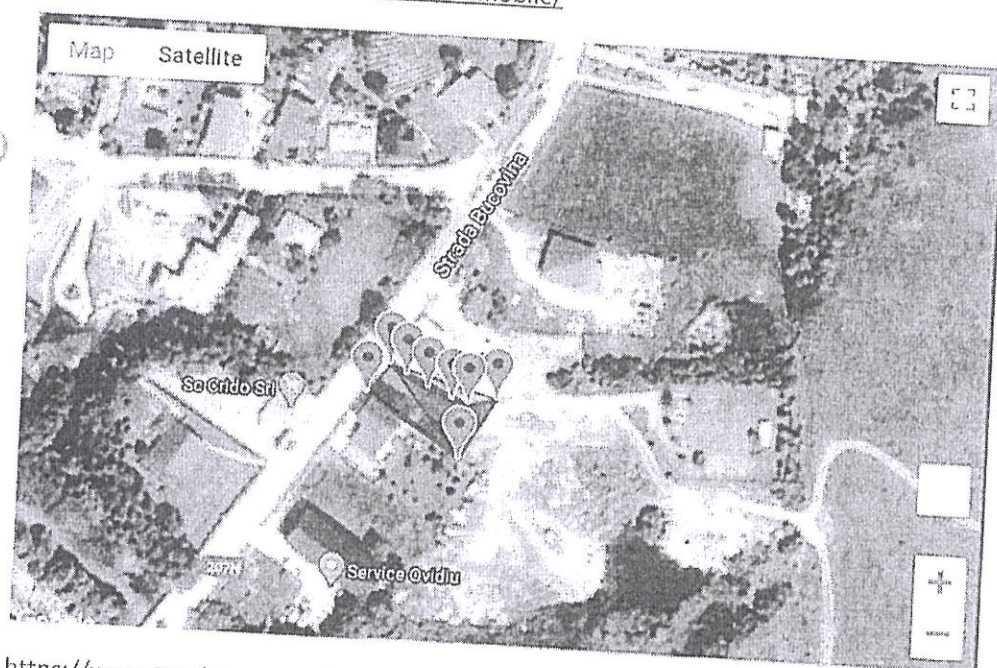
Raport nr. 1

5.2 Identificarea si localizarea proprietatii

Identificare pe baza coordonatelor STEREO 70



<https://www.totalsurvey.eu/localizare-imobile/>



<https://www.totalsurvey.eu/localizare-imobile/>

Identificare pe baza numărului cadastral – pt. teren 500mp, nr. cad. 67947

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

5.3 Date de piata

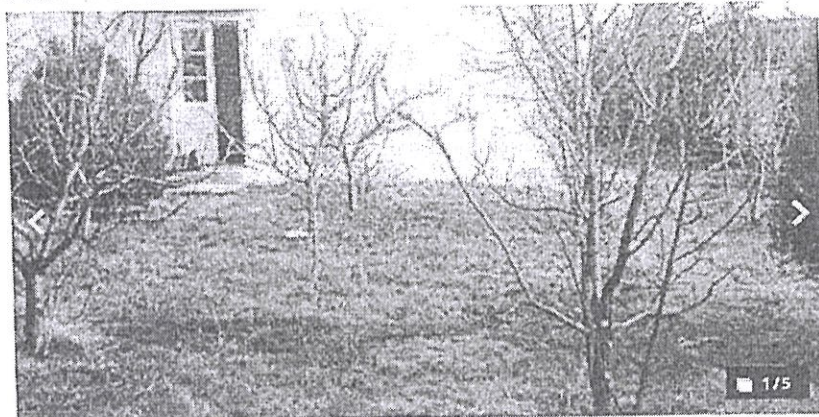
In cele ce urmeaza prezentam datele de piata referitoare la oferte de vanzare de terenuri:

Oferta 1

Teren drept, la strada, zona Bucovina

120 000 €

1650 mp



Males

0744 530 803

Nume complet

Adresa

Numar de telefon

Sunt interesat sa vizitez acest teren
Vreau sa stiu mai multe detalii
Vreau sa primesc oferte similare

Prezentare generala

Suprafata teren (mp): 1 650 mp

Tip proprietate: teren intravilan

Inclinatie: plat

Descriere anunt

Teren la strada principala, zona Bucovina, 1650mp, deschidere la 2 strazi, drept, toate utilitatile, pretabil pentru casa sau
pridea a tito de constructie, amenajat cu livada si vie. Pe teren este o casa mai veche din anii 60 cu acces la toate utilitatile
si o anexa. Se preteaza atat pentru locuit cat si pentru afaceri, birou, cabinet, service, spalatorie, etc.

ID:323

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Siguranța

- gard

Localizare

- zone comerciale
- restaurante și facilități de agrement
- zone verzi
- farmacii
- scoală
- transport public

Particularități

- acces - drum asfaltat
- apă curentă

Comodități

- conducte de gaze naturale

Infrastructură

- electricitate
- canalizare
- apă curentă

Tip Ofertă

- negociabil

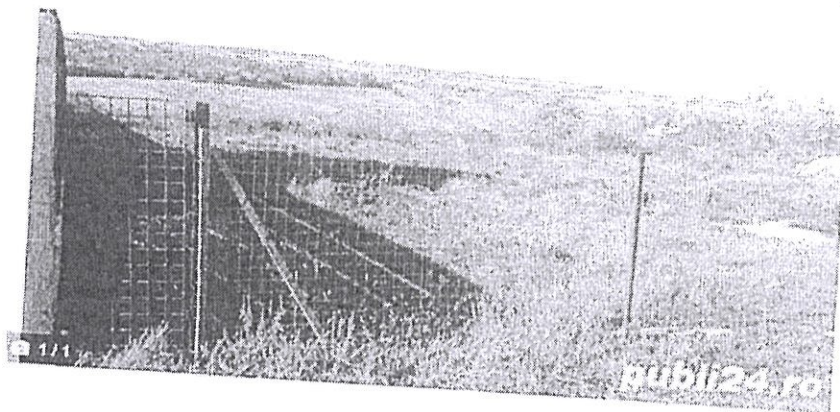
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-drept-la-strada-zona-bucovina-IDkJB8.html>

Ofertă 2

Loc de casa zona anii bucovina

9 Polosari Bucuresti - Vizi pe strada

55 000 EUR negociabil



0744.764.747

Turda

Pașcuța

VIDUȘCĂRII

TRĂȘNĂȘTI

Florariu Marcela

0744.764.747

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Specificatii

Suprafata terenului	765.0 m ²	Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent, Gaz
Alte caracteristici	Acces auto Teren imprejmuit		

Descriere imobiliara

Loc de casa in suprafata de 765mp. imprejmuit, acces la toate utilitatile 20.53m deschidere Certificat de urbanism pentru P+2 zona de casa

ID - 341

Vezi detalii pe www.immomo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/loc-de-casa-zona-anl-bucovina/29878957117e7gOi223dei0h6i44f637.html>

Oferta 3



Vanzator



DVORNIC SERGHEI

3 ani de activitate

[Mai multe anunuri ale acestui vânzător](#)

077 339 4417

[Trimite mesaj](#)

Localizare

Botosani, Botosani

K 7
K 7



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

Pondere: 100%

vand teren Bariera Curtesti ,intravilan

120 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Firma

Extravilan , intravilan, intravilan

Suprafata utila: 2135 mp

Descriere

se vinde teren intravilan 2135mp situat in str Municipiului nr 9 localitate Curtesti .
Drumul este asfaltat pana la intrarea pe calea de acces.Terenul dispune de gazoduct electric,apa din
retea a orasului.Canalizarea este in curs de executare . Terenul este imprejmuit si se vinde cu 8/80din calea
de acces de 1175mp.Este intabulat si se poate vinde imediat.

V.2.2.13: 871

ID: 213505

RAPORTEAZA

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-bariera-curtesti-intravilan-1DetaQp.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

localizare oferta 3:



Deschidere oferta 3:

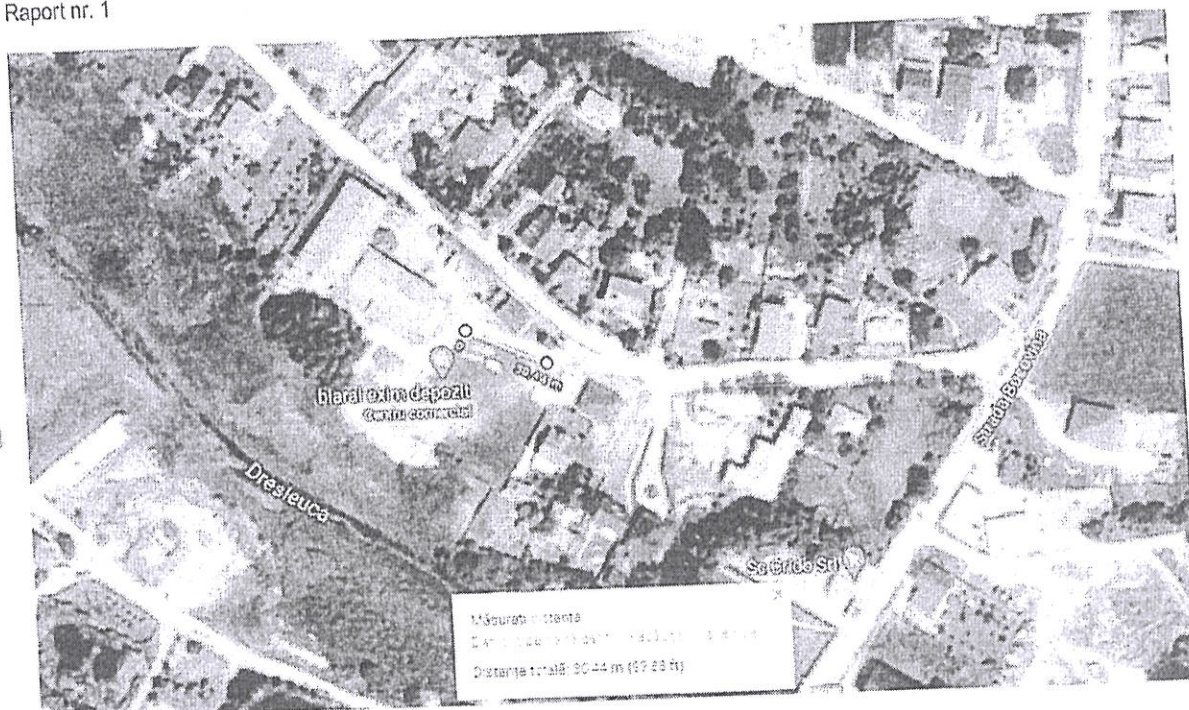
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Oferta 4

TEREN LOC CASA BUCOVINA, ZONA ANL

📍 Botosani - zona Bucovina

ID Oferta: 2349

Județ Botosani > Botosani > Bucovina > Teren intravilan

Pret: 24.050 €

👤 Mădăra

📞 0744.19059

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



100092399683

Incheiere Nr. 9016 / 10-02-2021



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

Dosarul nr. 9016 / 10-02-2021

INCHEIERE Nr. 9016

Registrator: IOANA SAVU

Asistent: NECULAI TERTIS

Asupra cererii introduse de FUNDAȚIA HAND OF HELP domiciliat în Loc. Botosani, Str. Pacea
Nr. 118, Jud. Botosani privind Intabulare sau înscriere provizorie în cartea funciara, în baza:
- Act Notarial nr. 475/10-02-2021 emis de SPN ANIȚEI și ASOCIAȚII;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 565 lei, cu
documentul de plată;

- Chitanța internă nr. 2021000405/10-02-2021 în suma de 565
pentru serviciul având codul 231, 251P, 241

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 67947, înscris în cartea funciara 67947 UAT Botoșani având proprietarii;
BOLDEA MIRCEA în cota de 4/8 de sub B.2, BOLDEA MIRCEA în cota de 1/8 de sub B.3, BOLDEA
MIRCEA JR în cota de 1/8 de sub B.4, BOLDEA DANIEL în cota de 1/8 de sub B.5, BOLDEA SERGIU
DUMITRU în cota de 1/8 de sub B.6;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire convenție în cota de 1/1 asupra A.1 în
favoarea FUNDAȚIA HAND OF HELP, sub B.13 din cartea funciara 67947 UAT Botoșani;

Prezenta se va comunica părților:
ANIȚEI RETA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Botosani, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

18-02-2021

IOANA SAVU
Ioana
Savu

NECULAI TERTIS
Neculai Tertis

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în
evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

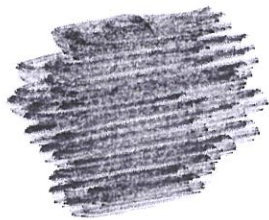
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI SUCEAVA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"ANIȚEI ȘI ASOCIAȚII"
SEDIUL: municipiul Botoșani,
Bulevardul Mihai Eminescu nr.63, Județul Botoșani
Licență de funcționare nr.200/1788/21.07.2016
Tel. 0231533525 / Fax 0231506214
Adresă e-mail: bnp.anitel_vatavu@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 475

Anul 2021, luna februarie, ziua 10.

În fața mea, ANITEI RETA, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. BOLDEA SERGIU-DUMITRU - CNP [redacted], cu domiciliul în municipiul Botoșani, [redacted] 13, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani, în nume propriu,

2. BOLDEA MIRCEA - CNP [redacted], cu domiciliul în municipiul Botoșani, strada Cuză Vodă numărul 15, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani, în nume propriu și în calitate de mandatar al numilor, BOLDEA DANIEL - CNP [redacted], cu domiciliul în [redacted] 101, județul Botoșani, [redacted] 56094, în baza procurii autentificate sub nr. [redacted] la Societatea Profesională Notarială "Anitei și Asociații", din Botoșani și BOLDEA M. MIRCEA - CNP [redacted], cu domiciliul în S.U.A., regiunea Wisconsin, localitatea Oconomowoc, strada Surrey Ct, număr N67W35767, în baza procurii autentificate sub nr. [redacted] la Consulatul General al României la Chicago;

3. URSULICĂ CORNELIU - CNP [redacted], cu domiciliul în municipiul Botoșani, Alea Constantin Bruculescu numărul 34, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani, în calitate de reprezentant al FUNDAȚIEI «HAND OF HELP», cu sediul în municipiul Botoșani, strada Pacea numărul 118, județul Botoșani, Cod de înregistrare fiscală 3792045, în baza procesului verbal al Consiliului Director nr.113/08.02.2021, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul și consecințele juridice, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cererea.

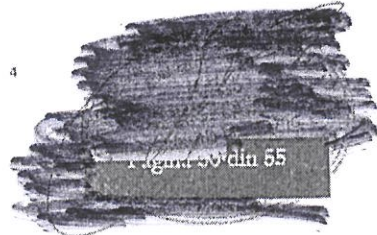
Constatându-se îndeplinirea condițiilor de fond și de formă, prevăzute de lege, în temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a achitat onorariu, în sumă de 1.428,57 lei și TVA, în sumă de 271,43 lei, cu OP/2021. Scutit impozit conform art.111 alin.1 din Codul fiscal. S-a achitat taxă ANCP, în sumă de 490 lei, cu chitanța nr.C_ANCP_BT/2021 S-a achitat taxă CNARNN, inclusiv TVA, cu bon fiscal nr. 8454/2021

C.P

NOTAR PUBLIC,
S.S. ANITEI RETA

PREZENTUL DUPLICAT S-A ÎNTOCMIT ÎN TREI EXEMPLARE, DE ANITEI RETA, NOTAR PUBLIC, ASTĂZI, DATA AUTENTIFICĂRII ACTULUI, ȘI ARE ACEEAȘI FORȚĂ PROBANTĂ CA ORIGINALUL.



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, ale Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art.1660 și următoarele din Codul civil, precum și dispozițiile Legii nr.656 republicată, din 7 decembrie 2002, pentru prevenirea și sancționarea spăturii banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului.

Subsemnatele părți, declarăm că avem cunoștință de dispozițiile Regulamentului general privind protecția datelor și legislația de punere în aplicare a acestuia și de Regulamentul U.E. 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului privind protecția persoanelor fizice, în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de asemenea, că am consimțit ca Operatorul, Societatea Profesională Notarială "Aniței și Asociații", să prelucreze datele noastre cu caracter personal, în vederea perfectării actului de mai sus.

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, că am înțeles și negociat de comun acord toate clauzele, termenii și condițiile acestui act, constatând că acestea corespund voinței noastre nevințate, drept pentru care semnăm mai jos. De asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în prezentul act sunt conforme cu adevărul (art.326 și art.327 Cod penal) și că notarul public ne-a oferit consilierea necesară încheierii prezentului act.

Redactat, editat și autentificat la Societatea Profesională Notarială "Aniței și Asociații", cu sediul în municipiul Botoșani, Bulevardul Mihai Eminescu numărul 63, Județul Botoșani, într-un singur exemplar original, care se păstrează în arhiva notarului public, iar părțile vor primi câte un duplicat de pe actul original, care are forța probantă prevăzută de lege ca și originalul actului.

VÂNZĂTORI,

S.S. BOLDEA MIRCEA

în nume propriu și în calitate de mandatar al numiților,
BOLDEA DANIEL și BOLDEA M. MIRCEA

CUMPĂRĂTOARE,

FUNDAȚIA „HAND OF HELP”
reprezentată de,
S.S. URSULICĂ CORNELIU

S.S. BOLDEA SERGIU-DUMITRU

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

constituirea vreunui drept asupra sa, nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciara nr.8112, din data de 08 februarie 2021, eliberat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, garantand pe cumparatoare contra evictiunii prevazuta de art.1695-1706 din Codul civil si a viciilor imobilului, prevazute de art.1707-1714 din Codul civil, precum si de faptul ca nu a mai fost instrainat, donat, schimbat sau ipotecat.

Garantia de evictiune reprezinta obligatia legala a vanzatorilor de a o garanta pe cumparatoare impotriva oricaror tulburari de fapt si/sau de drept care ar proveni fie din partea lor, fie din partea unui terț. In acest din urma caz cauza tulburarii trebuind sa fie anterioara incheierii contractului de vanzare si sa nu fi fost cunoscuta de cumparatoare.

Garantia contra viciilor lucrului vandut reprezinta obligatia legala a vanzatorilor de a asigura utila folosinta a bunului transmis, cu conditia ca lipsa, deficienta sau defectul sa fie ascuns, grav si existent la data contractarii.

PREȚUL vânzării este de 98.000 (nouăzeci și opt mii) lei, echivalentul a 20 000 EUR, sumă pe care noi, BOLDEA SERGIU-DUMITRU și BOLDEA MIRCEA, în nume propriu și în calitate de mandatar al numiților, BOLDEA DANIEL și BOLDEA M. MIRCEA, am primit-o integral de la cumpărătoare, astăzi, data autentificării contractului, prin virament bancar, în contul nr. 16601710000000000000, deschis pe numele Boldea Sergiu-Dumitru, la Banca Transilvania S.A., conform OP nr.46/10.02.2021, procesat de UniCredit Bank S.A.

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notarul public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art.1660 din Codul civil.

Transmisivitatea proprietății cu toate atribuțiile sale și predarea terenului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și nelngădită a posesiei, se face astăzi, data autentificării contractului. Cumpărătoarea are obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorii au obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vici ascunse.

Subsemnatul, URSULICĂ CORNELIU, în calitate de reprezentant al FUNDAȚIEI « HAND OF HELP », am luat cunoștință de situația faptică și juridică a terenului ce cumpăr, știu că acesta nu este grevat de sarcini și servituți, dobândind în aceste condiții.

Sunt de acord cu actul de față, am plătit, în numele fundației, prețul vânzării în sumă de 98.000 (nouăzeci și opt mii) lei, echivalentul a 20 000 EUR, astfel cum a fost prevăzut mai sus și am suportat cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract.

Eu, BOLDEA MIRCEA, cunosc dispozițiile Legii nr.17/2000 și nu am cerut să fiu asistat de un reprezentant al autorității tutelare la încheierea prezentului act. În condițiile articolului 30 din Lege. De asemenea, nu am luat cunoștință să existe, în ceea ce mă privește, cerere pentru asistență socială făcută de instanța judecătorească, Consiliul Local, Poliție sau altă organizație neguvernamentală care să aibă ca obiect de activitate asistența socială a persoanelor vârstnice.

Eu, BOLDEA MIRCEA, în calitate de mandatar al numiților, BOLDEA DANIEL și BOLDEA M. MIRCEA, declar că aceștia sunt în viață, mandatele acordate nu mi-au fost retrase și nici nu a intervenit o cauză de încetare a lor, conform art.1305 și următoarele și art.2030 și următoarele din Codul civil.

Eu, URSULICĂ CORNELIU, în calitate de reprezentant al FUNDAȚIEI « HAND OF HELP », cunosc dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și stănu la întocmirea contractului, fără a obține certificatul de urbanism, acceptând riscul rezultat din bocat fapt și anume imposibilitatea totală sau parțială a obținerii autorizației de construire, necesitatea întocmirii unor documentații suplimentare, cu costuri suplimentare, o durată mai mare de timp necesară, imposibilitatea totală sau parțială a valorificării ulterioare a terenului.

Subsemnatul, URSULICĂ CORNELIU, în calitate de reprezentant al FUNDAȚIEI « HAND OF HELP », declar că mi s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul fiscal de a depune o declarație privind achiziția bunului, la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Noi, părțile contractante, consimțim la înscrierea în cartea funciara a proprietății pe numele dobânditoarei și cerem notarului public efectuarea operațiunii de publicitate imobiliară.

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

5.4 Documente avute la dispozitie

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatul, **BOLDEA SERGIU-DUMITRU** - CNP [redacted], cu domiciliul în municipiul Botoșani, strada [redacted], identificat prin cartea de identitate seria [redacted] nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani și **BOLDEA MIRCEA** - CNP [redacted], domiciliul în municipiul Botoșani, strada [redacted], identificat prin carte de identitate seria XT [redacted] nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani, în nume propriu și în calitate de mandatar al numilor **BOLDEA DANIEL** - CNP [redacted] și **BOLDEA M. MIRCEA** - CNP [redacted], autentificată sub nr. 785/19.12.2017, la Societatea Profesională Notarială "Aniței el Asociații", din Botoșani și **BOLDEA M. MIRCEA** - CNP [redacted], domiciliul în [redacted], județul Iași, în baza procurii autentificate sub nr. 36 [redacted] nr. 113/08.02.2021, în calitate de vânzător, și:

FUNDAȚIA «HAND OF HELP», cu sediul în municipiul Botoșani, strada Pacoa numărul 118, Județul Botoșani, Cod de înregistrare fiscală 3792045, reprezentată de **URSULICĂ CORNELIU** - CNP [redacted], domiciliul în municipiul Botoșani, [redacted], identificat prin carte de identitate seria XT [redacted] nr. [redacted], eliberată de SPCLP Botoșani, în baza procesului verbal al Consiliului Director nr. 113/08.02.2021, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract.

Noi, **BOLDEA SERGIU-DUMITRU** și **BOLDEA MIRCEA**, în nume propriu și în calitate de mandatar al numilor **BOLDEA DANIEL** și **BOLDEA M. MIRCEA**, vindem **FUNDAȚIEI «HAND OF HELP»**, reprezentată de **URSULICĂ CORNELIU**, terenul arabil, în suprafață de 500 (cinci sute) m.p., situat în intravilanul municipiului Botoșani, Județul Botoșani, în p.c. 484/19, în prezent recențat pe strada Bucovina numărul 85E, conform adresei nr. 4824/18.02.2019, emisă de Primăria municipiului Botoșani, identificat cu număr cadastral 67947, înscris în CF 67947 a municipiului Botoșani.

Eu, **BOLDEA MIRCEA**, declar că sunt văduv și am dobândit terenul prin cumpărare, în timpul căsătoriei, în baza contractelor de vânzare-cumpărare autentificate sub nr. 8718/03.12.2004 și nr. 8836/08.12.2004, la Biroul Notarului Public "Rafa Aniței" din Botoșani, iar la decesul soției, **Boldea Virginia**, am moștenit masa succesorială împreună cu fiii mei, **Boldea M. Mircea**, **Boldea Daniel** și **Boldea Sergiu-Dumitru**, situație confirmată de certificatul de moșteniri nr. 04/08.01.2006, dezmembrat în baza actului autentificat sub nr. 2352/14.09.2007, la Biroul Notarului Public "Elena Roman" din Botoșani, înființat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară sub nr. 64997/21.09.2020.

Noi, **BOLDEA SERGIU-DUMITRU** și **BOLDEA MIRCEA**, în nume propriu și în calitate de mandatar al numilor **BOLDEA DANIEL** și **BOLDEA M. MIRCEA**, declarăm că am predat titlul și documentele privitoare la proprietate cumpărătorului, îndeplinindu-ne astfel obligația prevăzută de art. 1686 alin. 2 Cod civil. De asemenea, declarăm că ni s-au făcut cunoscute prevederile Legii nr. 151/2015 privind procedura insolvenței persoanelor fizice și precizăm că nu suntem în stare de insolvență și nu suntem înscrși în Buletinul procedurilor de insolvență - secțiunea „Debitori” - persoane fizice cu obligații ce nu decurg din exploatarea unei întreprinderi.

Vânzarea se face în baza certificatului de atestare fiscală nr. 2600/6, eliberat la date de 08 februarie 2021, de Primăria municipiului Botoșani - Direcția Impozite și Taxe Locale.

Noi, **BOLDEA SERGIU-DUMITRU** și **BOLDEA MIRCEA**, în nume propriu și în calitate de mandatar al numilor **BOLDEA DANIEL** și **BOLDEA M. MIRCEA**, mai declarăm că terenul descris mai sus, se află în circuitul civil, nu a trecut în proprietatea statului în baza vreunui act normativ, nu este înstrăinat, fiind în mod legal și continuu în proprietatea și posesia noastră, de la data dobândirii și până în prezent, fără nicio tulburare, nu face obiectul vreunui proces aflat pe rolul instanțelor judecătorești, nu a fost adus aport la capitalul social al unei societăți, asociații, fundații sau societăți civile, cu sau fără personalitate juridică, nu este închiriat și nu am promis închirierea, vânzarea ori

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1

CARACTERISTICI

ID oferta	2349
Pret	24.050 €
zona	Bucovina
Suprafata	0 m ²
Agent	Monica
Actualizat la	2021-02-08 10:27:29
Nr afisari	1164

Curent	da
Apa	da
Gaz	da
Canalizare	da

teren cu suprafata de 480 mp, zona ANL Bucovina, intre case, toate utilitatile la limita, zona in dezvoltare, usor in panta
eschiderea de 20 metri liniani Pret 50 euro/ mp

<https://moncasaimobiliare.ro/teren-loc-casa-bucovina-zona-anl-l2349.html>

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500,00	Extravilan Mun. Botosani, PC 484/19, Jud. BOTOSANI
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
67947		BOTOSANI

"Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014"

BUTNARIU MARIUS-BOGDAN
Semnat digital de BUTNARIU MARIUS-BOGDAN
Data: 2020.10.06 13:19:13 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
484/19	A	500,00	Teren partial imprejmuit cu gard de metal. Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar.
Total		500,00	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 500,00 mp
Suprafata din act = 500,00 mp

CONFIRMARE
GENERAL TOPOCAD PROIECT SRL
Confirmarea prezentei la teren, corectitudinea
antecurării documentației cadastrale și corespondența acesteia cu
GENERAL TOPOCAD PROIECT
PROIECT
Data: 06.03.2019
Semnatura și stampila

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului de semnăt digital de
Bogdan Paul Dughila
Data: 2020.10.06 15:22:15 +03'00'

Stampila OCPI

Pagina 51 din 55

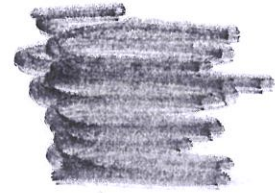
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



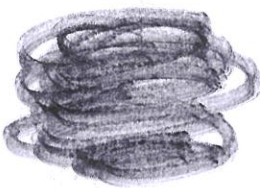
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOȘANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 67947 Botoșani

Nr. cerere 9016
Ziua 10
Luna 02
Anul 2021

Cod verificare
10609739863



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Botosani, Jud. Botosani

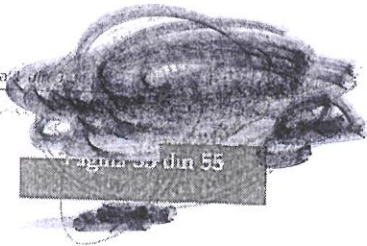
Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	67947	500	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
64997 / 21/09/2020		
Act Dezmembrare nr. 2352, din 14/09/2007 emis de B.N.P. "Elena Roman" Botoșani;		
B7	lotizare imobil	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 54913/Curtești, inscrisa prin incheierea nr. 33305 din 10/09/2007; (provenita din conversia CF 651)		
9016 / 10/02/2021		
Act Notarial nr. 475, din 10/02/2021 emis de SPN ANIȚEI și ASOCIAȚII;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) FUNDATIA HAND OF HELP, CIF:3792045		

C. Partea III. SARCINI

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



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Carte Funciară Nr. 67947 Comuna/Oraș/Municipiu: Botoșani

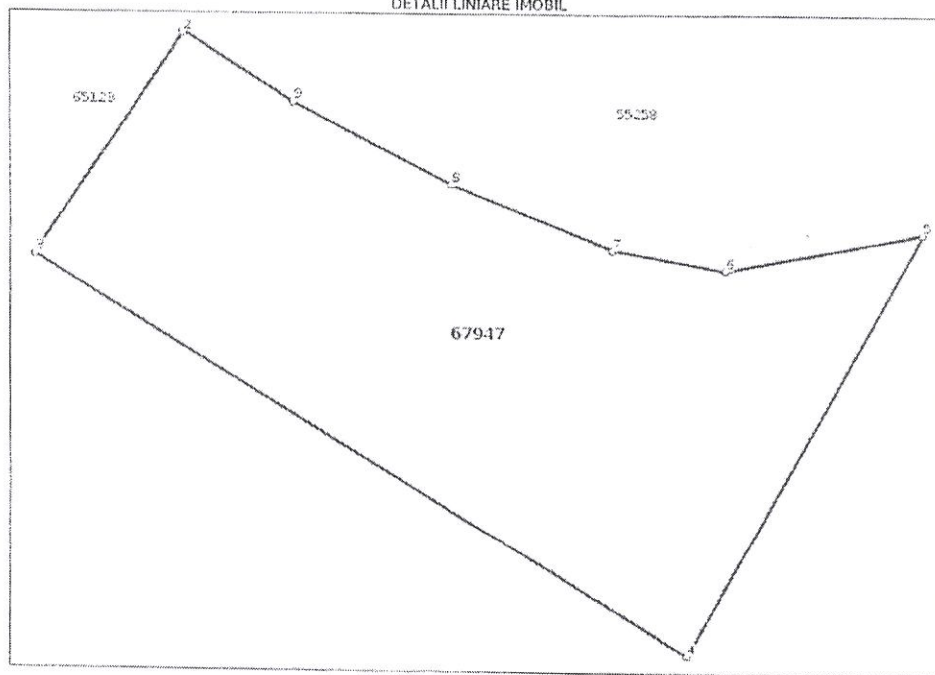
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
67947	500	Imobil aflat sub incidența art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



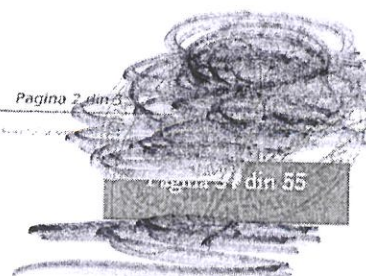
Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	500	-	484/19	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	0.075
2	3	12.252
3	4	34.932
4	5	22.51
5	6	9.075
6	7	5.224



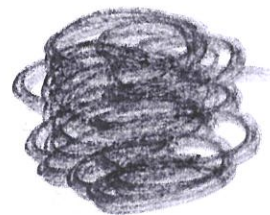
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 1



Carte Funciară Nr. 67947 Comuna/Oraș/Municipiu: Botosani

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.985
8	9	8.143
9	1	5.874

** 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 565 RON, -Chitanța internă nr.2021000405/10-02-2021 în suma de 565, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P, 241.

Data soluționării,

17-02-2021

Data eliberării,

17-02-2021

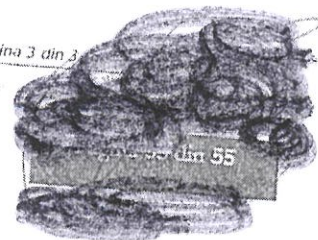
Asistent Registrator,

NECULAI TERTIS

Neculai Tertis
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL

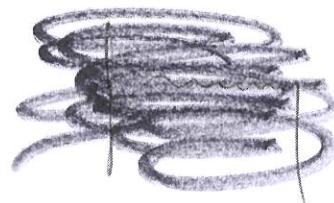
ANEXA NR. 2 LA HCL NR. 81 DIN 11 MARTIE 2021

RAPORTUL DE EVALUARE
ELABORAT DE EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR MALEȘ CĂTĂLIN GEORGE ȘI
PROCESUL VERBAL DE NEGOCIERE AL SCHIMBULUI CARE ARE CA OBIECT
TERENUL PROPRIETATEA PRIVATĂ A MUNICIPIULUI, SITUAT ÎN STR. PACEA, NR. 118,
ÎN SUPRAFAȚĂ DE 431 MP, IDENTIFICAT CADASTRAL CU NR. 68413
DIN CARTEA FUNCİARĂ 68413

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Mihail Gabriel Tanașă



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu





Nr. INT 1209 din 08.03.2021

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind un schimb de terenuri între U.A.T. Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”

Data: 05.03.2021

Orele: 11⁰⁰-12⁰⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani



La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane: domnul Cosmin Ionuț Andrei-Primar Municipiul Botoșani, dl. Agavriloaie Alexandru - Arhitect Șef UAT Municipiul Botoșani, dl. Iulius Sebastian Gherase - Șef Serviciu Patrimoniu UAT Municipiul Botoșani, dl. Palaghiu Dorin-Șef birou Cadastru, d-na Gabriela Loredana Artimon -consilier Serviciu Patrimoniu UAT Municipiul Botoșani, reprezentând comisia numită prin Hotărârea Consiliului local nr. 77 din 25.02.2021, respectiv din partea Fundației „Hand of Help”, domnul Mircea Boldea-Director Executiv

Principalele aspecte discutate s-au referit perfectarea unui schimb de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”.

Sintetic, acestea s-au referit la:

- Perfectarea unui schimb de terenuri, proprietatea privată a Fundației „Hand of Help”, situat în str. Bucovina, nr. 85 E, în suprafață de 500 mp, identificat cadastral cu nr. 67947 din Cartea funciară nr. 67947 și terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în str. Pacea, nr. 118, în suprafață de 431 mp., identificat cadastral cu nr. 68413 din Cartea funciară 68413;
- Conform rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator autorizat ANEVAR Maleș George Cătălin, Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Bucovina, nr. 85 E, este de 322.7 lei/mp echivalent 66.2 Euro/mp; valoarea totală a terenului este de 161.300 lei; Valoarea de piață pentru 1 mp pentru terenul din str. Pacea, nr. 118 este de 373,9 lei/mp echivalent 76.7 Euro/mp; valoarea totală a terenului în suprafață de 431 m.p. este de 161.151;
- Raportul de schimb fiind de $322.7/373.9=0,86$;

S-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”.

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o soluție amiabilă pentru soluționarea diferendelor legate de amenajarea unei căi de acces, respectiv montarea unei conducte de apă pe terenul proprietatea Fundației Hand Of Help, s-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Fundația „Hand of Help”,



urmând ca Fundația Hand Of Help, pe lângă cheltuielile deja suportate cu intabularea terenului Municipiului Botoșani, documentația de dezmembrarea a acestuia, evaluările terenurilor, să suporte și cheltuielile necesare cu onorariile pentru perfectarea actului notarial de dezmembrare pentru terenul municipiului și cu perfectarea contractului autentic notarial de schimb.

U.A.T Municipiul Botoșani

Fundația „Hand of Help”

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei,

Mircea Boldea-Director Executiv

Membri: 1. Alexandru Agavriloaie – Arhitect Șef

2. Palaghiu Dorin – Șef Birou cadastru

3. Gherase Iulius Sebastian – Șef Serviciul Patrimoniu

Secretar Gabriela Artimon – Serviciul Patrimoniu



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

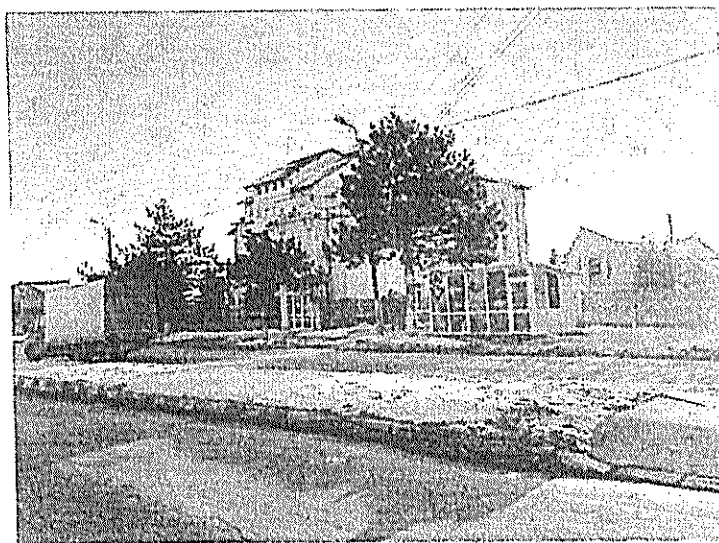
Raport nr. 2

Nr. de înregistrare: 2 / 15.02.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ : DE TIP TEREN INTRAVILAN

- 500.00 mp din teren cu nr. cad. 68051-



Adresa proprietate: **Mun. Botoșani, jud. Botosani – Str. Pacea nr. 118**

Client: **FUNDATIA „HAND OF HELP”**

Proprietar: **MUNICIPIUL BOTOSANI**

Utilizatori desemnați: **„FUNDATIA HAND OF HELP”; MUNICIPIUL BOTOȘANI**

15.02.2021

[Signature]

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

CUPRINS:

1	INTRODUCERE.....	5
1.1	REZUMAT SI CONCLUZII.....	5
1.2	CERTIFICAREA EVALUARII.....	8
2	TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	9
2.1	IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	9
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICARORALTI UTILIZATORI DESEMNA TI	9
2.3	SCOPUL EVALUARII	9
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI/DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	9
2.5	TIPUL VALORII	10
2.6	DATA EVALUARII.....	10
2.7	INSPECTIA PROPRIETATI	10
2.8	DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	11
2.9	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA	11
2.10	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	12
2.11	DECLARATIA DE CONFORMITATE CU SEV.....	12
2.12	IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
2.12.1	Ipoteza	13
2.12.2	Ipoteza speciale.....	14
2.13	DESCRIEREA RAPORTULUI.....	15
3	PREZENTAREA DATELOR	16
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETATI ANALIZATE. DESCRIERE JURIDICA.....	16
3.1.1	Identificarea fizicasi legale a proprietatii imobiliare.....	16
3.1.2	Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare.....	16
3.1.3	Proprietar si surveni inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate	16
3.1.4	Drepturi evaluate.....	17
3.1.5	Documente puse la dispozitia evaluatorului	17

Stampa circulara: ANEVAR, EVALUATOR AUTORIZAT, GEORGE CATALIN MALES, nr. 13796, data 12.12.2007. Semnatura: [semnatura]

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

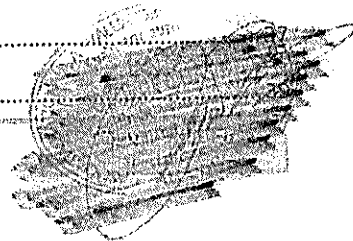
Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

3.2	DATE DESPRE LOCALITATE, ZONASI VICINATATI	18
3.2.1	Descrierea localitatii.....	18
3.2.2	Descrierea zonei	19
3.2.3	Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces.....	19
3.3	DATE DESPRE AMPLASAMENT.....	20
3.3.1	Descrierea terenului aferent proprietatii analizate	20
3.4	DATE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE.....	23
3.5	ISTORICUL PROPRIETATI	23
3.6	CONCLUZIA ANALIZEI DATELOR.....	23
3.7	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE	24
3.7.1	Identificarea pietei specifice.....	25
3.7.2	Fapte curente	25
3.7.3	Analiza cererii solvabile.....	25
3.7.4	Analiza ofertei competitive.....	26
3.7.5	Analiza echilibrului.....	26
4	ANALIZA DATELOR	27
4.1	METODOLOGIA DE EVALUARE.....	27
4.2	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (C.M.B.U.)	27
4.2.1	Considerente generale privind C.M.B.U.	27
4.3	EVALUAREA TERENULUI	28
4.3.1	Descrierea metodologiei de evaluare a terenului	28
4.3.2	Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului	29
4.4	ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIILE EVALUARI	35
5	ANEXE	36
5.1	FOTOGRAFIILE PROPRIETATI	36
5.2	IDENTIFICAREA SI LOCALIZAREA PROPRIETATI	
5.3	DATE DE PIATA.....	



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

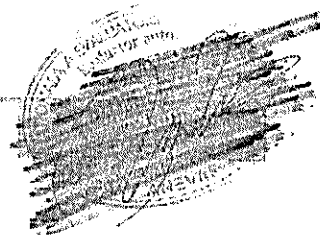
Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

5.4 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZITIE 43



1 INTRODUCERE

1.1 Rezumat si concluzii

Stimate doamne/Stimati domni

In conformitate cu contractul/comanda/instructiunile de evaluare ce au stabilit termenii de referinta ai prezentului raport, evaluatorul a inspectat in teren, a descris, a analizat si a realizat evaluarea unei proprietati imobiliare. Prezentul raport de evaluare se refera la:

PROPRIETATEA EVALUATA

Tipul proprietatii: proprietate imobiliara de tip teren intravilan

Adresa proprietatii: mun. Botosani, jud. Botosani, str. Pacea nr. 118

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de 500 m², identificata conform planului de amplasament scara 1:1000 anexat, parte din parcela in suprafata totala de 8643 m², inregistrata in CF 68051 a UAT Botosani, avand nr. cad. 68051. Informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul "Prezentarea datelor" din raport.

Identificare cadastrala:

• teren:

Identificare cadastrala a terenului								
Nr. ord.	Parcela	Parcela	Suprafata	Destinatie	Tipul	Destinatie	Suprafata	Observatii
1	68051	68051	-	-	intravilan	curti constructii	4,283,00 m ²	Se evalueaza doar o suprafata estimata de min. 400mp - max. 600mp din total teren, lotul ce va fi dezmembrat va avea deschidere la str. Pacea de min. 14,05ml
2	68051	68051	-	-	intravilan	arabil	4,360,00 m ²	
Total teren intravilan							8,643,00 m ²	

Drepturile evaluate: informatii detaliate privind drepturile de proprietate evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica".

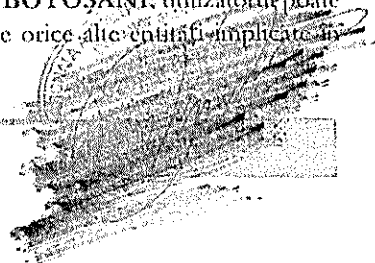
Sarcini inscrise in C.F.: informatii detaliate referitoare la sarcinile inscrise in cartea funciara a proprietatii evaluate sunt descrise la pct. "Identificare proprietatii analizate. Descriere juridica". Proprietatea imobiliara a fost evaluata ca fiind libera de sarcini.

UTILIZATORII DESEMNATI

Proprietar: MUNICIPIUL BOTOSANI;

Client: FUNDATIA „HAND OF HELP”

Utilizatori desemnati: FUNDATIA „HAND OF HELP” si MUNICIPIUL BOTOSANI; utilizatorul poate extinde dreptul de utilizare a raportului de evaluare catre orice alta entitati implicate in scopul evaluarii (respectiv schimb imobiliar)



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Evaluator:

- membru titular

Nume evaluator - membru titular	Legitimatie ANEVAR	Specializare de anunt	Contact
MALES GEORGE - CATALIN	13796	EPI	0744.764.747/ males_catalin2007@yahoo.com

Inspectia proprietatii:

- realizata de: Males George - Catalin;
- in prezenta: inspectia proprietatii a fost realizata de evaluator in data de 15.02.2021, impreuna cu concesionarul terenului
- la data: 15.02.2021

Data evaluarii: 15.02.2021

Moneda raportului: valoarea opinata a fost exprimata in EURO si convertita in LEI la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii.

Curs referinta: 4,8743 lei pentru 1 euro, valabil la data evaluarii si utilizat la conversia in LEI a valorii exprimate in EURO.

Scopul evaluarii: schimb imobiliar – se doreste realizarea unui schimb imobiliar intre MUNICIPIUL BOTOȘANI și FUNDATIA „HAND OF HELP”, terenul supus evaluării fiind parte din contract

Tipul valorii estimate: luând in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. “Scopul evaluarii”) și instrucțiunile clientului, tipul valorii adecvate este “valoarea de piață”.

Descrierea raportului: raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, intocmit in conformitate cu “SEV 103 – Raportare” si cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate. Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enuntat ipoteze speciale.

Ipotheze speciale: in elaborarea prezentului raport de evaluare au fost enuntate ipoteze speciale; acestea sunt descrise la pct. “Ipotheze speciale”.

METODOLOGIA EVALUARII SI ANALIZA REZULTATELOR

Metodologia de evaluare: este prezentata in cadrul raportului de evaluare la capitolul “Analiza datelor” si include:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piață a terenului;
- Rezultatul abordarilor: aplicarea metodologiei de evaluare prezentate a condus la obtinere a urmatoarelor indicatii asupra “valorii de piață” a proprietatii:


Data: 16.02.2021

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

REZULTATELE EVALUĂRII		
Indicatia valorii de piață a proprietatii		
Metoda de evaluare	EUR	RON
Comparatii directe – teren 500 mp	38.400	187.200

Analiza rezultatelor: presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra “valorii de piață” este:

Metoda de evaluare	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Comparatii directe	buna	buna	buna

Raportarea valorii: in baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluării, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul considera ca indicatia asupra “valorii de piață” a amplasamentului analizat, la data evaluării, obtinuta in cadrul metodei comparatiilor directe, este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata cerintelor utilizatorului desemnat si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente. Astfel, indicatia asupra “valorii de piață” a terenului in suprafata de 500mp ce urmează a fi dezmembrat din teren cu nr. cad. 68051 este:

38.400 euro
(echivalent a 187.200 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;

Cu stima,

Males George Catalin
Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

1.2 Certificarea evaluarii

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevărate si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate (inclusiv cele speciale) descrise si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate;
- in derularea intregului proces al evaluarii care a dus la opinia raportata, evaluatorul nu a fost constrans sau influentat in nici un fel;
- suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- prezentul raport de evaluare poate fi verificat, in conformitate cu Standardele ANEVAR in vigoare la data evaluarii, in spetaSEV 400 „Verificarea evaluarii”;
- evaluatorul a respectat codul de etica al ANEVAR;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnatare ale certificarii.

Males George Catalin
Membru titular ANEVAR
Evaluator autorizat ANEVAR-EPI



13.08.2007

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimăție nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Prezenta evaluare este realizata de catre Males George Catalin, evaluator autorizat membru titular ANEVAR, având legitimăție 13796 valabilă pentru anul 2021 – specializarea EPI.

In elaborarea prezentului raport de evaluare nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane; la data elaborării prezentului raport de evaluare evaluatorul este autorizat, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua si are competenta necesara întocmirii raportului.

Prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturii in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

In conformitate cu contractul si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adreseaza exclusiv utilizatorilor desemnati mentionati in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit tinand cont de termenii de referinta ai evaluării stabiliti in contractul incheiat intre evaluator si client, termenii de referinta ce sunt prezentati si in cadrul prezentului raport de evaluare in capitolul "Termenii de referinta ai evaluării".

Prezentul raport de evaluare contine informatii adecvate doar utilizatorilor desemnati mentionati.

2.3 Scopul evaluarii

Scopul pentru care a fost realizata prezenta evaluare este **schimb imobiliar**.

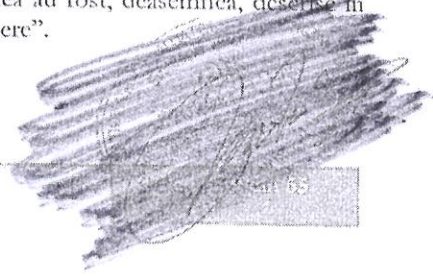
Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat. Utilizatorul desemnat poate extinde dreptul de utilizare a raportului de evaluare către orice altă entitate implicată în scopul declarat al evaluării (respectiv schimb imobiliar).

2.4 Identificarea activului/datoriei supuse evaluarii

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluasi subcapitol.

Din punctul de vedere al identificării cadastrale a proprietatii analizate, aceasta a fost prezentata in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietatii imobiliare analizate acestea au fost, deasemnea, descrise in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

2.5 Tipul valorii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari (identificat la pct. "Scopul evaluarii"), tipul valorii adecvat este VALOARE DE PIATA, definita de "SEV 100 – Cadru General" si de "SEV 104 – Tipuri ale valorii" ca fiind:

"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, 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"

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si exista posibilitatea de a nu fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare cand, atat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare pot diferi fata de acest moment.

Valoarea opinata in prezentul raport de evaluare a fost determinata in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica atunci valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa dupa modificarea acestor conditii.

Valoarea opinata a fost determinata pe baza ipotezelor si a eventualelor ipoteze speciale enuntate in cadrul pct. "Ipoteze si ipoteze speciale"; mentionam ca valoare opinata ar putea sa nu fie atinsa la o data viitoare in cazul in care la acea data viitoare situatia de fapt este alta decat cea descrisa in ipoteze si in eventualele ipoteze speciale enuntate la data elaborarii prezentului raport de evaluare.

Orice valoare estimata in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

2.6 Data evaluarii

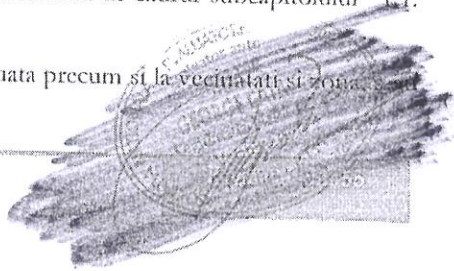
Concluzia asupra valorii opinate in prezentul raport de evaluare a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada analizata, data evaluarii fiind cea mentionata in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinate din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intreaga. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinate exprimate in cele doua monezi putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

2.7 Inspectia proprietatii

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluatorul mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere". Informatiile referitoare la data realizarii inspectiei precum si persoana/ele ce au insotit evaluatorul/ii la inspectie au fost prezentate de asemenea in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".

Cu ocazia inspectiei au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata precum si la vecinatati si zona si au realizat descrieri, s-a fotografiat proprietatea si vecinatatile.



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

- informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ elemente deja existente in baza de date a evaluatorului si care au fost actualizate cu informatii publice de la participantii pe piata specifica; actualizarea informatiilor din baza de date a evaluatorului s-a realizat din informatii publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
- informatiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colectia de standarde de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- informatiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate;

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru uzul clientului si al utilizatorilor desemnati mentionati la pct. "Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati". Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert, cu exceptia cazurilor mentionate in raport.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat la pct. "Scopul evaluarii"; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat intr-o eventuala procedura de executare silita.

Raportul de evaluare, in totalitate sau parti ale acestuia, sau orice 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 la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului). De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenționat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

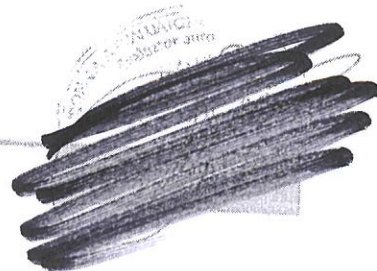
Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar intra in posesia unei copii a raportului si utilizeaza o astfel copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert, cu exceptia cazurilor mentionate in raport.

2.11 Declaratia de conformitate cu SEV

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 impreuna cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietatii si a scopului declarat la pct. "Scopul evaluarii".

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de scopul declarat din colectia de standarde de evaluare a bunurilor mai sus mentionata au fost utilizate urmatoarele standarde si ghiduri de evaluare:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general;
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 – Documentare si conformare;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii.
 - SEV 105 – Abordari si metode de evaluare



Eventualele restrictii sau limitari intampinate in colectarea datelor cu ocazia inspectiei sunt prezentate la pct. "Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii".

2.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

In vederea documentarii si colectarii datelor referitoare la proprietate, mentionam ca:

- cu ocazia inspectiei proprietatii evaluate a fost asigurat accesul evaluatorului si au fost vizualizate toate componentele acesteia.
- evaluatorul a avut acces la toate documentele necesare elaborării raportului de evaluare.

In vederea documentarii si colectarii datelor despre aria de piata (localitate, vecinatate si zona), evaluatorul a avut acces la toate informatiile relevante; totodata, evaluatorul a avut acces la toate datele de piata relevante (tranzactii, oferte, chirii, etc.).

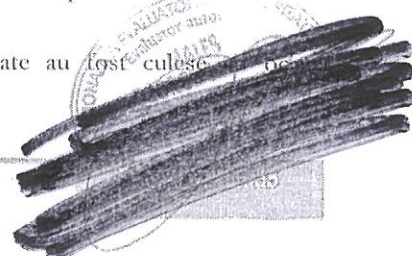
2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Investigatiile efectuate de evaluator in procesul de evaluare se limiteaza la urmatoarele informatii:

- informatii privind descrierea situatiei juridice a proprietatii evaluate;
- informatii privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare;
- informatii privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii;
- informatii despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate;
- informatii privind piata imobiliara locala;
- informatii privind standardele de evaluare;
- informatii privind metodologia de evaluare.

Sursele de informatii utilizate au fost:

- informatiile privind situatia juridica a proprietatii au fost preluate din documentele privitoare la bunul evaluat si care atesta situatia juridica a acestuia; lista documentelor disponibile la data evaluarii este prezentata in cadrul raportului de evaluare in cadrul pct-ului "Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica". Documentele privitoare la bunul evaluat au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre client si/sau de utilizatorii desemnati iar copii ale documentelor avute la dispozitie sunt atasate raportului de evaluare in cadrul anexelor;
- informatiile privind suprafetele utilizate in cadrul raportului de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre client
- Informatiile privind gradul de utilizare si modul de exploatare al bunului evaluat precum si informatii privind istoricul juridic al proprietatii au fost preluate de la client cu ocazia inspectiei;
- se considera ca documentele puse la dispozitie sunt veridice iar informatiile transmise de client si utilizatorii desemnati se considera a fi corecte iar evaluarea bunului analizat s-a realizat fara a efectua verificari suplimentare, situatii particulare constatate de evaluator sunt specificate in cadrul raportului; responsabilitatea pentru veridicitatea documentelor disponibile si pentru corectitudinea informatiilor primite de la client si de la utilizatorii desemnati revine integral acestora;
- informatiile despre vecinatatea proprietatii evaluate, despre zona si localitate au fost culese de evaluator in timpul inspectiei;



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

- informatiile privind piata imobiliara locala cunoscute la data evaluarii includ elemente deja existente in baza de date a evaluatorului si care au fost actualizate cu informatii publice de la participantii pe piata specifica; actualizarea informatiilor din baza de date a evaluatorului s-a realizat din informatii publice existente pe site-urile de specialitate referitoare la oferte si cereri de proprietati imobiliare din aria de piata in care se afla proprietatea supusa evaluarii;
- informatiile privind standardele de evaluare au fost preluate din colectia de standarde de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii;
- informatiile privind metodologia de evaluare au fost preluate din bibliografia de specialitate;

2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru uzul clientului si al utilizatorilor desemnati mentionati la pct. "Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati". Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert, cu exceptia cazurilor mentionate in raport.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat la pct. "Scopul evaluarii"; evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea niciodata si in nici o alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Raportul de evaluare nu poate fi folosit de catre utilizatorul desemnat intr-o eventuala procedura de executare silita.

Raportul de evaluare, in totalitate sau parti ale acestuia, sau orice 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 la care s-au facut referiri anterior nu atrage dupa sine implicarea raspunderii evaluatorului fata de persoanele ce ar suferi prejudicii cauzate de o astfel de utilizare a raportului de evaluare (utilizare fara acordul scris al evaluatorului). De asemenea, daca o copie a prezentului raport intra in posesia unui tert (nemenionat ca fiind utilizator desemnat sau client) acest fapt nu implica dreptul de publicare integrala sau partiala a raportului de evaluare.

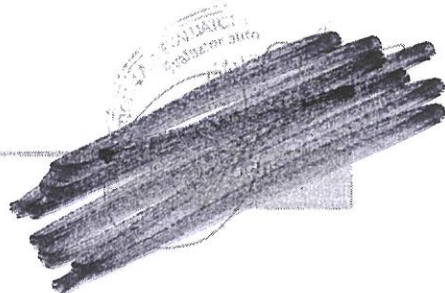
Beneficiarul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desemnata in scris ca utilizator, iar evaluatorul nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in cazul in care un tert ar intra in posesia unei copii a raportului si utilizeaza o astfel copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de client si fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de nici un tert, cu exceptia cazurilor mentionate in raport.

2.11 Declaratia de conformitate cu SEV

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea prevederilor Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 impreuna cu ghidurile de evaluare adecvate tipului proprietatii si a scopului declarat la pct. "Scopul evaluarii".

Astfel, tinand cont de tipul proprietatii evaluate si de scopul declarat din colectia de standarde de evaluare a bunurilor mai sus mentionata au fost utilizate urmatoarele standarde si ghiduri de evaluare:

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general;
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;
 - SEV 102 – Documentare si conformare;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii.
 - SEV 105 – Abordari si metode de evaluare



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

- Standarde si ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii prezentul raport de evaluare poate fi verificat in conformitate cu prevederile Standardului de evaluare a bunurilor "SEV 400 – Verificarea evaluarii".

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enuntat ipoteze speciale, care au fost asumate de catre utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare, si au devenit parte integranta din instructiunile evaluarii, respectiv termenii de referinta ai evaluarii (conform prevederilor "SEV 101-Termenii de referinta ai evaluarii").

2.12 Ipoteze si ipoteze speciale

Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza niciun fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata.

2.12.1 Ipoteze

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in baza urmatoarelor ipoteze:

- prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si client si in conformitate cu cerintele utilizatorilor desemnati. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat;
- evaluatorul nu a facut nicio masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea sa legala (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie cadastrala etc.); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta;
- evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de client/utilizatori desemnati, fiind limitata exclusiv la acestea;
- proprietatea a fost evaluata in ipoteza ca este libera de sarcini; conform scopului prezentat, obiectul evaluarii este considerat in situatia dinaintea instituirii oricarei potentiale ipoteci inscrise in cartea funciara;
- aspectele juridice (descrierea legala si aspectele privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti.
- se presupune o detinere responsabila a proprietatii;
- se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

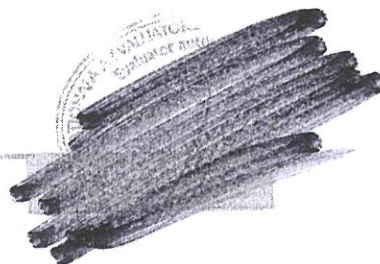
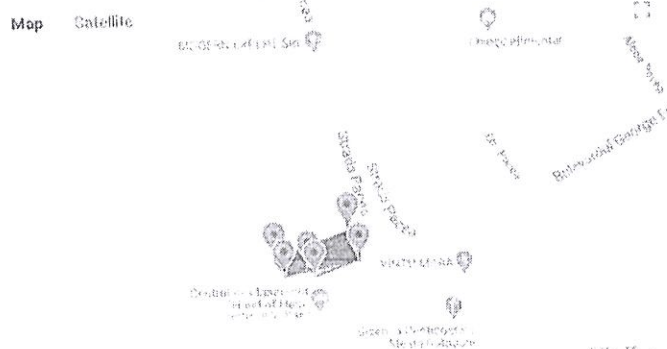
Raport nr. 2

- nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; nu am realizat niciun fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti;
- orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata;
- evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- raportul de evaluare este valabil 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;
- valoarea opinata a fost exprimata in EURO. Conform nivelului de incredere al evaluatorului in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intrega. Suplimentar, s-a facut conversia valorii opinata din EURO in LEI, la cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii; in functie de instructiunile primite de la client si de la utilizatorii desemnati rezultatul conversiei in LEI a fost sau nu rotunjit la suta de LEI intrega. Valabilitatea exprimarii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la data evaluarii iar evolutia ulterioara a raportului dintre valorile opinata exprimate in cele doua monede putand sa varieze in functie de evolutia cursului de schimb dintre EURO si LEI. Cursul de referinta anuntat de BNR si valabil la data evaluarii este cel mentionat in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere".
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- prestatia evaluatorului este limitata strict la clauzele contractului incheiat; acestea nu includ obligativitatea de a oferi in continuare consultanta sau marturia in instanta relativ la proprietatea in chestiune;

2.12.2 Ipoteze speciale

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost enuntate ipoteze speciale, respectiv:

- Este supus evaluarii dreptul de proprietate asupra a 500mp teren, suprafata ce urmeaza a fi dezlipita din terenul in suprafata totala de 8643 mp, inregistrat in CF 68051 a UAT Botosani, avand nr. cad. 68051; identificarea terenului s-a realizat pe baza planului de amplasament scara 1:500 intocmit de P.F.A. Males Daniel Alexandru, respectiv:



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

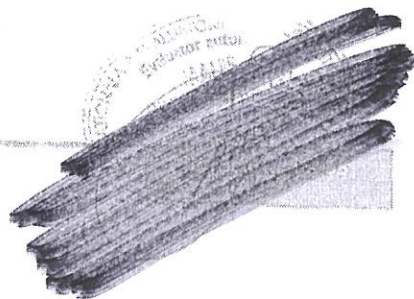
Raport nr. 2

- La data evaluării terenul supus evaluării (500mp) este ocupat parțial de o construcție C2, proprietatea Fundației "Hand of Help" edificată în baza Autorizației de construire nr. 300/13.07.1995 și nr. 444/04.08.1998. Pentru suprafața de teren Fundația "Hand of Help" a primit în folosință gratuită suprafața de 3913 mp în baza HCL 301/18.09.2020 diferența de 4730 mp fiind concesionată în baza Contractului de concesiune nr. 2/05.02.1992 și a Actului Adicional nr. 2/12.10.2020; evaluarea se realizează astfel în ipoteza terenului liber, ce urmează a fi dezlipit și are în vedere inclusiv costurile ocazionate de operațiunile cadastrale ce se impun.

2.13 Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu "SEV 103 – Raportare" și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Fiecare pagină scrisă a raportului de evaluare este semnată și stampilată de evaluator.

Acolo unde au fost necesare excluderi sau abateri de la respectivul standard, s-au enunțat ipoteze speciale.



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietatii analizate. Descriere juridica

3.1.1 Identificarea fizica si legala a proprietatii imobiliare

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa astfel:

Tipul proprietatii: proprietate imobiliară de tip teren intravilan

Adresa proprietatii: mun. Botoșani, jud. Botoșani, Str. Pacea nr. 118

Descrierea proprietatii: proprietatea imobiliara formata din teren in suprafata de 500 m², din suprafata totala de 8643 mp identificată conform planului de amplasament scara 1:1000 anexat, înscrisă în CF 68051 a UAT Botoșani, având nr. cad. 68051. Informatii detaliate despre proprietatea evaluata au fost prezentate in capitolul “Prezentarea datelor” din raport.

Identificare cadastrala:

• teren:

DETALIUL CADASTRAL TEREN INTRAVILAN									
Nr. ordine	Numar cadastral	Suprafata cadastrala	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren
1	68051	68051	-	-	intravilan	curti constructii	4,283.00 m ²	Se evaluează dintr-o suprafață estimată de min. 400mp - max. 600mp din total teren; lotul ce va fi dezmembrat va avea deschiidere la str. Pacea de min. 12,638ml	
2	68051	68051	-	-	intravilan	arabil	4,360.00 m ²		
TOTAL TERENURI							8,643.00 m ²		

3.1.2 Identificarea componentelor non-imobiliare atasate proprietatii imobiliare

Referitor la eventualele componente non-imobiliare precizam ca **nu exista componente non-imobiliare incluse in valoarea opinata.**

3.1.3 Proprietar si sarcini inscrise in Cartea Funciara a proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului, dreptul de proprietate asupra terenului subiect aparține **MUNICIPIULUI BOTOSANI**. Terenul este grevat de dreptul de concesiune în favoarea **FUNDATIEI “HAND OF HELP”**.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit în baza Hotararii de Consiliu Local nr. 293/18.09.2020. În baza acestui act, terenul în suprafață totală de 8643 mp având nr. cad. 68051 a fost inventariat in proprietatea **MUNICIPIULUI BOTOSANI**.

Subiectul prezentului raport de evaluare îl constituie suprafata de 500.00 mp teren, identificat cadastral astfel:

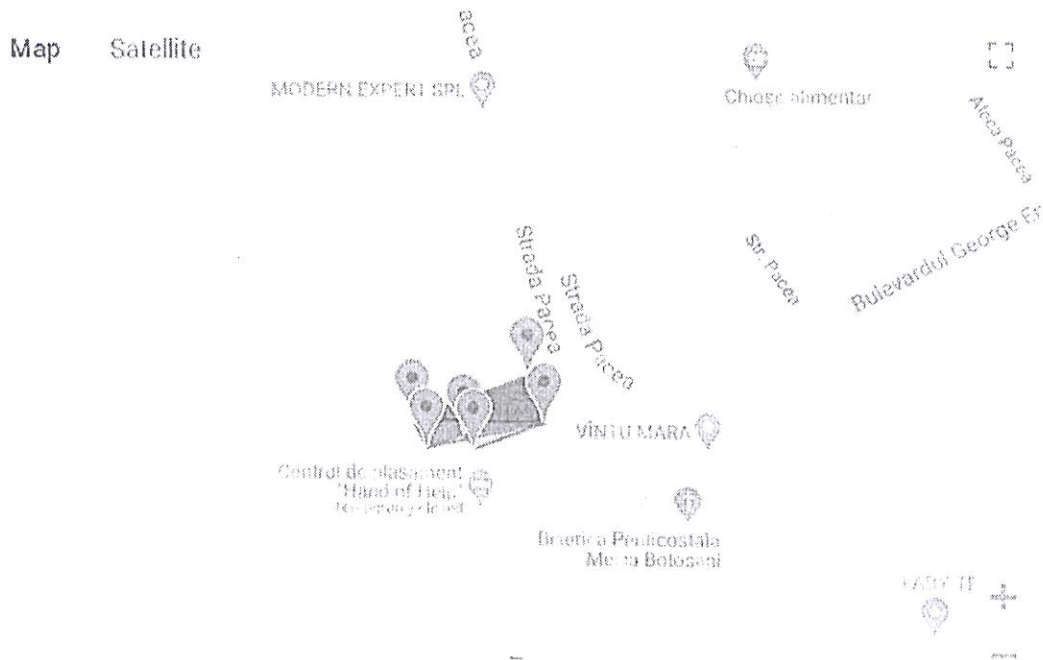
DETALIUL CADASTRAL TEREN INTRAVILAN									
Nr. ordine	Numar cadastral	Suprafata cadastrala	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren	Tip teren
1	68051	68051	-	-	intravilan	curti constructii	4,283.00 m ²	Se evaluează dintr-o suprafață estimată de min. 400mp - max. 600mp din total teren; lotul ce va fi dezmembrat va avea deschiidere la str. Pacea de min. 12,638ml	
2	68051	68051	-	-	intravilan	arabil	4,360.00 m ²		
TOTAL TERENURI							8,643.00 m ²		

Conform situației din teren, parte din acest lot este ocupată de către terți, astfel:

[Handwritten signature and stamp]

- teren ocupat de către construcția C2, proprietatea FUNDATIEI HAND OF HELP edificată în baza Autorizației de construire nr. 300/13.07.1995 și nr. 444/04.08.1998

Identificarea suprafeței de 500mp, pe baza coordonatelor STEREO 70, este următoarea:



În prezentul raport de evaluare se evaluează suprafața de 500mp teren ocupat de construcția C2 edificată în baza Autorizației de construire nr. 300/13.07.1995 și nr. 444/04.08.1998, care va face obiectul unui schimb imobiliar între Mun. Botoșani și FUNDATIA „HAND OF HELP”.

3.1.4 Drepturi evaluate

Din punctul de vedere al drepturilor asupra proprietății imobiliare, sintetic proprietatea evaluată este structurată astfel:

- terenul este deținut de către **MUNICIPIUL BOTOȘANI cu drept de proprietate, exclusiv** dobândit prin **cumpărare** în baza Hotărârii de Consiliu Local nr. 293/18.09.2020.
- eventuale componente non-imobiliare: **nu există componente non-imobiliare incluse în valoarea opinată.**

3.1.5 Documente puse la dispoziția evaluatorului

Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client/utilizatorii desemnați și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. În vederea documentării corespunzătoare cu privire la aspectele juridice al proprietății evaluate, evaluatorul a avut la dispoziție următorul set de documente:

Denumire document / Nr. și data	
Hotărâre de Consiliu Local nr. 293/ 18.09.2020	
Hotărâre de Consiliu Local nr. 301/ 18.09.2020	
Contract de concesiune nr. 2/05.02.1992	

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Act aditional la Contractul de concesiune nr. 6/12.10.2020

Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil

Extras CF pt. informare – pt. nr. cad. 68051 – cerere nr. 477/06.01.2021

Aceste documente sunt atasate prezentului raport de evaluare in cadrul anexelor

Pentru documentele care nu au fost puse la dispozitia evaluatorului, se presupune ca ele exista iar informatiile continute in acestea sunt conforme cu instructiunile evaluarii si coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate in procesul evaluarii. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii au fost facute asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea; aspectele juridice (descrierea legala si a dreptului de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

3.2 Date despre localitate, zona si vecinatati

3.2.1 Descrierea localitatii

Proprietatea evaluata se afla in localitatea **Botoşani** fiind o localitate tip **urban** din judetul **Botoşani**. Localitatea in care se afla proprietate este **resedinta judetului**.

Localitatea in care se afla proprietatea este traversata de urmatoarele drumuri europene/nationale/judetene ce fac legaturalocalitatii cu alte localitati: **E58 – ce face legătura cu municipiul Iaşi şi cu municipiul Suceava, DN29D ce face legătura cu oraşul Ştefăneşti, DN29 ce face legătura cu oraşul Săveni, DN29B ce face legătura cu mun. Dorohoi şi DN29C ce face legătura cu oraşul Siret..**

La nivelul localitatii infrastructura rutiera este **bine dezvoltata** avand o calitate **buna**.

Principalele mijloace de transport in comun al persoanelor ce circula pe raza localitatii sunt:

☒ autobuze ☐ troleibuze ☐ tramvaie ☒ microbuze

☐ metrou

Pe langa mijloacele de transport in comun a persoanelor localitatea in care este amplasata proprietatea beneficiaza de urmatoarele tipuri de transport (persoane si marfuri) intre localitati:

☒ feroviar ☐ aerian ☐ naval

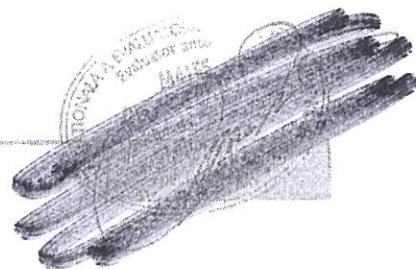
Din punct de vedere al dezvoltarii economice a localitatii precizam ca, raportat la nivel national, localitatea are o economie **mediu dezvoltata**, populatia ocupata activand preponderent in:

☒ comert ☒ servicii ☒ industrie ☒ mica industrie
☒ agricultura/zootehnie ☒ activitati agro-industriale ☒ institutii publice ☐ altele

Prin gradul de dezvoltare economica si prin numarul operatorilor economici de pe raza localitatii putem concluziona ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a fortei de munca si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru forta de munca un interes:

☐ foarte ridicat ☐ ridicat ☒ mediu ☐ scazut

☐ foarte scazut ☐ nu prezinta nici un interes



Raport nr. 2

Din punct de vedere demografic localitatea in care este amplasata proprietatea este o localitate ce are aproximativ 115.000 locuitori, cu venituri **la nivelul** mediei pe tara si cu un nivel **mediu** de pregatire generat de existenta la nivelul localitatii a urmatoarelor tipuri de institutii de invatamant:

- ☒ prescolar ☒ primar ☒ gimnazial ☒ liceal
☐ universitar ☐ post univesitar/doctorat ☐ formare profesionala alternativa

Institutiile de invatamant existente pe raza localitatii sunt administrate/finantate:

- ☒ public ☒ privat ☐ parteneriat public-privat

Prin oferta educationala reprezentata de tipurile de institutii de invatamant existente precum si de numarul acestora, putem concluda ca, in ceea ce priveste capacitatea de atragere a cursantilor si din alte localitati/regiuni, localitatea prezinta pentru acestia un interes:

- ☐ foarte ridicat ☐ ridicat ☒ mediu ☐ scazut
☐ foarte scazut ☐ nu prezinta nici un interes

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea localitatii in cadrul judetului/regiunii.

3.2.2 Descrierea zonei

Zona in care se afla amplasata proprietatea evaluata este o zona **periferica a localitatii** fiind o zona cu o atractivitate medie.

Zona in care este amplasata proprietatea se afla in partea de S al localitatii si este o zona slab dezvoltata din punct de vedere imobiliar **neexistand** posibilitatea dezvoltarii de noi proprietati similare.

Din punctul de vedere al tipului proprietatilor existente in zona, aceasta este o zona in care se intalnesc proprietati avand urmatoarele utilizari:

- ☒ rezidentiala ☐ comerciala ☐ administrativa ☐ industriala
☐ mica industrie ☐ logistica ☐ agro-industriala ☐ agricola
☐ institutii publice ☐ institutii de cultura ☐ institutii de invatamant ☐ alte tipuri

si **nu exista** tendinte de conversie ale proprietatilor din zona pentru alte utilizari.

In zona in care este amplasata proprietatea sunt prezente urmatoarele retelele urbane de utilitati:

- ☒ energie electrica ☒ apa ☒ canalizare ☒ gaze naturale
☐ termoficare (public) ☒ retele comunicatii (fixe) ☒ retele comunicatii (mobile)

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini cu privire la amplasarea zonei in cadrul localitatii.

3.2.3 Descrierea vecinatatilor, localizare amplasament si acces

Amplasamentul analizat este situat in mun. Botoșani, str. Pacea nr. 118, jud. Botoșani, in zona Cimitindului. Accesul la proprietate se face direct din strada Pacea, drum public asfaltat.



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Din punctul de vedere al tipului proprietatilor din imediata vecinatate, acestea prezinta urmatoarele utilizari:

- ☒ rezidentiala
- ☐ comerciala
- ☐ administrativa
- ☐ industriala
- ☐ mica industrie
- ☐ logistica
- ☐ agro-industriala
- ☐ agricola
- ☐ institutii publice
- ☐ institutii de cultura
- ☐ institutii de invatamant
- ☐ alte tipuri

Aspectul general al proprietatilor invecinate este unul **ingrijit**

In cadrul anexelor de la raport sunt prezentate imagini de ansamblu cu privire la localizare proprietatii analizate si a vecinatatilor.

3.3 Date despre amplasament

Prezenta evaluare se refera la o proprietate imobiliara descrisa succint in cadrul subcapitolului "1.1. Rezumat si concluzii" din cadrul capitolului "1. Introducere" situata la adresa mentionata in cadrul aceluiasi subcapitol. Proprietatea imobiliara evaluata este formata din teren liber. In cele ce urmeaza vom face o prezentare a terenului.

3.3.1 Descrierea terenului aferent proprietatii analizate

Conform documentelor puse la dispozitia evaluatorului, dreptul de proprietate asupra terenului subiect apartine MUNICIPIULUI BOTOSANI. Terenul este liber de sarcini.

Dreptul de proprietate asupra terenului a fost dobândit în baza Hotararii de Consiliu Local nr. 293/18.09.2020. În baza acestui act, terenul în suprafață totală de 8643 mp având nr. cad. 68051 a fost inventariat in proprietatea private a MUNICIPIULUI BOTOSANI.

Subiectul prezentului raport de evaluare îl constituie suprafata de 500.00 mp, identificat cadastral astfel:

DESCRIEREA CADASTRALĂ A TERENULUI EVALUAT							
Sr. crt.	Lot nr.	Numar cadastral	Forma	Perimetru	Tip teren	Categoria de folosinta	Suprafata
1	68051	68051	-	-	intravilan	curti constructii	4,283.00 m ²
2	68051	68051	-	-	intravilan	arabil	4,360.00 m ²

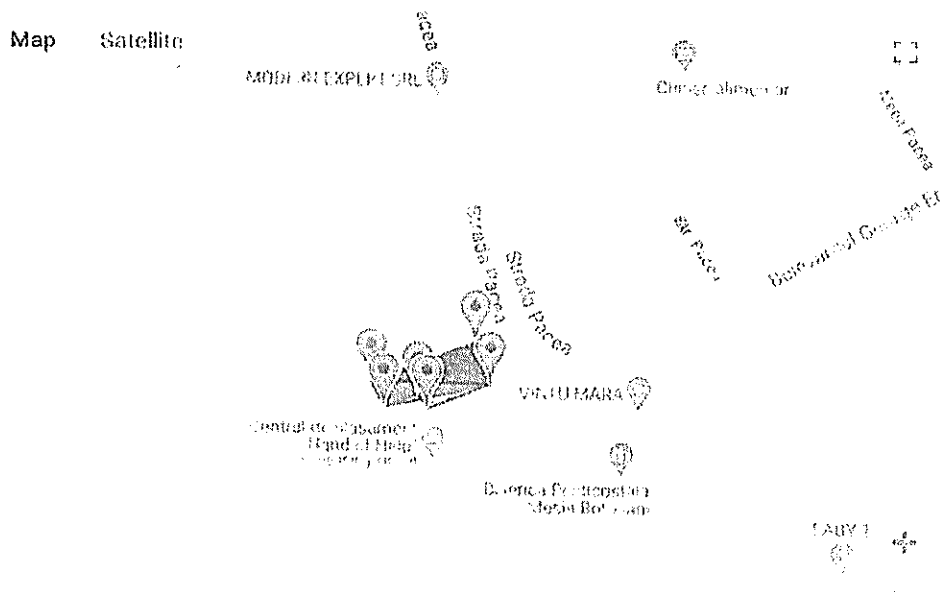
(68051) nr. 12/2020

Conform situatiei din teren, parte din acest lot este ocupată de către terți, astfel:

- teren ocupat de către constructia C2, proprietatea FUNDATIEI HAND OF HELP edificata in baza Autorizatiei de construire nr. 300/13.07.1995 si nr. 444/04.08.1998

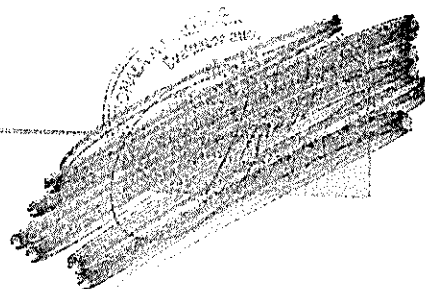
Stampa evaluatorului: **MALES CATALIN**
Evaluator autorizat ANEVAR nr. 13796

Identificarea suprafeței de 500mp, pe baza coordonatelor STEREO 70, este următoarea:



În cele ce urmează prezentăm caracteristicile terenului în suprafață de 500.00 mp, ce urmează a fi dezmembrat din terenul înscris în CF 68051 a UAT Botoșani, cu nr. cad. 68051:

Descrierea terenului	
Suprafata teren:	500
Forma:	☐ rectangulara ☐ aprox. rectangulara ☒ poligonala ☐ neregulata
Front stradal total:	12.33 ml la str. Bucovina
Topografie:	☒ fara denivelari ☐ usor denivelat ☐ denivelat
	Inclinare: ☒ orizontal ☐ usor inclinat ☐ inclinat ☐ panta accentuata
Amenajari:	Imprejmuiri: ☐ nu exista ☒ exista



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Descrierea terenului

- descriere: imprejmuit pe intreaga suprafata de 8643 mp
executate de catre concesionar

Platforme betonate:

☐ nu exista ☒ exista

- descriere: curte betonata

Terasari:

☒ nu exista ☐ exista

- descriere:

Ziduri de sprijin:

☒ nu exista ☐ exista

- descriere:

Utilitati racordate pe teren:

☒ energie electrica ☒ apa

☒ canalizare

☒ gaze naturale

☒ termoficare (public)

☒ retele comunicatii (fixe)

Riscuri de mediu:

☒ nu exista ☐ exista

- descriere: ...

Riscuri de alunecare:

☒ nu exista ☐ exista

- descriere: ...

Rețele ce tranziteaza terenul si care impun restrictii de construire

☒ nu exista ☐ exista

- descriere: ...

Alte restrictii de construire identificate

☒ nu exista ☐ exista

- descriere: ...

Stampa circulara: ANEVAR, Romania, Bucuresti, Sector 1, Strada 13 Septembrie nr. 137
Subscribit de: [semnatura]

3.4 Date privind impozitele si taxele

Evaluatorul analizand zona si piata locala, mentioneaza ca impozitul si taxele pentru acest tip de proprietate este la nivelul pietei si ca nu exista nici un avantaj sau dezavantaj in ceea ce priveste taxele si impozitele locale, prin urmare valoarea de piata opinata in cadrul raportului nu este influentata de nivelul acestora.

3.5 Istoricul proprietatii

Terenul este detinut de catre FUNDATIA „HAND OF HELP” cu drept de concesiune, exclusiv dobandit prin concesiune in baza Contractului de Concesiune nr. 2/05.02.1992 si a Actului Aditinal nr. 6/12.10.2020.

Evaluatorul nu-i sunt cunoscute alte informatii privind istoricul sau vanzarile anterioare in afara informatiilor mentionate mai sus. Evaluatorul nu poate fi facut raspunzator de eventualele prejudicii ce se pot produce in cazul in care nu i-au fost puse la dispozitie toate documentele legate de istoricul proprietatii.

3.6 Concluzia analizei datelor

Analiza datelor prezentate mai sus au evidentiati urmatoarele:

Nr. crt.	Caracteristica relevanta	prezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
	Tipul localitatii (urban/rural)	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Rangul localitatii (resedintajudet/oras/sat)	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dimensiunea localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Infrastructura rutiera a localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Transportul public din localitate	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dezvoltarea economica a localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Numarul de locuitori ai localitatii	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Nivelul de pregatire al populatiei din localitate	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Oferta educationala a localitatii	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
	1. <u>Caracteristicile localitatii</u> au o influenta	POZITIVA asupra valorii		
	Amplasare zonei in cadrul localitatii	☐ avantaj	☒ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Atractia zonei	☐ avantaj	☒ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Dezvoltarea imobiliara a zonei	☐ avantaj	☒ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Tendintele de conversie a zonei	☐ avantaj	☒ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Posibilitatile de parcare in zona	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Utilitatile existente in zona	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Alte avantaje	...		
	Alte dezavantaje	...		
	2. <u>Caracteristicile zonei</u> au o influenta	POZITIVA asupra valorii		
	Accesul catre drumuri publice	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
	Coerenta utilizarii actuale cu utilizariilevecinatilor	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
	Aspectul vecinatatilor	☐ avantaj	☒ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Nr. crt.		Caracteristica relevanta	prezinta urmatoarele avantaje / dezavantaje:		
		Alte avantaje			
		Alte dezavantaje			
3.		<u>Caracteristicile vecinatatilor</u> au o influenta	POZITIVA asupra valorii		
		Dimensiunea terenului	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Forma terenului	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Deschiderea la strada a terenului	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Topografia terenului	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
		Amenajarile existente pe teren	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
		Utilitatile existente pe teren	☒ avantaj	☐ dezavantaj	☐ fara avantaje/dezavantaje
		Expunerea la pericole (riscuri) a terenului	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Restricții de construire	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Existenta terenului in exces/in surplus	☐ avantaj	☐ dezavantaj	☒ fara avantaje/dezavantaje
		Alte avantaje			
		Alte dezavantaje			
4.		<u>Caracteristicile terenului</u> au o influenta	POZITIVA asupra valorii		

Avand in vedere cele evidentiate anterior se poate concluziona ca proprietatea evaluata este una mediu atractiva in comparatie cu proprietatile similare din aria de piata analizata.

3.7 Analiza pietei imobiliare specifice

In acceptiunea SEV 100 – Cadrlul general, "Piata imobiliara" este mediul in care proprietatile imobiliare se pot comercializa, fara restrictii, intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Partile reactioneaza la raporturile dintre cerere si oferta dar si la alti factori de stabilire a pretului, dupa propria lor intelegere a utilitatii relative a imobilului respectiv, raportata la nevoile si dorintele personale, in contextul puterii de cumparare.

In functie de tipul proprietatii, analiza incepe cu identificarea segmentului de piata adecvat si a arealului in care se regaseste acesta, continuand cu evidentierea principalelor fapte semnificative, prezente si istorice de pe acest segment. Identificarea calitativa si cantitativa a "grupului tinta" de cumparatori si a "stocului" de proprietati competitive, impreuna cu aprecierea modului in care cele doua aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

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 bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ limitat, proprietatile imobiliare au valori relativ ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti 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. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

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 dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa exista

Raport nr. 2

supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi 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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.7.1 Identificarea pietei specifice

Caracteristicile naturale ale terenului, impreuna cu toate elementele care au fost atasate acestuia, asa cum au fost prezentate si analizate in capitolele precedente, fac din proprietatea evaluata una de tip industrial. Analizand vecinatatile, zona, localitatea si regiunea, am constatat ca piata acestei proprietati este una zonala, fiind reprezentata de limitele zonele str. Pacea din mun. Botoşani.

3.7.2 Fapte curente

In ceea ce priveste piata imobiliara din aria de piata definita, terenurile amplasate similar cu proprietatea evaluata, pentru dezvoltari similare-rezidentiale, ofertele sunt cuprinse intre 65.0 – 100.0 Euro/mp. Preturile difera in functie de localizare, deschidere, utilitati existente si topografie. Analizand piata specifica, au fost identificate urmatoarele oferte de vanzare de terenuri similare:

Date de referinta									
Tipul proprietatii	Suprafata terenului (mp)	Suprafata constructiei (mp)	Tipul constructiei	Starea constructiei	Localizarea	Pret (Euro)	Pret/mp (Euro)	Pret/m ² (Euro)	Pret/m ³ (Euro)
1. str. Pacea	22.9 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	2.838 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
2. str. Pacea	19.6 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.311 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
3. str. Pacea	21.0 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.095 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
4. str. Pacea	21.0 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.095 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
5. str. Pacea	21.0 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.095 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
6. str. Pacea	21.0 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.095 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp
7. str. Pacea	21.0 mp	19.6 mp	strada	strada	strada	65.000 €	3.095 €/mp	65.000 €/mp	65.000 €/mp

3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea potentiala pentru astfel de proprietati este reprezentata in principal de persoane fizice interesati de cumpararea de proprietati similare celei analizate.

Iuand in considerare influenta factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici si de mediu, deja analizate in capitolele precedente, precum si factorii care afecteaza atractivitatea proprietatii evaluate, apreciem ca:

- profilul potentialului cumparator este, cel mai probabil, "persoana fizica cu putere medie de cumparare", astfel de potentiali cumparatori exista sau pot fi atrasi in aria de piata definita in numar mediu.
- in cazul in care proprietatea ar fi expusa pe piata in vederea vanzarii ei, cu respectarea conditiilor din definitia valorii de piata, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potentialilor cumparatori

Aceste aspecte trebuie privite in contextul economic general si al specificitatii tipului de proprietate analizat, care genereaza un nivel global mediu al cererii.

[Handwritten signature and stamp]

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

3.7.4 Analiza ofertei competitive

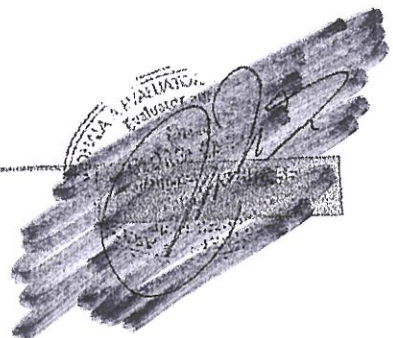
Pe baza faptelor de piata cunoscute, in mare parte prezentate la pct. "Fapte curente" de mai sus, pentru aria de piata in care se afla proprietatea evaluata, putem concludiona:

- Nu exista suficient teren liber in zona in care se afla proprietatea subiect
- Exista la vanzare proprietati similare calitativ cu cea evaluata, volumul acestora (ca numar) fiind mic;
- nu exista la inchiriere proprietati similare calitativ cu cea evaluata

Analizand aspectele mai sus prezentate apreciem ca nivelul global al ofertei este mic.

3.7.5 Analiza echilibrului

Trecand in revista datele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia ca avem de-a face cu o piata relativ activa in care nivelul cererii este mai mic decat nivelul ofertei si avem astfel de-aface cu o piata a cumparatorului, cu preturi care tind sa se stabilizeze; estimam ca aceasta tendinta se va pastra, cel putin pe termen scurt si mediu.



4 ANALIZA DATELOR

4.1 Metodologia de evaluare

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, evaluarea unei proprietati imobiliare presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- **analiza Celei Mai Bune Utilizari (C.M.B.U.)** - in cadrul analizei C.M.B.U. trebuie realizate cele trei teste (posibila fizic, permisa legal si fezabila financiar) dupa care se determina utilizarea care maximizeaza valoarea proprietatii. Analiza C.M.B.U. trebuie sa fie realizata distinct pentru terenul considerat liber si pentru proprietatea construita;
- **evaluarea terenului** - valoarea de piata a terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare; asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize): comparatia directa, alocarea, extractia, tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, tehnica parcelarii si dezvoltarii.

Dupa realizarea analizei C.M.B.U. metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Metoda comparatiilor directe a fost aplicata pentru estimarea valorii terenului in suprafata de aproximativ de 500 mp (nr cad 68051). Raționamentul evaluării este următorul:

- s-a evaluat suprafata de 500 mp, care va face obiectul schimbului imobiliare, intrucat pe aceasta suprafata la ora actuala, exista o constructie C2, proprietatea Fundatiei "Hand of Help".
- Prin urmare, s-a estimat valoarea de piata a lotului de 500.00mp ce se va desprinde din suprafata totala de 8643 mp (nr cad 68051);

4.2 Analiza celei mai bune utilizari (C.M.B.U.)

4.2.1 Considerente generale privind C.M.B.U.

Conceptul de Cea mai Buna Utilizare (CMBU) este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Astfel, CMBU reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului de evaluare.

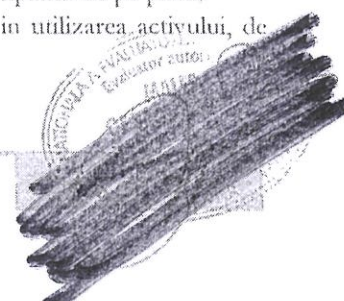
In viziunea Standardelor de evaluare a bunurilor- editia 2018, valoarea de piata, reflecta cea mai buna utilizare a sa (CMBU) si o defineste ca fiind:

„utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar”

Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Proprietatea evaluata este situata intr-o zona periferica a municipiului Botosani, in dezvoltare, in care s-au construit numeroase locuinte unifamiliale noi. In apropiere se gasesc si blocuri de locuinte ANL, precum si mijloace de transport in comun.

Avand in vedere cele expuse anterior, consideram ca terenul in suprafata de 500 mp ce urmeaza a fi dezmembrat din suprafata totala de 8643 mp (nr cad 68051) are cea mai buna utilizare de teren destinat dezvoltarii rezidentiale si va fi evaluat in contextul faptelor curente din piata proprietatilor imobiliare avand aceeasi CMBU intrucat valoarea de piata, a unui activ va reflecta C.M.B.U. a acestuia (conform SEV 100 – Cadrul General, paragraful 32).

De mentionat ca pentru terenul de 500 mp cea mai buna utilizare va fi cea actuala, respectiv centru de zi pentru desfasurarea activitatilor de asistenta sociala.

4.3 Evaluarea terenului

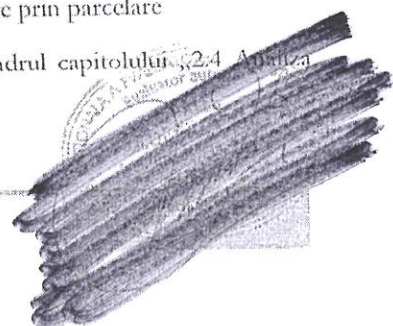
4.3.1 Descrierea metodologiei de evaluare a terenului

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare. Chiar daca amplasamentul are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficienta.

Asa cum este specificat in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin sase metode (numite uneori si tehnici sau analize):

- comparatia directa – In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii proprietatii subiect
- alocarea – se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei (exista un raport procentual "normal" intre valoarea terenului si cea a proprietatii integrale, raport specific fiecarei categorii de proprietati imobiliare aflate in locatii specifice)
- extractia – valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii constructiei, estimata prin metoda costului de inlocuire net; valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului
- tehnica reziduala – alocata venitul din exploatare generat de intreaga proprietate, pe componentele sale (teren/cladiri) si capitalizeaza partea alocata terenului cu o rata adecvata bazata pe datele de piata curente
- capitalizarea rentei funciare – capitalizeaza venitul obtinut din cedarea dreptului de folosinta asupra terenului cu o rata de capitalizare adecvata
- tehnica parcelarii si dezvoltarii – se aplica atunci cand CMBU a terenului este parcelarea si dezvoltarea, valoarea terenului rezultand prin insumarea valorii de piata a fiecarei unitati obtinute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regula se iau in considerare si pierderile de valoare rezultate pe perioada necesara pietei sa "absoarba" integral unitatile create prin parcelare

Caracteristicile terenului ce compune amplasamentul analizat au fost prezentate in cadrul capitolului 2.4 Analiza datelor despre amplasament si teren".



4.3.2 Alegerea si aplicarea metodei de evaluare a terenului

Avand in vedere CMBU a terenului analizat, caracteristicile acestuia si datele de piata disponibile, terenul proprietatii studiate va fi evaluat prin metoda comparatiei directe aceasta fiind considerata cea mai adecvata.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupacumparare, conditiile de piata, localizarea, calizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza comparatiilor pe perechi de date, care reflecta cel mai bine natura imperfecta a pietei imobiliare si tipul datelor de piata.

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost de la agentile imobiliare si persoanele direct implicate in ofertare.

Din datele de piata prezentate la pct. "Fapte curente" din cadrul subcapitolului "Analiza pietei imobiliare specifice" am selectat comparabilele prezentate mai jos:

GRIDA DATELOR TERENUL ATERENULUI PROPRIETATII SI PIATA (Botoşani, str. Pacea nr. 1)					
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Comparabil 1	Comparabil 2	Comparabil 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Conditii pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	Botoşani, str. Pacea nr. 1	Botoşani, str. Popa Şapea- amplasat similar	Botoşani, zona Kaufland-amplasat mai bine	Botoşani, str. Bucovina-amplasat mai slab
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	500.00 m ²	636.00 m ²	600.00 m ²	2,000.00 m ²
	Forma:	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total:	13.0 ml	22.0 ml	10.6 ml	31.0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	34/100	76/100	19/100	48/100
	Topografie (plancitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (inclinare):	orizantal	orizantal	orizantal	orizantal
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / alte)	da/ da/ da/ da/ nu	la limita/ da/ da/ la limita/ nu	da/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu
10	Zonare:	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)
	Pret total (eur)		54,000 €	60,000 €	130,000 €
	Pret unitar (euro / m ²)		84.9 €/m ²	100.0 €/m ²	65.0 €/m ²

TOAMSA AVALUARE
EVALUARE

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Criteriul de comparație utilizat este €/ mp. Grila de comparații este urmatoarea:

GRILA DE COMPARATII (in cazul compararii cu o singura oferta)				
Elemente de comparatie		Parametri de comparatie		
Identificare - localizare	Parametri de evaluare	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	Botoșani, str. Pacea nr. 1 500.00 m ²	Botoșani, str. Popa Șapcă-amplasat similar 636.00 m ²	Botoșani, zonă Kaufland-amplasat mai bine 600.00 m ²	Botoșani, str. Bucovina-amplasat mai slab 2.000.00 m ²
Pret total (eur)		54.000 €	60.000 €	130.000 €
Pret unitar (euro / m ²) - criteriu de comparatie		84.9 €/m ²	100.0 €/m ²	65.0 €/m ²
0 TIPUL COMPARABILEI				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-4.2 €/m ²	-5.0 €/m ²	-3.3 €/m ²
Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru restrictii legale		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
3 CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de finantare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
4 CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
Ajustare unitara		0.00 €/m ²	0.00 €/m ²	0.00 €/m ²
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²
6 CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	95.0 €/m ²	61.7 €/m ²

Raport nr. 2

7 LOCALIZARE				
Localizare	Botoșani, str. Pacea nr. 1	Botoșani, str. Popa Șapcă-amplasat similar	Botoșani, zona Kaufland-amplasat mai bine	Botoșani, str. Bucovina-amplasat mai slab
Ajustare procentuala		0.0%	-15.0%	10.0%
Ajustare unitara pentru localizare		0.0 €/m ²	-14.3 €/m ²	6.2 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		80.7 €/m ²	80.8 €/m ²	67.9 €/m ²
8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	500.00 m ²	636.00 m ²	600.00 m ²	2,000.00 m ²
Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
Ajustare procentuala		0%	0%	5%
Ajustare unitara pentru marime si forma		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	3.4 €/m ²
Front stradal	13.0 ml	22.0 ml	10.6 ml	31.0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	34/100	76/100	19/100	48/100
Ajustare procentuala		-5%	0%	0%
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		-4.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara pentru topografie		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		-5%	0%	5%
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-4.0 €/m ²	0.0 €/m ²	3.4 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		76.7 €/m ²	80.8 €/m ²	71.3 €/m ²
9 UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/ da/ da/ da/ nu	la limita/ da/ da/ la limita/ nu	da/ la limita/ la limita/ la limita/ nu	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu
Ajustare unitara pentru utilitati		0.00 €/m ²	0.00 €/m ²	0.00 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		76.7 €/m ²	80.8 €/m ²	71.3 €/m ²
10 ZONAREA				
Zonarea	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential/ comercial)
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare unitara		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		76.7 €/m ²	80.8 €/m ²	71.3 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		76.7 €/m ²	80.8 €/m ²	71.3 €/m ²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	4.04 €/m ²	14.25 €/m ²	9.56 €/m ²
	(procentual)-neta	5.0%	15.0%	15.5%
Ajustare totala bruta	(absolut) bruta	1.01 €/m ²	14.25 €/m ²	9.56 €/m ²
	(procentual)-bruta	5.0%	15.0%	15.5%

George Catalin Males
 Evaluator Autorizat ANEVAR
 Legitimatie nr. 13796
 Data: 14.05.2007

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Ajustarile cantitative ce fost luate in considerare au fost:

Explicatii aplicate in analiza de comparabilitate (metode comparative aplicate)					
Nr. elemente de comparabilitate		Tipul de comparabilitate			
0		Tip comparabila	Tip comparabila	Tip comparabila	Tip comparabila
		Explicatii ajustari	oferta	oferta	oferta
			a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restricatii legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa comparare	fara	fara	fara	fara
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	Botoşani, str. Pacea nr. 1	Botoşani, str. Popa Şapcă-amplasat similar	Botoşani, zona Kaufland-amplasat mai bine	Botoşani, str. Bucovina amplasat mai slab

MALES CATALIN
EVALUATOR
Evaluator autorizat
ANEVAR
10/11/2007

	Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	a fost ajustata negativ cu 15% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 15% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime Forma	500.00 m ² rectangulara Explicatii ajustari:	636.00 m ² rectangulara nu au fost aplicate ajustari	600.00 m ² rectangulara nu au fost aplicate ajustari	2,000.00 m ² rectangulara a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat marimea si forma comparabilei confera acestuia un dezavantaj fata de proprietatea subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
	Front stradal Raport dintre front stradal si adancime	13.0 ml 34/100 Explicatii ajustari:	22.0 ml 76/100 a fost ajustata negativ cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ superior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mari decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	10.6 ml 19/100 nu au fost aplicate ajustari	31.0 ml 48/100 nu au fost aplicate ajustari
	Topografie	fara denivelari / orizontal Explicatii ajustari:	fara denivelari / orizontal nu au fost aplicate ajustari	fara denivelari / orizontal nu au fost aplicate ajustari	fara denivelari / orizontal nu au fost aplicate ajustari
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da/ da/ da/ da/ nu Explicatii ajustari:	la limita/ da/ da/ la limita/ nu nu au fost aplicate ajustari	da/ la limita/ la limita/ la limita/ nu nu au fost aplicate ajustari	la limita/ la limita/ la limita/ la limita/ nu nu au fost aplicate ajustari
10	Zonarea	mixt (rezidential/ comercial) Explicatii ajustari:	mixt (rezidential/ comercial) nu au fost aplicate ajustari	mixt (rezidential/ comercial) nu au fost aplicate ajustari	mixt (rezidential/ comercial) nu au fost aplicate ajustari

Stampa evaluatorului autorizat ANEVAR George Catalin Males

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Luand in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluarii, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respective: Comparabila 1

Suprafata teren proprietate de baza	500.00 m²
	76.7 €/m²
Opinie (pret ajustat unitar)	373.9 lei/m²
INDICATOR VALOARE DE PIATA	38.400 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	187.200 LEI
Data evaluarii	2/15/2021
Curs lei / eur	4.8743

Rezultatul aplicarii metodei de evaluare utilizate in determinarea valorii de piata a terenului de 500 mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar intre FUNDATIA „HAND OF HELP” si Mun. Botosani, identificat conform anexelor la raport, este:

	EUR	LEI
Valoare de piata teren	38.400,00	187.200,00

4.4 Analiza rezultatelor si concluziile evaluarii

Metodologia de evaluare aplicata in cadrul raportului de evaluare a inclus:

- metoda comparatiilor directe pentru estimarea valorii de piata a terenului;

Aplicarea metodologiei de evaluare mai sus descrise a condus la obtinerea urmatoarelor indicatii asupra valorii de piata terenului de 500mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar intre FUNDATIA „HAND OF HELP” si Mun. Botoşani, identificat conform anexelor la raport, este:

REZULTATELE EVALUARII		
Indicatia valorii de piata a proprietatii		
Comparații directe	EUR	RON
TEREN	38.100	187.200

Analiza rezultatelor presupune o apreciere asupra relevantei, preciziei si credibilitatii rezultatelor obtinute, iar analiza ce a stat la baza selectarii indicatiei asupra “valorii de piata” este:

Tip abordare	Adecvare	Precizie	Calitatea informatiilor
Comparații directe	buna	buna	buna

In baza analizei de mai sus si avand in vedere scopul evaluarii, precum si celelalte aspecte mentionate in raport referitor la tipul de proprietate si caracteristicile pietei imobiliare specifice de la data evaluarii, tinand cont de scopul raportului si de situatia juridica si de fapt a suprafetei de 500 mp supuse evaluarii, evaluatorul considera ca indicatia asupra “valorii de piata” a amplasamentului analizat, la data evaluarii, obtinuta prin aplicarea metodologiei descrise mai sus, este relevanta pentru tipul de proprietate analizat, adecvata scopului evaluarii si conditiilor actuale ale pietei, bazata pe fapte piata relevante si suficiente.

Astfel, indicatia asupra “valorii de piata” a a terenului de 500 mp ce va face obiectul unui schimb imobiliar intre FUNDATIA „HAND OF HELP” si Mun. Botoşani, identificat conform anexelor la raport, este:

38.100 euro
(echivalent a 187.200 lei)

Note referitoare la valori: referitor la aceste valori precizam urmatoarele:

- valorile nu sunt influentate de TVA;
- valorile opinat au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport de evaluare si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate;
- valorile estimate sunt valabile strict pentru proprietatea subiect, asa cum a fost aceasta descrisa si exclusiv pt. scopul raportului – schimb imobiliar

Cu stima,

Males George Catalin
Membru titular ANEVAR

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

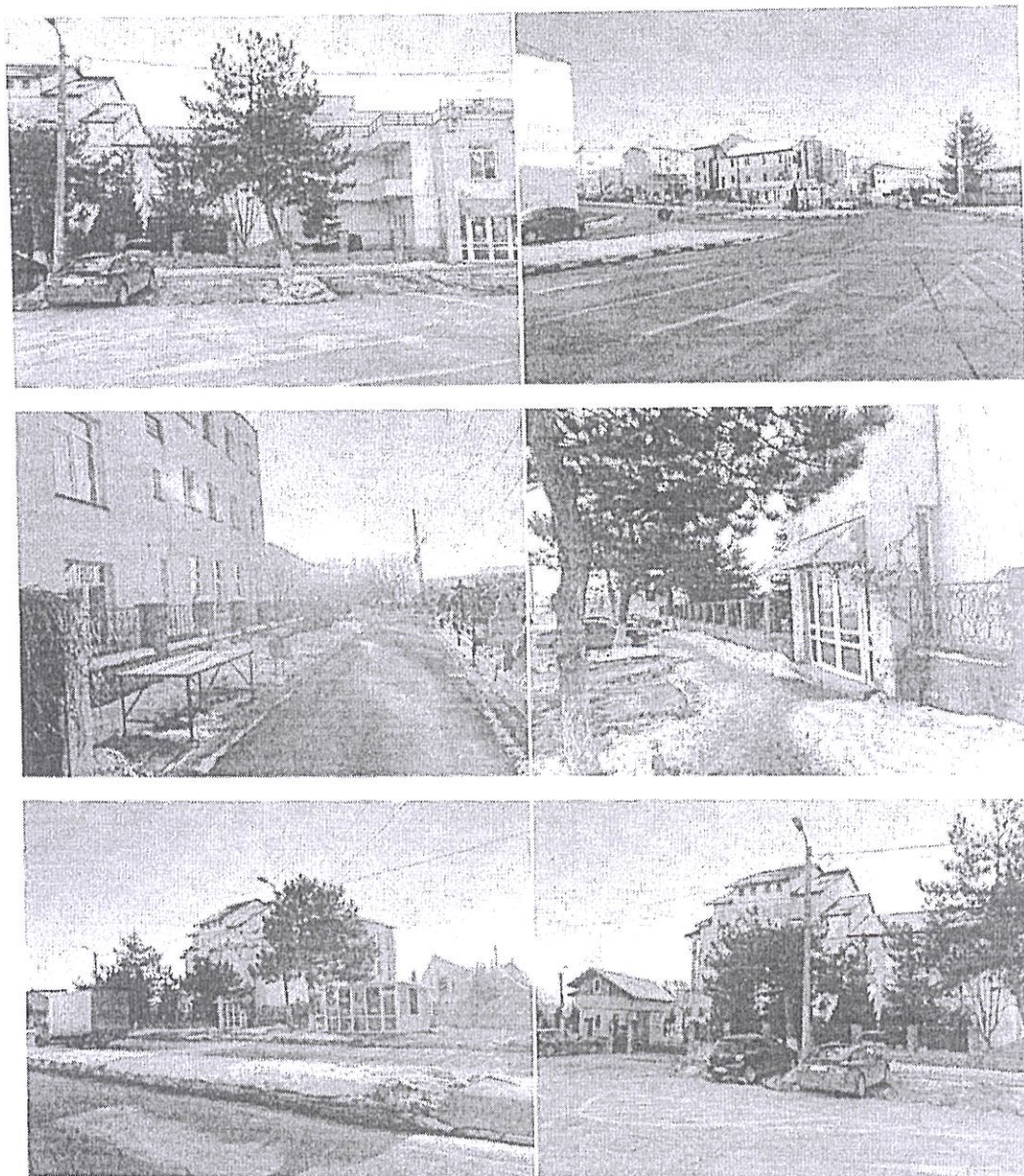
E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

5 ANEXE

5.1 Fotografii ale proprietatii



ATORALIA EVALUATOR
Evaluat de

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

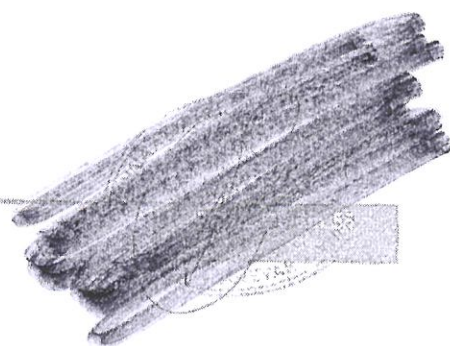
Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Identificare pe baza numărului cadastral – pt. teren 8643 mp, nr. cad. 68051



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

5.3 Date de piata

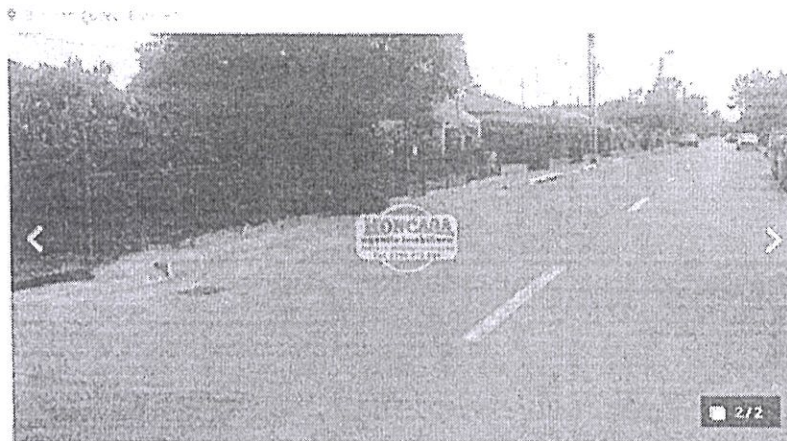
In cele ce urmeaza prezentam datele de piata referitoare la oferte de vanzare de terenuri:

Oferta 1

Teren intravilan, loc drept, cu toate utilitatile, 636 mp

54 000 €

85 €/mp



0747 419 059

0747 419 059

0747 419 059

0747 419 059

0747 419 059

0747 419 059

0747 419 059

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 636 m²

Ta proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Teren intravilan situat in zona Tudor Vladimirescu-Popa Sapca, cu suprafata de 636 mp, forma perfect dreptunghiulara, deschidere 22 m, adancime de 28 m, apa, si canalizare pe teren, geizul in fata portii, curent, deschidere la strada asfaltata, intre case.

Ideal pentru casa sau orice gen de cladire. Pret: 85 euro/mp

Pret: 54000 euro

Pentru informatii suplimentare, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic la 0756070801 sau 0747419059, prin e-mail sau la sediul agentei noastre pe Bulevardul Mihai Eminescu, nr. 2, parter, zona Splaiului de Lupta (intersectie cu str. Colonei Tomarova sau fosta Lupa).
Pretul este prezentat in oferta cu ID-ul: 5654

MALES CATALIN
EVALUATOR

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Particularitati

- apa curenta

Comoditati

- conducta de gaze naturale

Infrastructura

- canalizare
- apa curenta
- electritate

Tip Oferta

- negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-loc-drept-cu-toate-utilitatile-636-mp-IDfSAd.html>

Oferta 2

Teren intravilan 600 mp

9 Botosani, Ertanau Sud 9 Vanzare oferta

60 000 EUR negociabil

0747132573

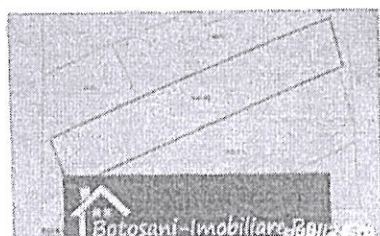
Moara

2-19-08-10-11

10.000

10.000

10.000



Descriere Imobiliare

Teren intravilan 600 mp de vanzare 60000 eur in zona Kaufland

Suprafata 600 mp,

Imprejmut cu gard,

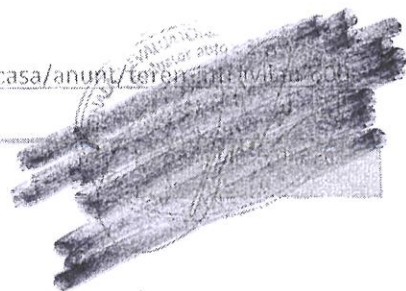
Curent 220 v pe proprietate, iar celelalte utilitati la vecini de alaturi

Deschiderea la drum 10,63 m

Mai multe informatii la nr

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan-600-mp/g4gi87i128hf7159dg01597i736h886f.html>



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Oferta 3

De vanzare teren intravilan botosani

9 Botosani Botosani Sud 9 Vezi pe harta

65 EUR / m2

0741.966.318



9 Adresa: Botosani

9 Adresa: Botosani

9 Adresa: Botosani

9 Adresa: Botosani

Daniel

9 Adresa: Botosani

Descriere Imobiliare

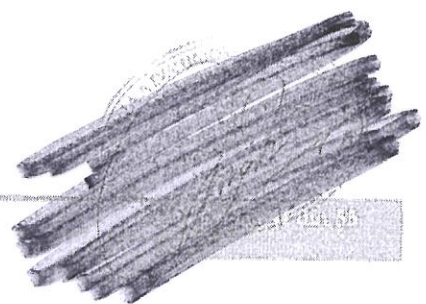
Teren intravilan 2000 mp – de vanzare 65 eur/mp.

Acces la drum asfaltat si toate utilitatile la limita de proprietate. Front stradal 31 metri.

Imprejmuit cu gard. Ideal pentru casa ! Momentan nu se parceleaza! Relati la nr.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/de-vanzare-teren-intravilan-botosani/758he8ghdi9372d2144e50gg170h31e4.html>



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Oferta 4

Teren la strada zona circulata

198 000 EUR negociabil

📍 Botosani, Botosani 📍 Vezi pe harta



Descriere Imobiliare

Teren la strada 4000mq, Soseaua Iasului, zona circulata, acces la toate utilitatile, 40m deschidere la asfalt, intabulat, intravilan, pretabil afacere. ID-128

Vezi detalii pe www.publi24.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-la-strada-zona-circulata/1h32fee8365d79g5dff4834hge46672e.html>

0744 530 803

Mapa

📍 Adresa EPI nr. 2

Teren

📍 Pe harta

📍 Vizualizare 3D

📍 Descriere

Florariu Marcela

📞 Telefon: 0744 530 803
📧 E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Stampa de vânzare-cumpărare
Data: 15.05.2024
Semnatura: [Signature]

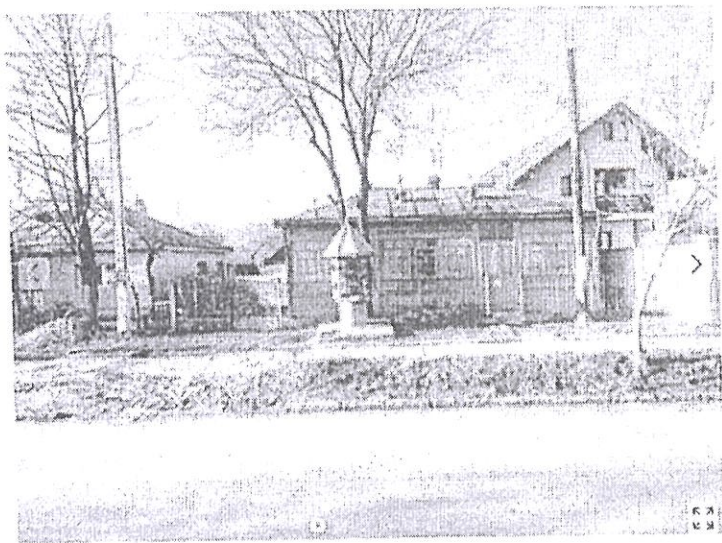
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



Vanzator



cristina getata

Ma toate mentii ale acestor vanzator

0749 968 447

Trimite mesaj

Localizare



Botosani,

Bucovina

10 km



Pozitie 25 m de Cale

Teren, loc de casa

39 000 € Pretul e negociabil



PROMOVEAZA



REACTUALIZEAZA

Perioada fonda

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata utila 720 m²

Descriere

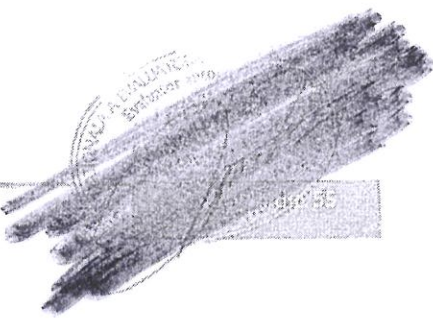
Vand teren in suprafata de 720m² pe strada Sezenilor nr 81. Pe teren se afla o casa batranasca. Terenul are o deschidere de 14m si are toate utilitatile (gaz, apa, curent si canalizare). Tel.0749968447

Vizualizare 188

0749968447

RAPORTEAZA

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-loc-de-casa-IDeo31f.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

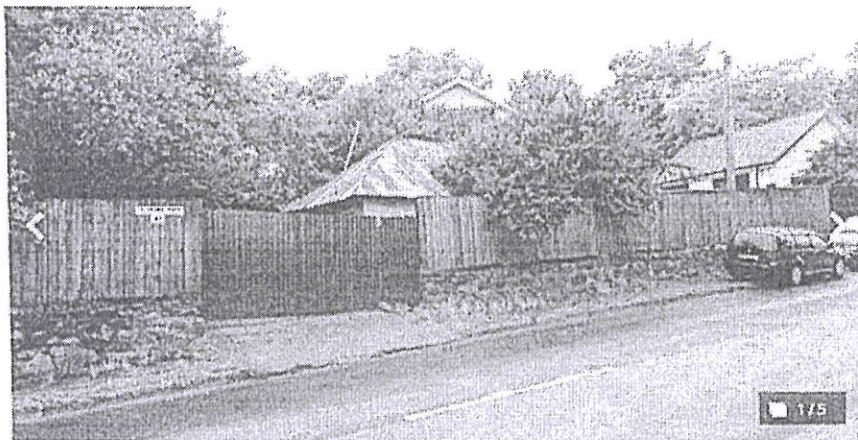
Raport nr. 2

Teren 362 mp - str. Imparat Traian, Botosani

22 000 €

61 p.4

0 Botosani - Imparat Traian



2 Agentia Imobiliara Gloria
0758 368 770

Publicat la:

6 p.4

1.000.000.000.000

Suma este estimata, pentru scopuri informative, pe baza datelor furnizate de proprietar si nu reprezinta o oferta de vanzare.

1.000.000.000.000

1.000.000.000.000

Prezentare generala

Suportata teren (mp): 362 mp

Tip proprietate: teren intravilan

Descriere anunt

Agentia Imobiliara Gloria va ofera spre vanzare casa + teren in suportata de 362 mp, cu deschidere la strada principală de 29 m.

Situat pe str. Imparat Traian

Dispune de curent electric si apa, iar la limita proprietatii se afla gazon si canalizarea

Este potrivit pentru diferite activitati comerciale sau constructie casa.

Se accepta schimb cu apartament sau garsoniera

Pret: 22.000 euro

Mer la vedere

Agentia imobiliara 0758 368 770

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-362-mp-str-imparat-traian-botosani-IDlrCz.html>



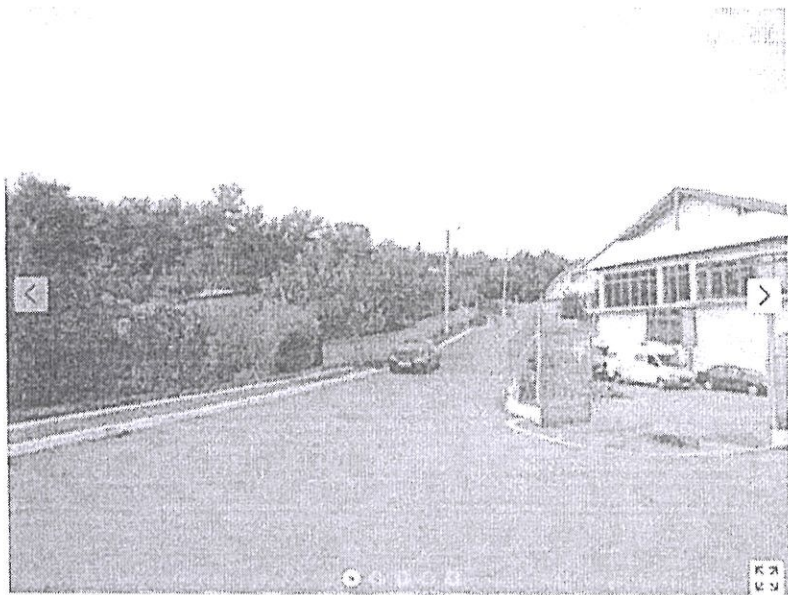
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



Vanzator



mitica

Ma multe anunturi ale acestui vanzator

0744 466 952

Trimite mesaj

Localizare

Botosani,
Botosani



Tipul terenului: 111

vind teren urgent

50 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 1 836 m²

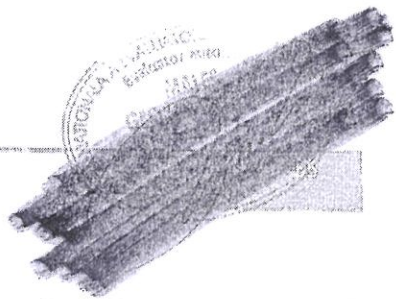
Descriere

Persoana fizica, vind teren pe str. Pod de piatra Se poate parcea in 2 loturi sau se poate vinde un singur lot, functie de cerere. Apa, gaze, canalizare, si curent lnga teren... Toate sunt configurate pentru doua loturi. Accept schimb cu casa/apartament in municipiul Botosani, sau in IASI. proprietatea este intabulata, toate actele sunt in regula. Ideal pentru casa, ansamblu de locuinte, posibil depozit/service auto sau orice tip de afacere. Este intravilan oras BOTOSANI

View 1/175

5/20/2012

RAPORTEAZA



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



Vanzator



mitica

0744 400 952

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0744 400 952

[Trimite mesaj](#)

Localizare



Botosani,
Botosani



Form 13 februarie 2020

vind teren urgent

50 €



PROMOVEAZA



REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata totala 1025 m2

Descriere

Persoana fizica, vind teren pe str. Pod de piatra Se poate parrea in 2 loturi sau se poate vinde un singur lot, functie de cerere. Apa, gaze, canalizare, si curent langa teren... Toate sunt configurate pentru doua loturi. Accept schimb cu casa/apartament in municipiul Botosani sau in IASI... proprietatea este intabulata, toate actele sunt in regula. Ideal pentru casa, ansamblu de locuinte, posibil depozit/service auto sau orice tip de afacere. Este intravilan oras BOTOSANI.

Vizualizări: 13

ID: 13796

[RAPORTEAZA](#)

OMANIA EVALUATOR
EVALUATOR AUTENTIFICAT

13 februarie 2020

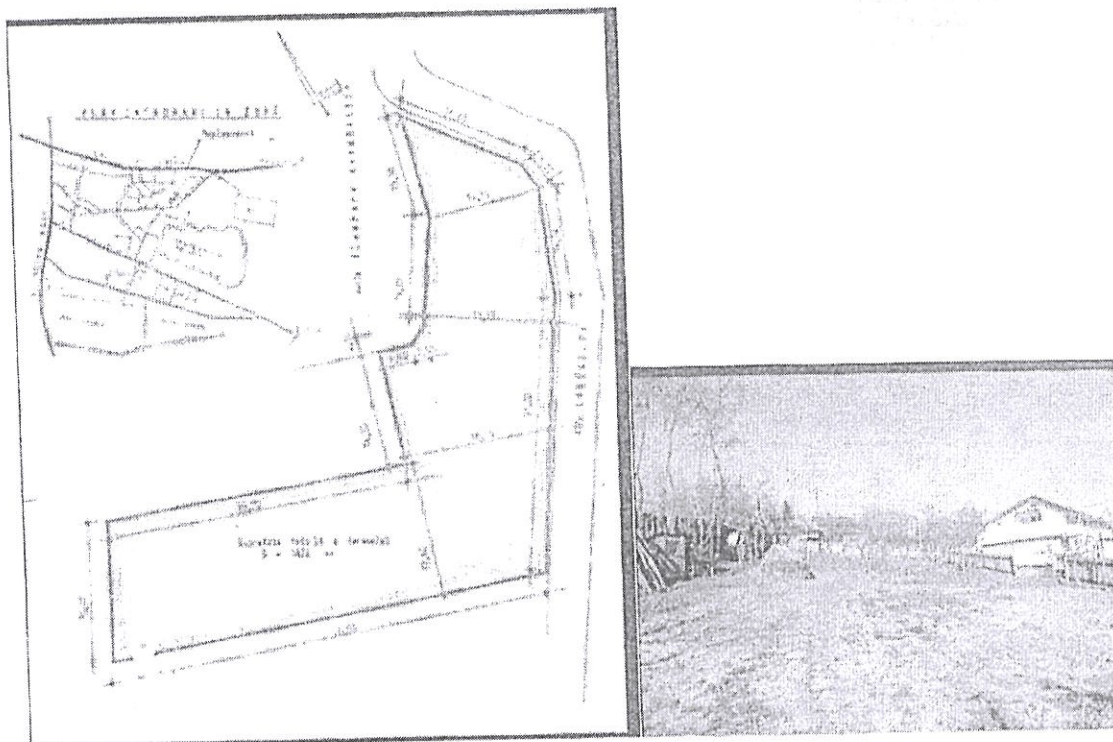
George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-urgent-ID6QnnK.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>

Handwritten signature and stamp. The stamp is circular and contains the text 'Catalin Males' and 'EPI'.

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

5.4 Documente avute la dispozitie

ROMANIA
JUDETUL BOTOSANI
MUNICIPIUL BOTOSANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind măsuri de administrare a unui teren proprietate privată a municipiului Botoșani,
situat în strada Pacea nr 118

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cătălin Mugurel Flutur privind măsuri de administrare a unui teren proprietate privată a municipiului Botoșani, situat în strada Pacea nr 118,

având în vedere solicitarea Fundației Hand of Help privind prelungirea dreptului de folosință gratuită precum și prelungirea duratei contractului de concesiune pentru terenul situat în strada Pacea nr 118,

văzând raportul comun al Serviciului Patrimoniu și Biroului Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani, precum și avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local,

în conformitate cu art. 129, alin. (2) lit. c) coroborat cu art. 129, alin. (6) lit. (b) precum și ale art. 362 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a), coroborat cu art. 139 alin. (3) lit. p) și art. 240 alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă prelungirea duratei de folosință gratuită pentru terenul în suprafață de 3913 mp, situat în strada Pacea nr 118 cu 15 ani, începând cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 2. (1) Se modifică suprafața concesionată prin contractul de concesiune nr 2/05.02.1992, noua suprafață concesionată fiind 4730 mp.

(2) Se prelungește durata contractului de concesiune nr. 2 din 05.02.1992, având ca obiect terenul în suprafață de 4730 mp, titular Fundația Hand of Help, pe durata de 15 ani, cu posibilitatea

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

prelungirii. Actul adițional la contract se va elabora ținând cont de suprafața și funcțiunile terenului, cu renegocierea redevenței.

La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice dispoziție contrară se abrogă.

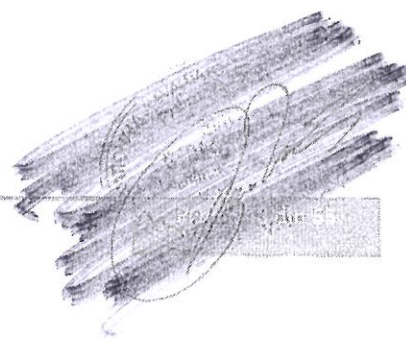
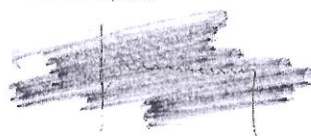
Art. 3. Primarul Municipiului Botoșani, prin serviciile de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Cătălina Camelia Lupășcu



Botoșani, 18.09.2020
Nr. 301

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind completarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat
al municipiului Botoșani

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI
analizând propunerea domnului Primar Cătălin Mugurel Flutur privind completarea inventarului
bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Botoșani,
văzând referatul de aprobare al proiectului de hotărâre, raportul de specialitate al Biroului Cadastru
imobiliar și edilitar, precum și raportul de avizare al comisiei de specialitate a Consiliului Local,
în baza art. 129 alin. (2) lit. c) și art. 357 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019,
privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
în temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind
Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 (1) Se aprobă completarea inventarului bunurilor aparținând domeniului privat al
municipiului Botoșani cu următoarele obiective:

SECȚIUNEA I Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii și/sau al dării în folosință	Valoarea (leu) inventar (lei)	Situația juridică actuală
0	1	2	3	4	5	6
46	".."	Teren Cc	Aleea Grivita nr. 18, bl. Z1, sc. A, ap. 2 -- adjacent, teren Cc in suprafata de 16 mp	1981	2331,36	Decret expropriere nr. 420/1981
47	".."	Teren Cc	Calea Nationala nr. 9 - chioșc metalic, teren Cc in suprafata de 7,00 mp	1984	1.019,97	Decret expropriere nr. 423/1984
48	".."	Teren Cc	Aleea Maxim Gorki nr. FN - teren CC in suprafata de 84,00 mp (platforma gunoi)	1977	12.524,40	Decret expropriere nr. 239/1977
49	".."	Teren Cc si teren A	Str. Pacea nr. 118, teren in suprafata totala de 8643,00 mp - din care teren Cc 4283,00 mp si teren A 4360,00 mp	1977	1.215.465,09	Decret expropriere nr. 396/1977

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

50	" "	Teren Ce	B-dul George Enescu nr. 26 - teren Ce in suprafata de 94,00 mp (terasa)	1977	13.696,74	Decret expropriere nr. 396/1977
51	" "	Teren A	Aleea Maxim Gorki nr. 8C - teren A in suprafata de 27,00 mp	1982	4.025,70	Decret expropriere nr. 421/1982
52	" "	Teren Ce	Drumul Tatarilor nr. Fh - teren Ce in suprafata de 277,00 mp	1981	36.608,32	Decret expropriere nr. 420/1981

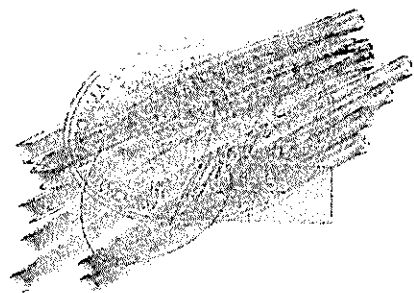
(2) Bunurile prevazute la alin. (1) se identifica prin plansele anexe nr. 46 -- 52 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Primarul municipiului Botoşani, prin serviciile aparatului de specialitate va duce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Consilier, Cătălina Camelia Lupăşcu

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu

Botoşani, 18.09.2020
Nr. 293



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

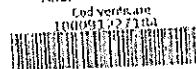


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOȘANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 68051 Botoșani

Nr. cerere 477
Zona 06
Luna 01
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Botoșani, Str. Pacea, Nr. 118, Jud. Botoșani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	68051	0.643	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 68051-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 68051-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 68051-C3; Construcția C4 înscrisă în CF 68051-C4; Construcția C5 înscrisă în CF 68051-C5; Construcția C6 înscrisă în CF 68051-C6; Construcția C7 înscrisă în CF 68051-C7; Imobil împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
80443 / 11/11/2020 Act Administrativ nr. 293, din 18/09/2020 emis de Primăria Botoșani+ anexa nr. 49: B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1) MUNICIPIUL BOTOȘANI, CIF:3372882, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
80443 / 11/11/2020 Act Administrativ nr. 301, din 18/09/2020 emis de Primăria Botoșani; Act Administrativ nr. contract concesiune nr. 2, din 05/02/1992 emis de Primăria mun. Botoșani; Act Administrativ nr. 6, din 12/10/2020 emis de Primăria Botoșani; Act Administrativ nr. 4758, din 26/10/2020 emis de Primăria Botoșani; C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE în favoarea imobilului descris în CFE 68051-C1, 68051-C2, 68051-C3, 68051-C4, 68051-C5, 68051-C6, 68051-C7 UAT Botoșani 1) FUNDATIA HAND OF HELP, CIF:3792045	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Extragere pentru informare în scopul evaluării - epiay-ancp.ro

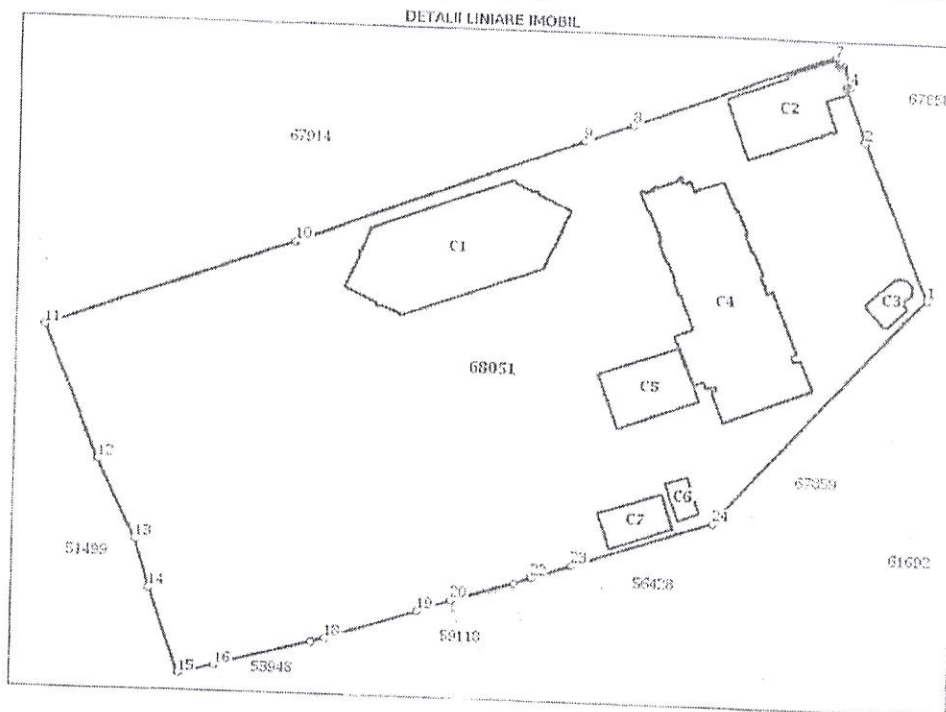
Pagina 11 din 11

Carte Funciară Nr. 68051 Comuna/Oraş/Municipiu: Botoşani
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
68051	9.643	Imobil împrejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti construcţii	DA	4.283	-	-	-	
2	arabil	DA	4.360	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	28.054
3	4	0.702
5	6	0.719
7	8	35.677
9	10	51.819

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
2	3	9.581
4	5	3.709
6	7	1.686
8	9	8.654
10	11	43.952

George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2

Carte Funciară Nr. 68051 Comuna/Oras/Municipiu: Botoșani

Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)	Punct inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
11	12	24.229	12	13	14.562
13	14	8.465	14	15	15.32
15	16	6.22	16	17	16.61
17	18	2.453	18	19	16.363
19	20	6.075	20	21	11.111
21	22	3.048	22	23	7.21
23	24	24.837	24	1	51.977

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

06/01/2021, 08:52

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrasul este disponibil pe site-ul epay.ancpi.ro

Pagina 3 din 3



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



ROMANIA
JUDETUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI

Plata Revoluției nr. 1 Cod Postal – 710236 Cod Fiscal – 3372682
Tel/Fax: 0231.511.712 / 0231.531.595 site: www.primariabotoșani.ro e-mail: primaria@primariabotoșani.ro

Act adițional

Nr.6 din 12.10.2020

la contractul de concesiune nr.2 din 05.02.1992

Încheiat între,

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Botoșani, cu sediul în municipiul Botoșani, Piața Revoluției nr.1, județul Botoșani, cod de înregistrare fiscală nr. 3372682, prin reprezentanții legali: Primar Cătălin Mugurel Flutur, și Director Executiv al Direcției Economice Mirela Gheorghină, în calitate de concedent

și

FUNDAȚIA HAND OF HELP

Persoană juridică non profit cu caracter umanitar, conform sentinței civile nr 173 /23.11.1990 a Judecătoriei Botoșani, cu sediul în municipiul Botoșani județ Botoșani, str Pacea nr 118, reprezentată prin Corneliu Ursulică-Director Economic, în calitate de concesionar.

În temeiul: O.U.G nr.57/2019, Legii nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, HCL nr 301 din 18.09.2020, Nota negociere nr 4548 din 12.10.2020 precum și sarcinilor și obligațiilor asumate prin contractul de concesiune menționat.

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

Art.1. (1) Se modifică Cap. II, art. 1 „Obiectul contractului”, în sensul modificării suprafeței înscrisă în contractul de concesiune, noua suprafață fiind 4730 mp.

(2) Se modifică cap. III, art.3 „Termenul”, în sensul prelungirii duratei contractului de concesiune cu 15 (cincisprezece ani). Data de la care devine operantă prelungirea este 04.08.2023.

Art.2. Redevența începând cu data de expirare, conform notei de negociere, este 20,32 lei/mp/an, pentru terenul în suprafața de 1579 mp, respectiv 8,15 lei/mp/an, pentru terenul în suprafața de 3151 mp, situat în str Pacea nr 118, cu destinația -centru plasament -prestări servicii sociale, la nivelul anului 2020.

Redevența va fi actualizată la începutul fiecărui an cu indicele de inflație stabilit pe anul precedent.

Redevența se va achita anual, în două rate egale, după cum urmează:

- rata I-a până la 31 martie.
- rata a II-a până la 30 septembrie.

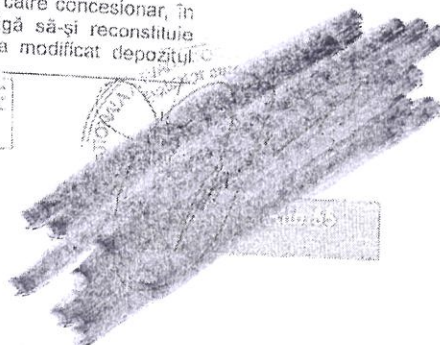
Plata redevenței se va face în numerar la Direcția de Impozite și Taxe Locale sau prin virament, în contul Primăriei Municipiului Botoșani nr RO53TREZ11621A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Botoșani.

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la perceperea de majorări în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare.

Art.3. În termen de (cel mult) 90 de zile de la data la care operează prelungirea contractului, concesionarul e obligat să depună cu titlu de garanție o sumă de 250,00 lei reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență la nivelul anului 2020. Din această sumă sunt reținute dacă e cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. În această situație concesionarul se obligă să-și reconstituie depozitul de garanție la nivelul redevenței datorate pentru anul în care s-a modificat depozitul.

Pag. 1 din 2

LEGALIZARE
PE VERSO



George Catalin Males – evaluator autorizat ANEVAR

Specializarea: EPI; Legitimatie nr. 13796

E-mail: males_catalin2007@yahoo.com

Telefon: 0744.764.747

Raport nr. 2



ROMANIA
JUDETUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI

Piața Revoluției nr. 1 Cod Postal – 710236 Cod Fiscal – 2372862
Tel./Fax: 0231.611.712 / 0231.531.595 site: www.primaria.ro e-mail: primaria@primaria.ro

constituit inițial; în caz contrar, concedentul poate rezilia contractul de concesiune fără acordul
concesionarului, urmându-se procedura de executare silită în conformitate cu prevederile legislației
în vigoare.

acordul concedentului.

Art.5. Toate celelalte prevederi contractuale ce nu au fost modificate rămân operante în condițiile
asumate prin actele de concesiune anterior încheiate.

U.A.T. Municipiul Botoșani

prin:

Primar,

Cătălin Mugurel Flutar

Director Executiv Economic

Mirala Gheorghijă

Șef Serviciu Patrimoniu

Cezar Putu

Consilier Juridic

Claudia Annabella Cical

Vizat Birou Cadastru,

Dorin Palaghiu

Elaborat,

Gabriela Arțimoni

Vizat,

Control Financiar Preventiv

Concesionar,

FUNDAȚIA HAND OF HELP

ROMANIA
Județul Botoșani
Municipiul Botoșani
Birou Județean de Registrare
1. Piața Revoluției nr. 1, Botoșani, Județul Botoșani
2. Birou de Registrare nr. 1, Botoșani, Județul Botoșani
3. Birou de Registrare nr. 2, Botoșani, Județul Botoșani
4. Birou de Registrare nr. 3, Botoșani, Județul Botoșani
5. Birou de Registrare nr. 4, Botoșani, Județul Botoșani
6. Birou de Registrare nr. 5, Botoșani, Județul Botoșani
7. Birou de Registrare nr. 6, Botoșani, Județul Botoșani
8. Birou de Registrare nr. 7, Botoșani, Județul Botoșani
9. Birou de Registrare nr. 8, Botoșani, Județul Botoșani
10. Birou de Registrare nr. 9, Botoșani, Județul Botoșani
11. Birou de Registrare nr. 10, Botoșani, Județul Botoșani
12. Birou de Registrare nr. 11, Botoșani, Județul Botoșani
13. Birou de Registrare nr. 12, Botoșani, Județul Botoșani
14. Birou de Registrare nr. 13, Botoșani, Județul Botoșani
15. Birou de Registrare nr. 14, Botoșani, Județul Botoșani
16. Birou de Registrare nr. 15, Botoșani, Județul Botoșani
17. Birou de Registrare nr. 16, Botoșani, Județul Botoșani
18. Birou de Registrare nr. 17, Botoșani, Județul Botoșani
19. Birou de Registrare nr. 18, Botoșani, Județul Botoșani
20. Birou de Registrare nr. 19, Botoșani, Județul Botoșani
21. Birou de Registrare nr. 20, Botoșani, Județul Botoșani
22. Birou de Registrare nr. 21, Botoșani, Județul Botoșani
23. Birou de Registrare nr. 22, Botoșani, Județul Botoșani
24. Birou de Registrare nr. 23, Botoșani, Județul Botoșani
25. Birou de Registrare nr. 24, Botoșani, Județul Botoșani
26. Birou de Registrare nr. 25, Botoșani, Județul Botoșani
27. Birou de Registrare nr. 26, Botoșani, Județul Botoșani
28. Birou de Registrare nr. 27, Botoșani, Județul Botoșani
29. Birou de Registrare nr. 28, Botoșani, Județul Botoșani
30. Birou de Registrare nr. 29, Botoșani, Județul Botoșani
31. Birou de Registrare nr. 30, Botoșani, Județul Botoșani
32. Birou de Registrare nr. 31, Botoșani, Județul Botoșani
33. Birou de Registrare nr. 32, Botoșani, Județul Botoșani
34. Birou de Registrare nr. 33, Botoșani, Județul Botoșani
35. Birou de Registrare nr. 34, Botoșani, Județul Botoșani
36. Birou de Registrare nr. 35, Botoșani, Județul Botoșani
37. Birou de Registrare nr. 36, Botoșani, Județul Botoșani
38. Birou de Registrare nr. 37, Botoșani, Județul Botoșani
39. Birou de Registrare nr. 38, Botoșani, Județul Botoșani
40. Birou de Registrare nr. 39, Botoșani, Județul Botoșani
41. Birou de Registrare nr. 40, Botoșani, Județul Botoșani
42. Birou de Registrare nr. 41, Botoșani, Județul Botoșani
43. Birou de Registrare nr. 42, Botoșani, Județul Botoșani
44. Birou de Registrare nr. 43, Botoșani, Județul Botoșani
45. Birou de Registrare nr. 44, Botoșani, Județul Botoșani
46. Birou de Registrare nr. 45, Botoșani, Județul Botoșani
47. Birou de Registrare nr. 46, Botoșani, Județul Botoșani
48. Birou de Registrare nr. 47, Botoșani, Județul Botoșani
49. Birou de Registrare nr. 48, Botoșani, Județul Botoșani
50. Birou de Registrare nr. 49, Botoșani, Județul Botoșani
51. Birou de Registrare nr. 50, Botoșani, Județul Botoșani
52. Birou de Registrare nr. 51, Botoșani, Județul Botoșani
53. Birou de Registrare nr. 52, Botoșani, Județul Botoșani
54. Birou de Registrare nr. 53, Botoșani, Județul Botoșani
55. Birou de Registrare nr. 54, Botoșani, Județul Botoșani
56. Birou de Registrare nr. 55, Botoșani, Județul Botoșani
57. Birou de Registrare nr. 56, Botoșani, Județul Botoșani
58. Birou de Registrare nr. 57, Botoșani, Județul Botoșani
59. Birou de Registrare nr. 58, Botoșani, Județul Botoșani
60. Birou de Registrare nr. 59, Botoșani, Județul Botoșani
61. Birou de Registrare nr. 60, Botoșani, Județul Botoșani
62. Birou de Registrare nr. 61, Botoșani, Județul Botoșani
63. Birou de Registrare nr. 62, Botoșani, Județul Botoșani
64. Birou de Registrare nr. 63, Botoșani, Județul Botoșani
65. Birou de Registrare nr. 64, Botoșani, Județul Botoșani
66. Birou de Registrare nr. 65, Botoșani, Județul Botoșani
67. Birou de Registrare nr. 66, Botoșani, Județul Botoșani
68. Birou de Registrare nr. 67, Botoșani, Județul Botoșani
69. Birou de Registrare nr. 68, Botoșani, Județul Botoșani
70. Birou de Registrare nr. 69, Botoșani, Județul Botoșani
71. Birou de Registrare nr. 70, Botoșani, Județul Botoșani
72. Birou de Registrare nr. 71, Botoșani, Județul Botoșani
73. Birou de Registrare nr. 72, Botoșani, Județul Botoșani
74. Birou de Registrare nr. 73, Botoșani, Județul Botoșani
75. Birou de Registrare nr. 74, Botoșani, Județul Botoșani
76. Birou de Registrare nr. 75, Botoșani, Județul Botoșani
77. Birou de Registrare nr. 76, Botoșani, Județul Botoșani
78. Birou de Registrare nr. 77, Botoșani, Județul Botoșani
79. Birou de Registrare nr. 78, Botoșani, Județul Botoșani
80. Birou de Registrare nr. 79, Botoșani, Județul Botoșani
81. Birou de Registrare nr. 80, Botoșani, Județul Botoșani
82. Birou de Registrare nr. 81, Botoșani, Județul Botoșani
83. Birou de Registrare nr. 82, Botoșani, Județul Botoșani
84. Birou de Registrare nr. 83, Botoșani, Județul Botoșani
85. Birou de Registrare nr. 84, Botoșani, Județul Botoșani
86. Birou de Registrare nr. 85, Botoșani, Județul Botoșani
87. Birou de Registrare nr. 86, Botoșani, Județul Botoșani
88. Birou de Registrare nr. 87, Botoșani, Județul Botoșani
89. Birou de Registrare nr. 88, Botoșani, Județul Botoșani
90. Birou de Registrare nr. 89, Botoșani, Județul Botoșani
91. Birou de Registrare nr. 90, Botoșani, Județul Botoșani
92. Birou de Registrare nr. 91, Botoșani, Județul Botoșani
93. Birou de Registrare nr. 92, Botoșani, Județul Botoșani
94. Birou de Registrare nr. 93, Botoșani, Județul Botoșani
95. Birou de Registrare nr. 94, Botoșani, Județul Botoșani
96. Birou de Registrare nr. 95, Botoșani, Județul Botoșani
97. Birou de Registrare nr. 96, Botoșani, Județul Botoșani
98. Birou de Registrare nr. 97, Botoșani, Județul Botoșani
99. Birou de Registrare nr. 98, Botoșani, Județul Botoșani
100. Birou de Registrare nr. 99, Botoșani, Județul Botoșani

INCHIRE DE LEGALIZARE COPIE nr.

anul 2013 luna 10 ziua 29

ANA PARANU, notar public, legalizează această copie a încheierii de concesiune a terenului de construcție situat în cartierul VILAGIULUI, în județul Botoșani, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Încheierea este însoțită de planul de construcție și de planul de cadastru.

Și a persoanelor menționate în încheierea de concesiune.

NOTAR PUBLIC

ANA PARANU

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

AS. H. 1000

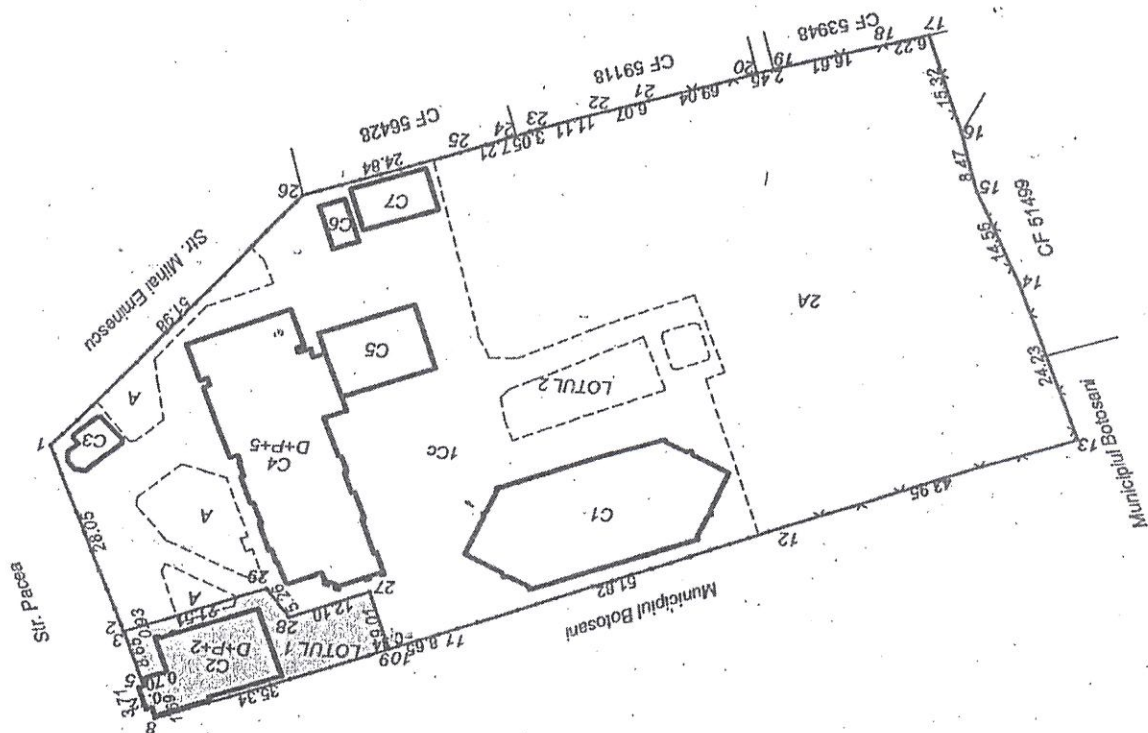
AS. H. 1000

AS. H. 1000

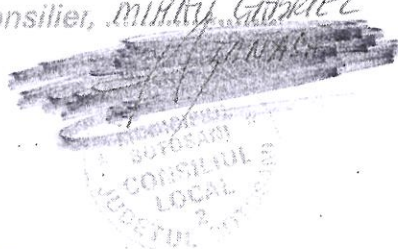
AS. H. 1000

AS. H. 1000

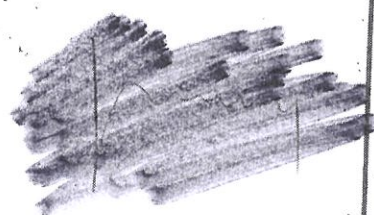
ANEXA NR. 3
LA HCL NR. 81/11.03.2021



Președinte de sedință,
Consilier, *Mihail Gaberz*



Contrasemnează,
Secretar General,
Ioan Apostu

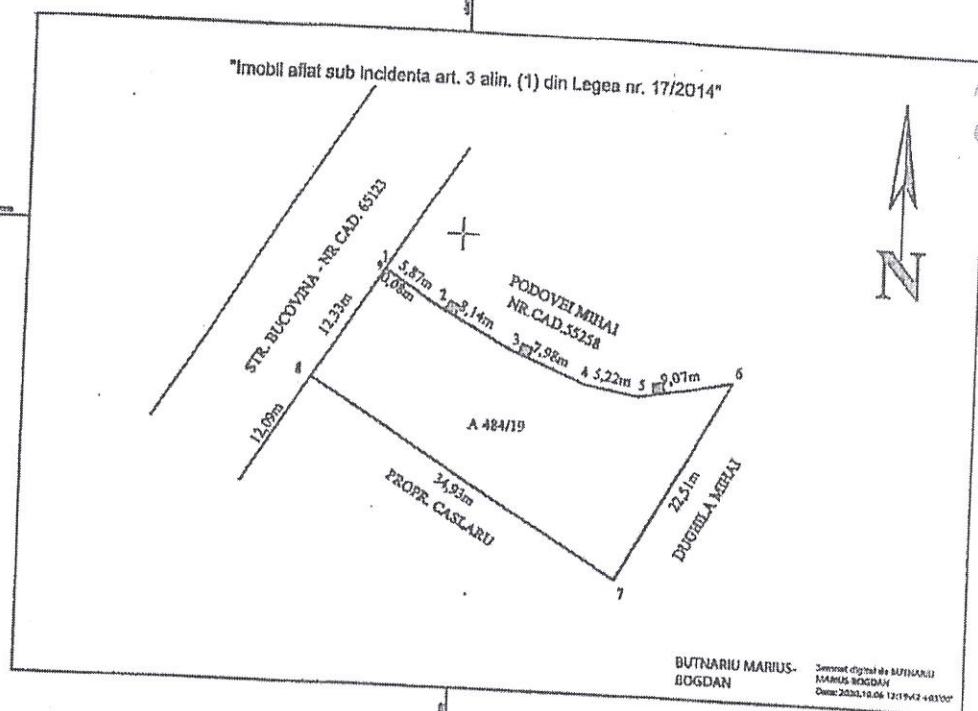


Raport nr. 1

LA HCL NR 81 / 11.03.2024

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	500,00	Extravilan Mun. Botosani, PC 484/19, Jud. BOTOSANI
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
67947		BOTOSANI



Președinte de sedință,
Consilier, *radu m. i. c. m. m.*

A purple circular postmark from 'CONSILIO LOCAL' is stamped over the letter. The word 'TAXI' is handwritten in black ink above the postmark, with a checkmark next to it. The postmark itself is a circular stamp with 'CONSILIO' on the top half and 'LOCAL' on the bottom half.

BUTNARIU MARIUS.
BOGDAN

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
484/19	A	500,00	Teren parțial împrejmuit cu gard de metal. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar.
Total		500,00	

Contrasemnează,
Secretar General,
Ioan Apostu

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)
-	-	-
Total		-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 500,00 mp
Suprafața din act = 500,00 mp

CERTIFICAT de executant
 DE **AUTOR GENERAL** **TOPOCAD PROIECT SRL**
 Seria nr. **2019/03/01** din data de **03.03.2019** pentru lucrările de teren, de vecinătate
 întocmirii documentației de cadastru și corespondența acestora cu
GENERAL TOPOCAD și **PROIECT** **Sistemă de proiectare și stampila**
 Data: **06.03.2019**

Inspector
Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și
atribuirea numărului de înmatriculare digital de
Bogdan-Paul Dughila
Data: 2020.10.06
Data: 15:22:15 +03'00'

Stampila OCPI

2 Agustus 54 dan 55