

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 1133,00 m.p situate în Calea Națională, nr. 7E și 7F, cumpărare aprobată în principiu prin H.C.L. nr. 123/30.03.2022

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea cumpărării de către municipiul Botoșani a unor terenuri în suprafață totală de 1133,00 m.p situate în Calea Națională, nr. 7E și 7F, cumpărare aprobată în principiu prin H.C.L. nr.123/30.03.2022, terenuri proprietatea numiților Caba Adrian și Caba Rodica,

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

în conformitate cu prevederile art. 863 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 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 ale art. 240 alin.(2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lăzăruc Cătălin Adrian și procesul verbal de negociere al prețului de vânzare/cumpărare nr. INT 5481 din 16.09.2022 care are ca obiect terenuri în suprafață totală de 1133,00 m.p. compus din teren în suprafață de 629 m.p. din acte(măsurat 631 m.p.) înscris în Cartea funciară nr. 59667, nr. cadastral 59667, a Municipiului Botoșani, situat în Calea Națională, Nr. 7E, Județul Botoșani și teren în suprafață de 504 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 53269, nr. cadastral 53269, a Municipiului Botoșani, situat în Calea Națională, Nr. 7F, Județul Botoșani, proprietatea numiților Caba Adrian și Caba Rodica, ce constituie Anexele nr. 1 și 2 la prezenta hotărâre

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea imobilelelor, teren intravilan în suprafață de 629 m.p. situat în municipiul Botoșani, Calea Națională, nr.7E, înscris în Cartea Funciară nr. 59667, nr. cadastral 4832 și teren intravilan în suprafață de 504 m.p., situat în municipiul Botoșani, Calea Națională, nr. 7F, înscris în Cartea Funciară nr. 53269, nr. cadastral 4833, la prețul total de 58.916 Euro, cu achitarea prețului integral, echivalentul în lei, la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare.

(2) Toate costurile aferente autentificării a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către Municipiul Botoșani.

Art. 3. (1) Se împuternicește Primarul municipiului Botoșani să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare în formă autentică la notarul public.

(2) Se aprobă includerea bunurilor imobile ce fac obiectul prezentei hotărâri în domeniul public al UAT Botoșani și vor fi destinate realizării de investiții de interes local, respectiv realizarea unui teren de joacă, inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al UAT Botoșani urmând să se completeze corespunzător potrivit prevederilor prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre vor fi comunicate persoanelor interesate, se comunică Primarului municipiului Botoșani, Serviciului Patrimoniu, Serviciul Contabilitate și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Petru Taielup**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu**

**Botoșani, 29.09.2022
Nr. 430**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA nr. 1 la
HCL nr. 430 din 29.09.2022**

**Raport de evaluare
Bunuri imobiliare reprezentând
Parcele teren situate în mun. Botoșani, Calea Națională nr. 7E și 7
F, județ Botoșani**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Petru Taielup**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA nr. 2 la
HCL nr. 430 din 29.09.2022**

**Proces verbal de negociere al prețului de vânzare/cumpărare nr.
INT 5481 din 16.09.2022**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Petru Taielup**

**CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Ioan Apostu**

SC EVAL OFFICE SRL Botoșani
str. Teilor nr.14, Tel : 0740052757 , 0744187301
E-mail: evalbt@yahoo.com,
CUI 26294600 ; J07/437/2009
Membru Corporativ ANEVAR , Autorizație nr. 0612/2022
Nr. 208 / 10.06.2022

Raport De Evaluare

bunuri imobiliare reprezentând

**Parcele teren situate în Mun. Botoșani ,
Calea Națională nr.7E și 7F, județ Botoșani**

Proprietar : Municipiul Botoșani

Scop : Determinarea Valorii de Piață

Beneficiar : Municipiul Botoșani

Clauza de confidențialitate: Acest raport de evaluare nu va fi folosit de client fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară .

Data elaborării
Iunie 2022



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către ,

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Botoșani

Prin prezenta vă transmit **Raportul de evaluare a bunurilor imobile :**

Două terenuri situate în Calea Națională nr.7E și 7F din municipiul Botoșani.

Prezentul raport de evaluare are drept scop determinarea valorii de piață a bunurilor imobile în vederea vânzării în condițiile legii .

Data întocmirii raportului este 10.06.2022 .

Valoarea de piață a autoturismului este :

Nr. crt.	Denumire	Suprafața -Mp-	Valoare Abordare prin piață LEI	Valoare Abordare prin piață EURO
1	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	629	111.716	22.600
2	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	504	89.472	18.100

Inspekția bunurilor imobile evaluate s-a efectuat în data de 25.05.2022 de subsemnatul LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN în prezența reprezentantului Primăriei Botoșani și a constatat în inspekția asupra terenurilor situate în Botoșani, pe Calea Națională nr.7E și 7F .

Inspekția propriu-zisă este însoțită de efectuarea analizelor și investigațiilor necesare în vederea procesului de evaluare a bunurilor imobile , acestea fiind preluate de către evaluator în persoană .

Subsemnatul LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN în calitate de membru titular ANEVAR și administrator al SC EVAL OFFICE SRL vă aduc la cunoștință că nu am nici un interes în întocmirea raportului de evaluare .

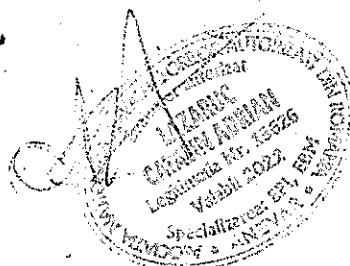
Prezenta scrisoare de transmitere este însoțită de un raport complet de evaluare care conține considerații teoretice , tipuri de abordare , calcule și anexe atașate , toate acestea bazându-se pe datele , documentele și declarațiile furnizate de proprietar .

Cursul de schimb valutar pentru ziua de 10.06.2022 este 1 Euro = 4,9432 lei .

Evaluatorul își asumă propria răspundere în privința menținerii confidențialității asupra informațiilor incluse în cadrul raportului de evaluare .

Expert evaluator,

Ing. LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN



CUPRINS

Scrisoare de transmitere

Cap.1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea și competența evaluatorului.
- 1.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat.
- 1.3. Scopul evaluării.
- 1.4. Identificarea subiectului supus evaluării.
- 1.5. Tipul valorii.
- 1.6. Data evaluării.
- 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale.
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.
- 1.12. Descrierea raportului

CAP.2-PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .
- 2.2. Date privind zona, vecinătățile și localizarea
- 2.3. Descrierea terenurilor
- 2.4. Analiza pieței imobiliare.
- 2.5. Analiza celei mai bune utilizări

CAP.3 -EVALUAREA

- 3.2. Modul de abordare a valorii.
- 3.3. Abordarea prin piață.
- 3.4. Abordarea prin cost.

CAP.4 - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 4.1. Analiza rezultatelor.
- 4.2. Concluzia asupra valorii.

CAP.5-ANEXE

- 5.1 Fotografii autoturism.
- 5.2 Comparabile.
- 5.3 Situația juridică.
- 5.4 Specificații tehnice.

Cap.1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului.

SC EVAL OFFICE SRL cu sediul în Botoșani, strada Teilor nr.14, CUI 26294600 ; J07/437/2009 ,Membru Corporativ ANEVAR , Autorizație nr. 0612/2022 , prin

Evaluator autorizat LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN, Evaluator Autorizat EPI, EBM, Legitimație 13626 .

Declarație evaluator

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat*.

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am niciun interes prezent sau viitor legat de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;

Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;

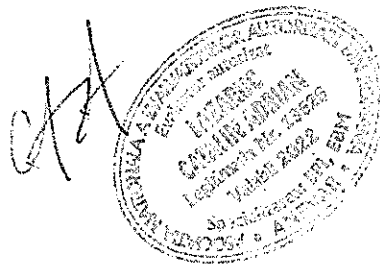
Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN

Membru titular ANEVAR

Evaluator Autorizat EPI, EBM



1.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat :

Municipiul Botoșani, adresa sediului : Piața Revoluției nr.1, Botoșani. Cod fiscal 33772882

1.3. Scopul evaluării.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a două terenuri situate în Calea Națională nr.7E și 7F, unul în suprafață de 629 mp, iar celălalt în suprafață de 504 mp în vederea tranzacționării .

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

1.4. Identificarea subiectului supus evaluării.

Subiectul evaluării este reprezentat de două terenuri situate în Calea Națională nr.7E și 7F, unul în suprafață de 629 mp, iar celălalt în suprafață de 504 mp .

1.5. Tipul valorii.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** reprezintă *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Pentru scopul lucrării s-au avut în vedere în principal:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101- Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării.

Inspekția a fost efectuată la data 25.05.2022 (data inspekției), pe amplasamentul situat în municipiul Botoșani, calea Națională 7E și 7F . Data efectivă a evaluării –data la care valorile raportate sunt valabile – este data de 10.06.2022 .

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Procesul de evaluare se realizează în mai multe etape, numărul acestora depinzând de scopul pentru care este efectuată evaluarea, de tipul proprietății și de informațiile avute la dispoziție. Procesul de evaluare indică traseul ce trebuie parcurs în scopul cercetării pieței și analizei datelor, aplicării abordărilor în evaluare și integrării rezultatelor acestor activități într-o estimare a unui tip de valoare.

- Etapele parcurse pentru determinarea valorii impozabile au fost:
- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
 - Inspectia bunului de evaluat;
 - Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
 - Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
 - Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii de piață și fundamentarea opiniei evaluatorului.

În urma inspecției efectuate, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentele și s-au efectuat fotografii ale proprietății supuse evaluării.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Pentru întocmirea raportului s-au folosit următoarele surse de informare :

- Extrase de Carte Funciară pentru cele două terenuri
- Certificate de urbanism pentru cele două terenuri
- Informații despre oferte similare accesate de pe internet
- Standardele Internaționale de evaluare IVS 2022
- Informații obținute din teren la data inspecției.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze generale

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Nu ne asumăm nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate de către destinatarul evaluării respectiv – contracte vânzare-cumpărare, documentație cadastrală.

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

- Estimarea valorii ține seama de dreptul de proprietate asupra terenului;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate reprezentantul proprietarului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau

valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.

- Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

- Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor condiții limitative :

Oricare alocare a valorii estimate totale în acest raport , între părți componente se aplică numai la programul de utilizare stabilit .Valorile separate alocate părților proprietății nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare , în caz contrar ele fiind nevalide. Posesia acestui raport sau a unei copii , nu conferă dreptul de publicare.

Evaluatorul , prin natura evaluării , nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință .

Nici una din părțile raportului nu vor fi difuzate în public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Evaluatorul înțelege să păstreze confidențialitatea informațiilor cu care a intrat în contact și să nu dezvăluie fără acceptul beneficiarului rezultatele evaluării.

Estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață de la data efectivă, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp.

Raportul de evaluare se întocmește în baza fotografiilor și a informațiilor furnizate de beneficiar.

Aceste informații se consideră reale și vor fi utilizate ca date de intrare în prezentul raport de evaluare a bunului imobil.

În prezentul raport de evaluare se limitează opinia asupra valorii la condițiile prezentate și asumate de client.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport.

Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 și cu ipotezele, respective ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Acest raport de evaluare este realizat la cererea beneficiarului și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari.

1.12. Descrierea raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare.

CAP. 2 - PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Bunurile imobile supuse evaluării se află în intravilanul municipiului Botoșani, Calea Națională nr.7E ȘI 7F .

În zona se mai afla, clădiri rezidențiale (blocuri de locuințe, case de locuit și terenuri) precum și spații de producție și servicii ; din punct de vedere edilitar zona în stagnare ; din punct de vedere economic - zona cu o economie în stagnare.

Accesul la proprietate se face din Calea Națională pe o alee asfaltată.

Utilități: apă , energie electrică, canalizare la limita terenului.

Conform actelor puse la dispoziție, proprietățile imobiliare supuse evaluării sunt :

1. Teren intravilan situat în Calea Națională nr.7E în suprafață de 629 mp (631 mp din măsurători) , format din parcela cu nr.cad.59667 înscrisă în CF 59667 a UAT Botoșani . Conform extrasului de carte funciară, proprietari sunt soții Caba Rodica și Caba Adrian . Categoria de folosință a terenului este de curți-construcții .
2. Teren intravilan situat în Calea Națională nr.7F în suprafață de 504 mp (504 mp din măsurători) , format din parcela cu nr.cad.53269 înscrisă în CF 53269 a UAT Botoșani . Conform extrasului de carte funciară, proprietari sunt soții Caba Rodica și Caba Adrian . Categoria de folosință a terenului este de arabil .

Documente avute la dispoziție :

- Certificat de Urbanism nr.367 din 08.06.2022 ;
- Certificat de Urbanism nr.368 din 08.06.2022;
- Extras de Carte Funciară nr. 59667 eliberat în baza cererii nr. 43945 din 27.05.2022 ;
- Extras de Carte Funciară nr. 53269 eliberat în baza cererii nr. 43939 din 27.05.2022
- Planuri de amplasament și delimitare ale celor două terenuri .

Conform extrasurilor de CF avute la dispoziție, proprietățile nu sunt grevate de sarcini .

2.2. Date privind zona, vecinătățile și localizarea

Județul Botoșani se află în regiunea cuprinsă între râurile Siret și Prut, în extremitatea de nord - est a țării, la granița cu Ucraina (la nord) și Republica Moldova (la est). La vest și sud se învecinează cu județele Suceava și Iași;

Are o suprafață de 4986 Km² (respectiv 2,1 % din teritoriul țării) și o populație de 412.626 după recensământul efectuat în anul 2011;

Orașul Botoșani este situat în nord-estul României, în zona de contact dintre regiunea dealurilor înalte de pe stânga văii Siretului, în vest, și cea a dealurilor joase a Câmpiei Moldovei ce se întinde către est. Dealurile din partea de vest a orașului fac parte din Podișul Sucevei – sectorul șei Bucecea-Vorona cu altitudini maxime de 250 metri (Dealul Sulița), și cu altitudini minime - 150 metri - în partea de sud-vest și nord-est.

Teritoriul orașului propriu-zis are o suprafață de 4132 ha, și un caracter ușor alungit pe direcția nord-sud. Altitudinea medie a orașului este de 163 metri, nedepășind decât excepțional 200 metri, în partea vestică. Caracteristic acestei regiuni este relieful de dealuri joase sau câmpii deluroase, dezvoltate pe depozite monoclinale (ușor înclinate spre sud-est), cu pante slabe, cu văi foarte largi, cu interfluvii ca niște platouri și cu energie de relief redusă, în medie 30-40 metri.

În cadrul județului, a cărui reședință este, municipiul Botoșani se află în partea de vest a acestuia la convergența drumurilor naționale DN 28B: Târgu Frumos-Hârlău-Botoșani și DN 29B: Suceava-Săveni-Manoleasa și DN 29D: Botoșani – Ștefănești, a drumului județean DJ 296 și drumului comunal DC 61. Municipiul se află pe o cale ferată secundară, deficitară, care se ramifică din magistrala feroviară București-Suceava. O dată cu apariția ei orașul a rămas izolat, prin Verești realizându-se principalele legături feroviare cu orașele mari ale Moldovei și ale țării.

Accesul spre municipiu se poate realiza aerian prin intermediul Aeroportului Salcea, situat la o distanță de 35 Km față de Botoșani pentru ruta București – Suceava – București, dar și prin Aeroportul Internațional Iași, la 135 km, putându-se realiza legătura cu toate locațiile importante și se poate pleca în orice punct din lume.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Botoșani se ridică la 106.847 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 115.070 de locuitori.

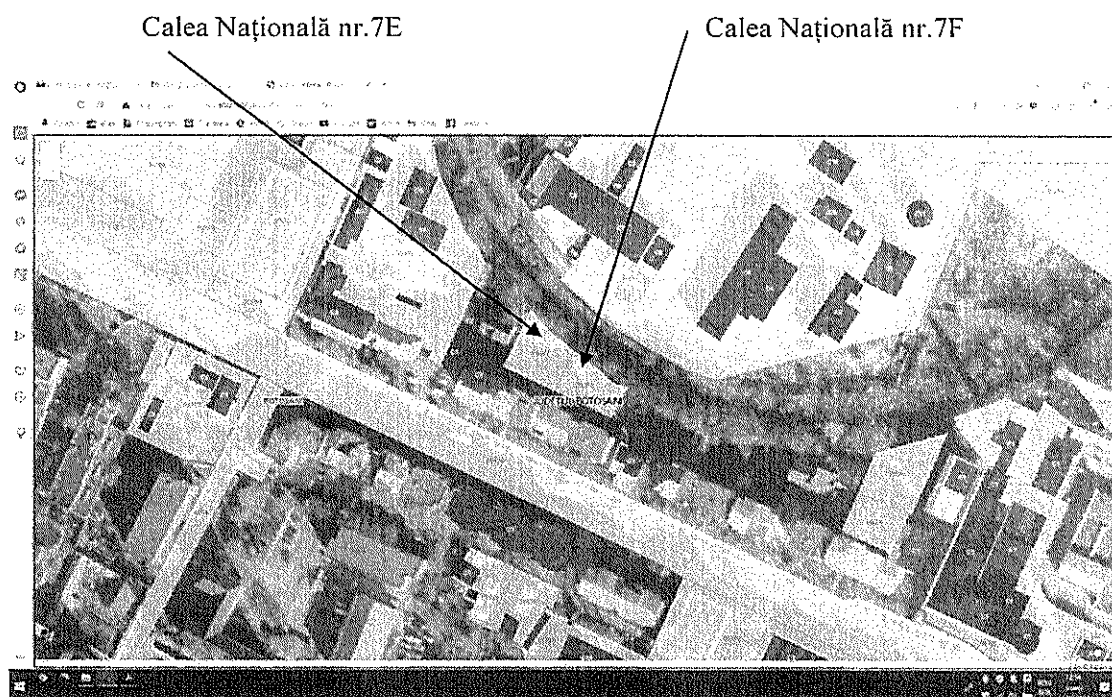
Municipiul Botoșani realizează în momentul de față 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului. În Botoșani își desfășoară activitatea peste 7000 de societăți.^[27]

În prezent, pe lângă industria textilă, mai funcționează în județ și următoarele ramuri industriale: industria extractivă, utilaje, tractoare, mașini agricole, pompe, utilaje și piese de schimb. Din păcate, mecanismele de piață și slabul management au condus la falimentarea industriei producătoare de sticlă și porțelan, pentru care județul era recunoscut la nivel național. Bine reprezentată în județ este industria alimentară și cea a băuturilor alcoolice. În județ sunt reprezentate aproape toate ramurile industriale, realizându-se în mod sistematic o mare varietate de produse: industria ușoară și confecții (31%), industria alimentară (22%), aparatură electrică (10%), articole tehnice din cauciuc (8,4%), mobila (2,4%).

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și concentrează cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural. (<https://stiri.botosani.ro/botosani/botosani-istorie/economie.html>)

Proprietatea evaluată se află în vecinătatea zonei de vest a mun. Botoșani, zona industrială a mun. Botoșani, o zonă mixtă, zona de servicii și industrie, cu proprietăți similare (baze de producție, spații de depozitare, spații servicii, etc) dar și cu loturi de teren liber care permit dezvoltarea datorită accesului facil în zona fără restricții pentru transportul rutier de mare tonaj și a traversării zonei de drumul de legătură 29B, cu mun. Dorohoi.

Identificarea terenului a fost efectuată în baza informațiilor furnizate de reprezentantul Primăriei mun. Botoșani și a documentelor disponibile.



2.3. Descrierea terenurilor

1. Teren intravilan situat în Calea Națională nr.7E

- Regim juridic: teren intravilan, proprietari sunt soții Caba Rodica și Caba Adrian;
- Regim economic: conf. Certificat de urbanism nr. 367/08.06.2022 (atasat);
- Categoria de folosinta: construcții;
- Suprafata: 629 mp (631 mp din măsurători)
- Nr. cad. 59667 înscris în CF 59667 a UAT Botoșani
- Topografie: plan
- Forma: regulata, favorabila
- Front la strada: 6 m la drum acces
- Utilitati: electricitate, apa, canal, gaze disponibile in zona
- Terenul nu este împrejmuit
- Drum acces: din Calea Națională prin aleea de acces între blocuri;
- Vecinatati imediate: terenuri libere, dar si cu constructii industriale sau spatii servicii, blocuri de locuințe, clădiri rezidențiale;

Conform Certificatului de Urbanism nr.367/08.06.2022, parcela de teren are:

Regim juridic :

Regim special impus terenului: UTR nr 56:-Interdictie temporara de construire pana la Intocmire și aprobare documentatie de urbanism PUD sau PUZ și aprobare In Consiliul Local Botoșani .

Regimul economic

Folosinta actuala --- curti Constructii

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism aprobate — UTR nr. 56, Pp- subzona parcuri, gradini de cartier, scuaruri

Funcțiunea dominanta: I1- Activități unități industriale, depozite și transport

Funcțiuni complementare admise: LMu1 – exclusiv rezidențială, LIu1- exclusiv rezidențială, IS, 12, Pp, CCr, GC+TE

Funcțiuni interzise: LMre-, LMrfl, LMrI2-clădiri de tip rural, S, A, CCf

Reglementari fiscale specifice — zonă de impozitare '6'

Regimul tehnic:

Procent ocupare teren — existent propus — se reglementeaza prin PUD sau PUZ

Coefficient de utilizare teren — existent propus — se reglementeaza prin PUD sau PUZ

Regim de inaltime – existent - propus — minim maxim — se reglementeaza prin PUD sau PUZ

CONDITII: -Interdictie temporara de construire pana la intocmire și aprobare documentatie de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani

2. Teren intravilan situat în Calea Națională nr.77

- Regim juridic: teren intravilan, proprietari sunt soții Caba Rodica și Caba Adrian;
- Regim economic: conf. Certificat de urbanism nr. 368/08.06.2022 (atasat);
- Categoria de folosinta: construcții;
- Suprafata: 504 mp (631 mp din măsurători)

- Nr. cad. 53269 înscris în CF 53269 a UAT Botoșani
- Topografie: plan
- Forma: regulata, favorabila
- Front la strada: 6 m la drum acces
- Utilitati: electricitate, apa, canal, gaze disponibile in zona
- Terenul nu este imprejmuit
- Drum acces: din Calea Națională prin aleea de acces între blocuri;
- Vecinatati imediate: terenuri libere, dar si cu constructii industriale sau spatii servicii, blocuri de locuințe, clădiri rezidențiale;

Conform Certificatului de Urbanism nr.367/08.06.2022, parcela de teren are:

Regim juridic :

Regim special impus terenului: UTR nr 56:-Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare documentație de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani .

Regimul economic

Folosința actuală — curți Construcții

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism aprobate — UTR nr. 56, Pp- subzona parcuri, grădini de cartier, scuaruri

Funcțiunea dominantă: I1- Activități unități industriale, depozite și transport

Funcțiuni complementare admise: LMu1 – exclusiv rezidențială, Llu1- exclusiv rezidențială, IS, I2, Pp, CCr, GC+TE

Funcțiuni interzise: LMre-, LMrfl, LMrI2-clădiri de tip rural, S, A, CCf

Reglementări fiscale specifice — zonă de impozitare ‘6’

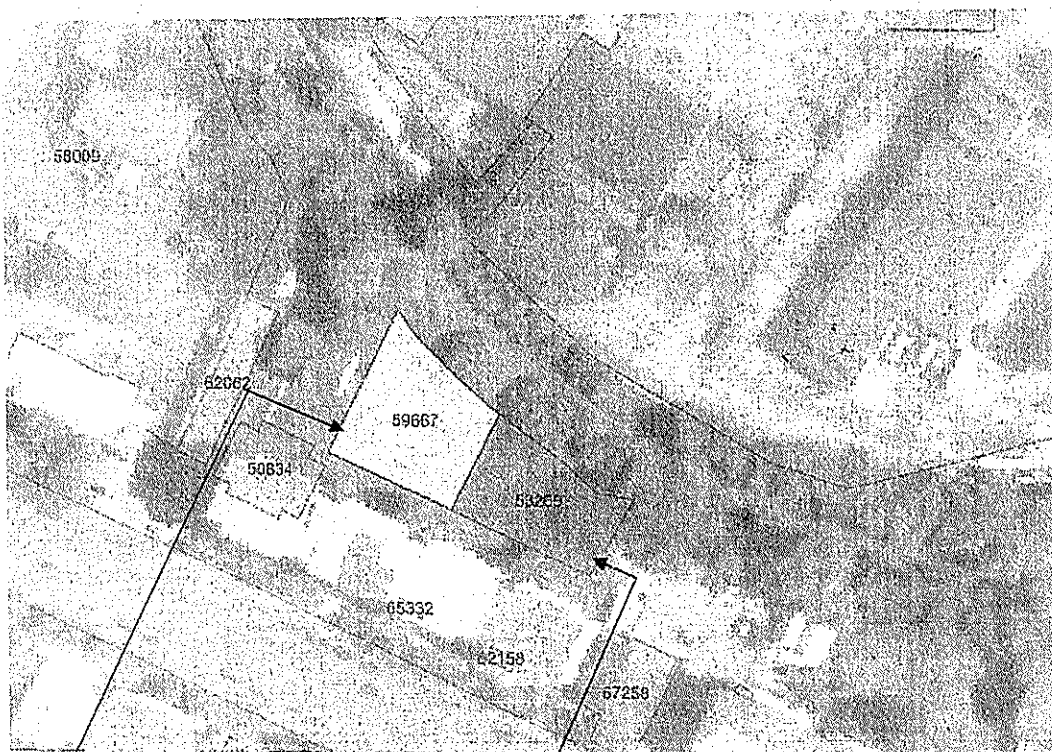
Regimul tehnic:

Procent ocupare teren — existent propus — se reglementează prin PUD sau PUZ

Coeficient de utilizare teren — existent propus — se reglementează prin PUD sau PUZ

Regim de înălțime – existent - propus — minim maxim — se reglementează prin PUD sau PUZ

CONDITII: -Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare documentație de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani



Acces teren nr.7E din C. Națională

Acces teren nr.7F din C. Națională



a. Analiza pietei imobiliare

Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Analiza ofertei

La nivelul zonei în care se află terenul, la acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de imobile. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr redus de tranzacții regulate, coroborat (nefavorabil d.p.d.v. al informațiilor de piață) cu un număr mult prea mare de factori atipici care perturbă tranzacțiile.

Ofertele de terenuri se regăsesc pe piață, cu prețuri între 20 și 50 euro/mp. Tendința zonei este de stagnare, pe fondul slabei finanțări și a situației economice generale, generate și de pandemia de Covid 19.

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt în majoritate oferte, pentru a ajunge la un preț de vânzare și pentru a cunoaște caracteristicile comparabilelor, s-a discutat telefonic cu fiecare ofertant în parte.

Marja de negociere a rezultat atât din discuțiile cu ofertanții cât și din analizele de piață regăsite pe site-uri de specialitate, de exemplu www.analizaimobiliare.ro, în rapoartele publicate. Prin urmare, având în vedere natura proprietății, localizarea și negocierea cu ofertanții de proprietăți comparabile, este rezonabil să considerăm marja de negociere de 5 %.

Analiza cererii

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

Cererea de terenuri libere în vederea utilizării industriale este scăzută, având în vedere că și spațiile construite sunt greu închiriable.

În privința terenurilor aferente clădirilor rezidențiale, cererea este pentru terenuri situate în zone preponderent rezidențiale, cu utilități și acces facil.

Echilibrul pieței. Date de piață

Ofertele de vânzare ale terenurilor sunt prezente, cu prețuri între 20 și 50 euro, funcție de dimensiuni, poziționare, utilități, destinație.
Se poate afirma ca aceasta piata este în stagnare, oferta existând dar cererea fiind limitată.

b. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare

Conceptul de "cea mai bună utilizare" (CMBU) este conceptul care este în relație directă cu valoarea de piață. Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitivă și profitabilă.
În conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR SEV 100 "Cadru general", CMBU este definită ca:

Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă dpdv fizic, e permisă legal și e fezabilă dpdv financiar

Analiza CMBU se realizează, de obicei, atât pentru terenul considerat liber, cât și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

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

*Cea mai buna utilizare trebuie să fie: **admisibilă legal** - conformă cu avizele existente, **fizic posibilă**, terenul este dotat cu utilități specifice și capacitățile potențiale ale acestora sunt suficiente, **financiar fezabilă** prognoza veniturilor și rata capitalizării acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piață fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive **și maxim productivă** în ipoteza vânzării la nivelul pieții.*

În cazul prezentului raport de evaluare, pentru proprietatea de evaluat, având în vedere interdicția temporară de construire până la întocmirea și aprobarea documentației de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani, cea mai bună utilizare admisibilă legal este pentru utilizarea în cadrul unor activități în unități industriale, depozite și transport.

Această interdicție poate fi lesne înlăturată prin întocmirea documentației de urbanism, în noile condiții existând mai multe utilizări ce ar fi luate în calcul: rezidențial, instituții publice, parcuri, complexe sportive, etc.

CAP.3 EVALUAREA

1. Modul de abordare a valorii

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

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

2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Pentru cazul concret al evaluării proprietății ce face obiectul raportului de față, considerăm ca adecvată doar abordarea prin piață, pentru următoarele considerente:

- În zona analizată s-au identificat oferte de proprietăți comparabile;

Evaluarea terenului utilizând abordarea prin piață

Metoda comparației își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare.

Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul zonei orașului Darabani și a zonelor limitrofe.

Metoda comparației directe utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată. Estimarea parametrilor care conferă valoare pot fi obținuți prin alte metode de evaluare, folosind tehnici comparative. Aceste elemente sunt analizate prin metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile.

Estimarea valorii de piață a amplasamentului este efectuată în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare în cea mai bună utilizare a sa.

Grile de piață

Teren Calea Națională nr.7E, Botoșani, jud.Botoșani

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Calea Națională nr.7E	Str. Iederei	Str. Iederei	Str. Iederei
data	iun.22	mar.22	mar.22	mar.22
Suprafața [mp]	629	1.500	2.500	2.000
PREȚ OFERTĂ EURO		48000	57.500	70.000
Prețul de Vânzare (euro/mp) - criteriul de comparație		32,0	23,0	35,0
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		ofertă	ofertă	vânzare
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,60	-1,15	0,00
Pret de vanzare ajustat		30,40	21,85	35,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		30,40	21,85	35,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Interdicție construire	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară
Ajustare unitara sau procentuala		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 0,91	-€ 0,66	-€ 1,05
Pret ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	0,00
Pret ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente

Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii de vanzare		€ 0,00	€ 0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	iun.22	mar.21	mar.21	mar.21
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
LOCALIZARE				
Localizare	Calea Națională nr.7E	Str. Iederei	Str. Iederei	Str. Iederei
Ajustare unitara sau procentuala		10,0%	15,0%	10,0%
Ajustare totala pentru localizare		€ 2,95	€ 3,18	€ 3,40
Preț ajustat (EUR/mp)		32,44	24,37	37,35
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	629	1.500	2500	2000
Ajustare unitara sau procentuala		2,0%	4,0%	3,0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		0,6	1,0	1,1
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	forma regulată	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Deschidere	7,00	22,00	22,00	30,00
Ajustare unitara sau procentuala		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Ajustare totala pentru forma si front		-0,65	-0,49	-0,75
Cale de acces	alee laterală/ neamenajat	principal/pietruit	principal/pietruit	principal/pietruit
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		33,09	25,35	38,47
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32,44	24,86	37,72
UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	energie electrică, apă,canalizare, gaz	energie electrică, apă	energie electrică, apă	energie electrică, apă
Ajustare unitara sau procentuala		3,0%	3,0%	3,0%

Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,97	€ 0,75	€ 1,13
Preț ajustat (EUR/mp)		33,41	25,61	38,85
ZONAREA				
Zonarea - destinația legală permisă	rezidențială multifamilială	mixt (rezidențial/ industrial)	mixt (rezidențial/ industrial)	mixt (rezidențial/ industrial)
Ajustare unitară sau procentuală		5,0%	5,0%	5,0%
Ajustare totală pentru zonă		€ 1,67	€ 1,28	€ 1,94
Preț ajustat (EUR/mp)		35,08	26,89	40,79
Apropierea de căi principale de transport	50 m	150 m	150 m	150 m
Ajustare unitară sau procentuală		2,0%	2,0%	2,0%
Ajustare totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,70	€ 0,54	€ 0,82
Preț ajustat		35,78	27,43	41,61
Preț ajustat (Eur/mp)		35,78	27,43	41,61
Ajustare totală netă	(absolut)	5,38	5,58	6,61
	(procentual)	18%	26%	19%
Ajustare totală brută	(absolut)	8,50	7,86	10,20
	(procentual)	28,0%	35,98%	29,1%
Suprafața	629			
Opinie euro / mp	36,00			
Valoare estimată EURO	22.600			
Valoare RON	111.716 lei			
Curs valutar EURO	4,9432			
Data evaluării	iun.22			

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

▪ *Tip comparabilă :*

○ Au fost ajustate valorile comparabilelor 1 și 2 , fiind oferte. Comparabila 3, fiind vânzare, nu a fost ajustată . Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate . Corecțiile pentru acest tip de proprietate în prezent este de - 5%

▪ *Drept de proprietate transmis :*

○ nu au fost necesare ajustări;

▪ *Restricții legale :*

○ Regim special impus terenului: UTR nr 56:-Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare documentație de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani. Costuri aferente întocmirii PUD/PUZ .

▪ *Condiții de finanțare:*

○ Nu au fost necesare ajustări ;

- *Condiții de vanzare:*
 - Nu au fost necesare ajustări
- *Localizare:* Comparabilele sunt localizate în zone inferioare ca localizare față de proprietatea de evaluat . S-au aplicat corecții funcție de diferența de localizare funcție de datele reieșite din analiza de piață .
- *Caracteristici fizice :*
 - Au fost corectate negativ comparabilele 1 si 2 pentru diferența de suprafața în minus/în plus deoarece este cunoscut faptul ca prețul unitar de teren variaza invers proportional cu suprafața; nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
- *Acces ,deschidere:*
 - Au fost corectate negativ comparabilele pentru acces mai favorabil la strada ;
- *Cale acces :*
 - Nu s-au aplicat ajustari , având în vedere că există o echivalență între tipurile de căi de acces ale subiectului față de comparabile .
- *Utilități disponibile :*
 - Au fost ajustate pozitiv comparabilele datorită echipării inferioare cu utilități . Nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
- *Zonarea :*
 - Au fost ajustate pozitiv comparabilele, ținând cont de destinația legală permisă, zona comparabilelor fiind, conform PUG Botoșani, în subzone exclusive rezidențială, cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban
- *Apropierea de căi principale de transport*
 - Având în vedere funcțiunea dominant a proprietății subiect stabilită prin Certificatul de Urbanism, considerăm că proprietatea subiect este mai atractivă față de comparabile referitor la apropierea față de rute principală de transport .

Teren Calea Națională nr.7F, Botoșani, jud.Botoșani

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	Calea Națională nr.7F	Str. Iederei	Str. Iederei	Str. Iederei
data	iun.22	mar.22	mar.22	mar.22
Suprafața [mp]	504	1.500	2.500	2.000
PREȚ OFERTĂ EURO		48000	57.500	70.000
Prețul de Vânzare (euro/mp) - criteriul de comparație		32,0	23,0	35,0
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		ofertă	ofertă	vânzare
Ajustare unitara sau procentuala		-5%	-5%	0%

Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-1,60	-1,15	0,00
Pret de vanzare ajustat		30,40	21,85	35,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fără restricții	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		30,40	21,85	35,00
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Interdicție construire	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară	Urbanismul zonei, construcții cu echipare edilitară
Ajustare unitara sau procentuala		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		-€ 0,91	-€ 0,66	-€ 1,05
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	la piață	la piață	la piață	la piață
Ajustare unitara sau procentuala				
Ajustare totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	independente	independente	independente	independente
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	iun.22	mar.21	mar.21	mar.21

Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru conditii ale pietei		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		29,49	21,19	33,95
LOCALIZARE				
Localizare	Calea Națională nr.7F	Str. lederei	Str. lederei	Str. lederei
Ajustare unitara sau procentuala		10,0%	15,0%	10,0%
Ajustare totala pentru localizare		€ 2,95	€ 3,18	€ 3,40
Preț ajustat (EUR/mp)		32,44	24,37	37,35
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime (dimensiune)	504	1.500	2500	2000
Ajustare unitara sau procentuala		2,0%	4,0%	3,0%
Ajustare totala pentru dimensiuni		0,6	1,0	1,1
Forma (raport dimensiuni) si front la strada	forma regulată	forma regulata	forma regulata	forma regulata
Deschidere	7,00	22,00	22,00	30,00
Ajustare unitara sau procentuala		-2,0%	-2,0%	-2,0%
Ajustare totala pentru forma si front		-0,65	-0,49	-0,75
Cale de acces	alee laterală/ neamenajat	principal/pietruit	principal/pietruit	principal/pietruit
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		33,09	25,35	38,47
Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustare unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare totala pentru topografie (planeitate, alte aspecte)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		32,44	24,86	37,72

UTILITĂȚI DISPONIBILE				
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	energie electrică, apă, canalizare, gaz	energie electrică, apă	energie electrică, apă	energie electrică, apă
Ajustare unitara sau procentuala		3,0%	3,0%	3,0%
Ajustare totala pentru utilități disponibile		€ 0,97	€ 0,75	€ 1,13
Preț ajustat (EUR/mp)		33,41	25,61	38,85
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidențială multifamilială	mixt (rezidențial/ industrial)	mixt (rezidențial/ industrial)	mixt (rezidențial/ industrial)
Ajustare unitara sau procentuala		5,0%	5,0%	5,0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 1,67	€ 1,28	€ 1,94
Preț ajustat (EUR/mp)		35,08	26,89	40,79
APROPRIETATEA				
Apropierea de căi principale de transport	50 m	150 m	150 m	150 m
Ajustare unitara sau procentuala		2,0%	2,0%	2,0%
Ajustare totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,70	€ 0,54	€ 0,82
Preț ajustat		35,78	27,43	41,61
Preț ajustat (Eur/mp)		35,78	27,43	41,61
Ajustare totală netă	(absolut)	5,38	5,58	6,61
	(procentual)	18%	26%	19%
Ajustare totală brută	(absolut)	8,50	7,86	10,20
	(procentual)	28,0%	35,98%	29,1%
Suprafata	504			
Opinie euro / mp	36,00			
Valoare estimata EURO	18.100			
Valoare RON	89.472 lei			
Curs valutar EURO	4,9432			
Data evaluarii	iun.22			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- *Tip comparabilă :*

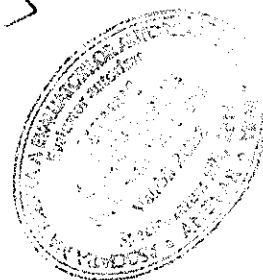
- Au fost ajustate valorile comparabilelor 1 și 2 , fiind oferte. Comparabila 3, fiind vânzare, nu a fost ajustată . Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate . Corecțiile pentru acest tip de proprietate în prezent este de - 5%
- *Drept de proprietate transmis :*
 - nu au fost necesare ajustări;
- *Restricții legale :*
 - Regim special impus terenului: UTR nr 56:-Interdicție temporară de construire până la întocmire și aprobare documentație de urbanism PUD sau PUZ și aprobare în Consiliul Local Botoșani. Costuri aferente întocmirii PUD/PUZ .
- *Condiții de finanțare:*
 - Nu au fost necesare ajustări ;
- *Condiții de vânzare:*
 - Nu au fost necesare ajustări
- *Localizare:* Comparabilele sunt localizate în zone inferioare ca localizare față de proprietatea de evaluat . S-au aplicat corecții funcție de diferența de localizare funcție de datele reieșite din analiza de piață .
- *Caracteristici fizice :*
 - Au fost corectate negativ comparabilele 1 și 2 pentru diferența de suprafață în minus/în plus deoarece este cunoscut faptul ca prețul unitar de teren variază invers proporțional cu suprafața; nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
- *Acces ,deschidere:*
 - Au fost corectate negativ comparabilele pentru acces mai favorabil la strada ;
- *Cale acces :*
 - Nu s-au aplicat ajustări , având în vedere că există o echivalență între tipurile de căi de acces ale subiectului față de comparabile .
- *Utilități disponibile :*
 - Au fost ajustate pozitiv comparabilele datorită echipării inferioare cu utilități . Nivelul corecțiilor a fost determinat din analiza pe date secundare efectuată;
- *Zonarea :*
 - Au fost ajustate pozitiv comparabilele, ținând cont de destinația legală permisă, zona comparabilelor fiind, conform PUG Botoșani, în subzone exclusive rezidențială, cu clădiri de tip rural cu echipare edilitară de tip urban
- *Apropierea de căi principale de transport*
 - Având în vedere funcțiunea dominantă a proprietății subiect stabilită prin Certificatul de Urbanism, considerăm că proprietatea subiect este mai atractivă față de comparabile referitor la apropierea față de rute principale de transport .

Valoarea asimilată pentru terenurile supuse evaluării a fost estimată ca fiind cea a valorii corectate a comparabilei 1 deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În conformitate cu rezultatele abordării prin piață, valoarea de piață a terenurilor este :

Nr. crt.	Denumire	Valoare Abordare prin piață LEI	Valoare Abordare prin piață EURO
1	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	111.716	22.600
2	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	89.472	18.100

Evaluator autorizat,
Ing.LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN



CAP.4. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea obținută prin abordarea prin piață reflectă nivelul potențialului terenului analizat.

Având în vedere scopul evaluării cât și ipotezele luate în calcul, se consideră că această abordare este relevantă pentru proprietatea în cauză.

Astfel, opinia evaluatorului este că, la data evaluării, valoarea de piață amproprietăților imobiliare evaluate este :

Nr. crt.	Denumire	Suprafața -Mp-	Valoare Abordare prin piață LEI	Valoare Abordare prin piață EURO
1	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	629	111.716	22.600
2	Teren intravilan municipiul Botoșani, Calea Națională nr.7E	504	89.472	18.100

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

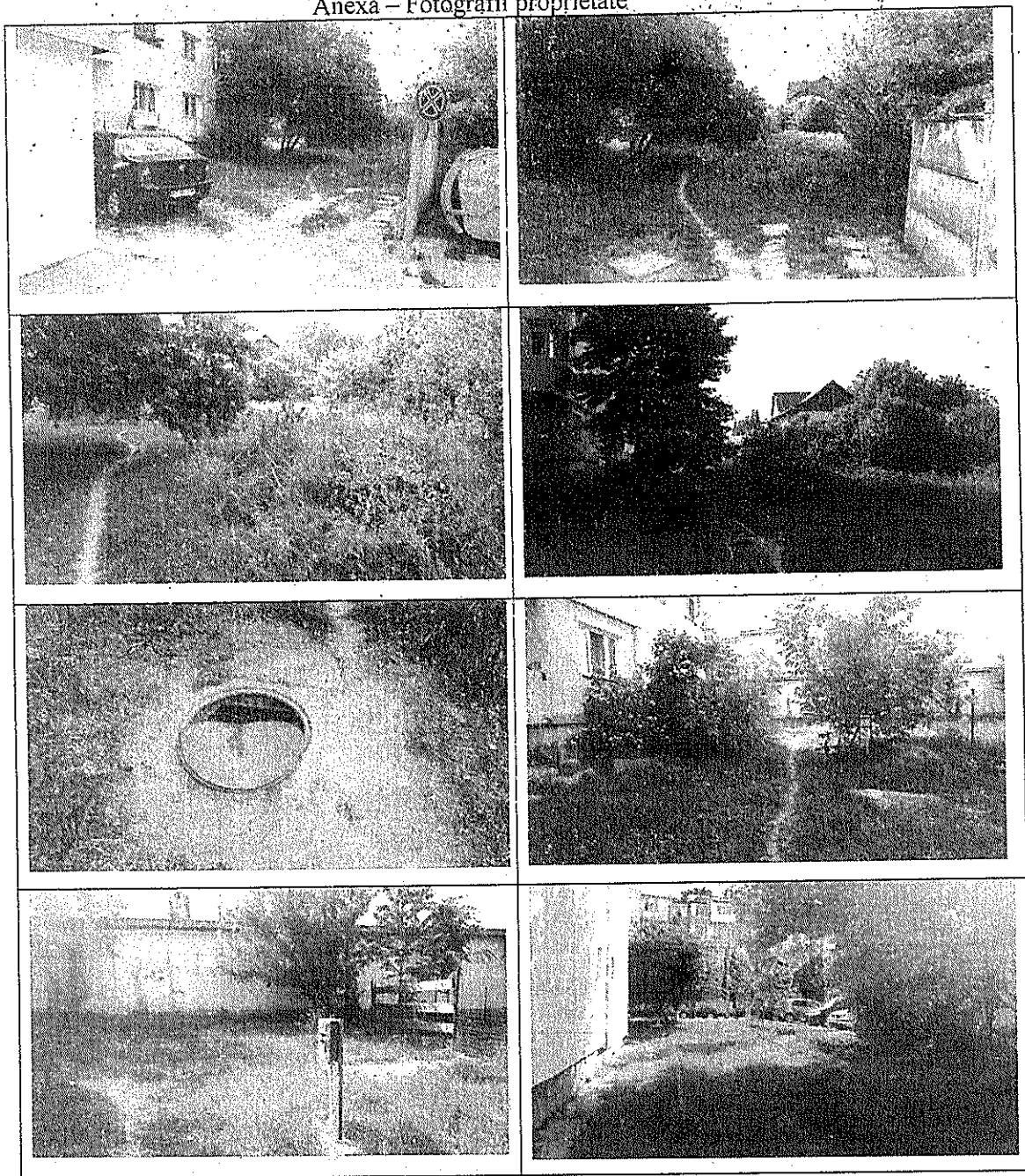
- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate între persoane fizice (majoritatea participanților pe această piață-terenuri);
- valoarea este aferentă terenului.
- valoarea este valabilă exclusiv în baza ipotezelor și ipotezelor speciale și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului
- cursul de schimb leu/EUR considerat este de 4,9432 lei la data de 10.06.2022;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Calificările evaluatorului

- inginer mecanic, economist
- Membru titular ANEVAR – Expert evaluări proprietăți imobiliare, bunuri imobile Nr.leg.13826

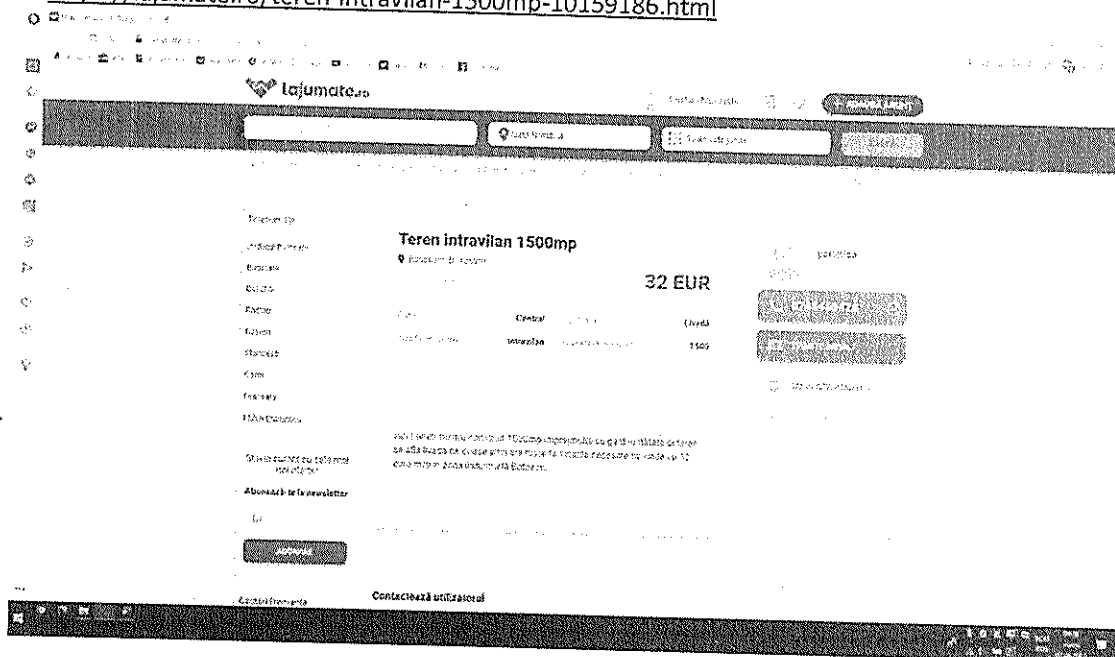
Evaluator
Ing.LĂZĂRUC CĂTĂLIN ADRIAN

Anexa – Fotografii proprietate



Anexa- Oferte comparabile

1. <https://lajumate.ro/teren-intravilan-1500mp-10159186.html>



Teren intravilan 1500mp

Botosani, Botosani

05.05.2022

32 EUR

Zona Central

Tip teren Livadă

Clasificare teren Intravilan

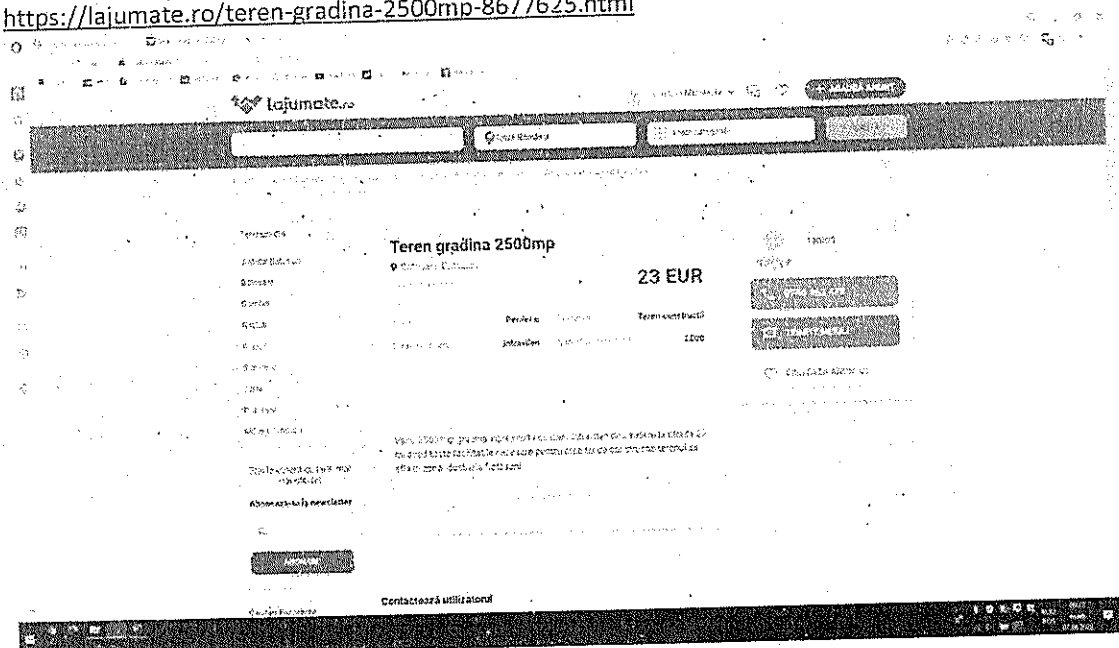
Suprafață teren (m²) 1500

vand teren pentru construit 1500mp împrejuruite cu gard jumătate di teren se afla livada de cireșe altoi are toate facilitatile necesare se vinde cu 32 euro m/p in zona industrială Botosani

vasilita ioan Botosani, 0745463478

Convorbire telefonică : Teren intabulat, current, apă la poartă, lângă depozitul Hidroplasto, cultivat cu floare.

2. <https://lajumate.ro/teren-gradina-2500mp-8677625.html>



Teren gradina 2500mp

Botosani, Botosani

05.05.2022 **23 EUR**

Zona Periferie

Tip teren Teren construcții

Clasificare teren Intravilan

Suprafață teren (m²) 2500

Vand 2500 mp gradina inprejmuita cu gard intravilan deschidere la strada 22 ml
avand toate facilitatile necesare pentru orice fel de constructie terenul se afla in
zona industriala Botosani

Ionica COMPANIE 0745463478

3. Teren vândut prin agenție, situat pe str. Iederei, lângă Castillo, drum pietruit, zonă de depozite, apă și energie electrică la poartă. Terenul are 2000 mp, cu deschidere de 30 la drumul principal .Preț 70.000 euro (35 euro/mp) .Tel. 0744530803



Nr. INT 528 din 16.09.2022

PROCES –VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-terenuri, în suprafață totală de 1133,00 m.p. compus din teren în suprafață de 629 m.p. din acte(măsurat 631 m.p.) înscris în Cartea funciară nr. 59667, nr. cadastral 59667, a Municipiului Botoșani, situat în Calea Națională, Nr. 7E, Județul Botoșani, proprietatea numiților Caba Adrian și Caba Rodica și teren în suprafață de 504 m.p. înscris în Cartea funciară nr. 53269, nr. cadastral 53269, a Municipiului Botoșani, situat în Calea Națională, Nr. 7F, Județul Botoșani, proprietatea numiților Caba Adrian și Caba Rodica conform extras de Carte funciară

Data: 16.09.2022

Orele: 12³⁰-13⁰⁰

Sediul:Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe Consiliului Local

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

și membrii comisiei:

dl. Buhăianu Bogdan -Viceprimar al Municipiul Botoșani, PREZENT

dl. Tanasă Mihail Gabriel – consilier local, ABSENT

dl. Murariu Marian - consilier local, ABSENT

dl. Buliga Marius - consilier local, PREZENT

dl. Amos Andrei -consilier local, PREZENT

d-na. Macovei Ada Alexandrina - consilier local, ABSENT

dl. Flutur Cătălin Mugurel - consilier local , ABSENT

dna. Curelariu Raluca Ștefania - consilier local, PREZENT

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

respectiv din partea vânzătorilor-proprietari, domnul Caba Adrian

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

Achiziția terenului de principiu și realizarea raportului de evaluare al terenurilor de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii cumpărării terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr.123 din 30.03.2022.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lăzăruc Cătălin Adrian, valoarea totală terenurilor fiind de 40700 Euro (echivalent 201.188 lei), respectiv 36 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare al imobilelelor –terenuri în suprafață totală de 1133,00 m.p. situate în municipiul Botoșani, Calea Națională, nr.7E și 7F;

Sintetic, acestea s-au referit la negocierea prețului de vânzare-cumpărare al terenurilor:



Danul Ceba Adrian propune un preț de
60 euro/mp.

Danul Pătraru Cosmin Andrei propune un
preț de 52 euro/mp., raportare la
și de către ceilalți membri prezenti ai
Comisiei de negociere.



In urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o înțelegere pentru vânzarea, respectiv cumpărarea terenurilor, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de 52 Euro/echivalentul a lei, la data perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare.

De asemenea s-a hotărât ca Municipiul Botoșani să suporte și cheltuielile necesare cu onorariile pentru perfectarea actului notarial de vânzare-cumpărare.

U.A.T Municipiul Botoșani

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei,

Membri: 1. Buhăianu Bogdan Ciprian

2. Tanasă Mihail Gabriel

3. Murariu Marian

4. Buliga Marius

5. Amos Andrei

6. Macovei Ada Alexandrina

7. Flutur Cătălin Mugurel

8. Curelariu Raluca Ștefania

Proprietari imobile

Caba Adrian

Secretar Gherase Iulius Sebastian-Șef Serviciul Patrimoniu

