

**ROMANIA**  
**JUDETUL BOTOSANI**  
**MUNICIPIUL BOTOSANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea unui schimb de terenuri situate în zona ANL Cismea - str. Ludovic Daus,  
procedură demarată prin H.C.L. nr. 78 din 23.02.2023**

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI**

analizând propunerea domnului Primar Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea unui schimb de terenuri situate în zona ANL Cismea - str. Ludovic Daus, procedură demarată prin H.C.L. nr. 78 din 23.02.2023,

văzând raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu, referatul de aprobare nr. INT. 7566/11.10.2023, precum și rapoartele de avizare 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 României nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 863, art.1763, art. 1764 Cod Civil,

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1. (1)** Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin care are ca obiect terenul în suprafață de 201 m.p. situat în municipiul Botoșani, Alea Ludovic Dauș nr. 9A, identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481 a municipiului Botoșani, proprietate a d-lui Bradu Sorin și raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin care are ca obiect terenul în suprafață de 277 m.p. situat în municipiul Botoșani, Alea Constantin Iordăchescu f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291 a municipiului Botoșani, proprietate privată a Municipiului Botoșani, ce constituie Anexa nr. 1, respectiv Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

(2) Se însușește procesul verbal de negociere a schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 201 m.p., situat în municipiul Botoșani, Alea Ludovic Dauș nr. 9A, identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481 a municipiului Botoșani, proprietate a Bradu Sorin și terenul în suprafață de 277 m.p. situat în municipiul Botoșani, Alea Constantin Iordăchescu f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291 a Municipiului Botoșani, proprietate privată a Municipiului Botoșani, ce constituie Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

**Art. 2. (1)** Se aprobă schimbul între terenul în suprafață de 201 m.p. situat în municipiul Botoșani, Alea Ludovic Dauș nr. 9A, identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481 a municipiului Botoșani și terenul în suprafață de 277 m.p. situat în municipiul Botoșani, Alea Constantin Iordăchescu f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291, cu plata de către domnul Bradu Sorin a unei sulte reprezentând diferența de valoare între terenul proprietate a domnului Bradu Sorin și terenul proprietate a Municipiului Botoșani, în sumă de 3550 Euro, care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare.

(2) Toate costurile aferente documentației de autentificare a contractului de schimb, vor fi suportate de către Bradu Sorin.

(3) Terenul preluat se va include în inventarul domeniului public al Municipiului Botoșani.

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

**Art. 4.** Primarul Municipiului Botoșani, prin Serviciul Patrimoniu și celelalte servicii ale aparatului de specialitate, va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Președinte de ședință,  
Consilier,  
Miluță Timofti**

**Contrasemnează,  
Secretar general,  
Oana Gina Chițanu**

**Botoșani, 31.10.2023  
Nr. 465**

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL**

---

**ANEXA NR. 1  
LA HCL nr. 465 din 31.10.2023**

**RAPORT DE EVALUARE**  
**proprietate privată înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren**  
**intravilan cu suprafața de 201 m.p., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea**  
**Ludovic Dăuș nr. 9A, jud. Botoșani (fostă Constantin Iordăchescu F.N.), identificat cu număr**  
**cadastral 67481**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier, Miluță Timofti**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretar general, Oana Gina Chițanu**

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.  
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,  
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,  
Cod Postal 700011  
CUI: RO 41354862  
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania  
Cont: RO73INGB0000999905489506  
Banca: Trezoreria Iasi  
RO70TREZ4065069XXX022468  
Email: [evalonproiect@gmail.com](mailto:evalonproiect@gmail.com)  
Tel: 0748 925 628

33 / 8.08.2023

## RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani  
compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în  
intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Ludovic Dăuș, nr. 9A, jud.  
Botoșani (fostă Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.), identificat cu număr  
cadastral 67481**



**PROPRIETAR:** Bradu Sorin  
**BENEFICIARI:** - Municipiul Botoșani  
- Bradu Sorin  
**SOLICITANT:** Municipiul Botoșani  
**DESTINATAR:** Municipiul Botoșani

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **Evaluatorului Lazar Dorin** și al **Municipiului Botoșani**

**AUGUST 2023**

**Catre: U.A.T. Municipiul Botoșani**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Alea Ludovic Dăuș, nr. 9A (fostă Alea Constantin Iordăchescu, F.N.), jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 67481, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

- ✓ Terenul dispune de următoarele utilități, aflate la limita de proprietate: curent electric, apă curentă, canalizare, gaz.

Scopul evaluării este **realizarea unui schimb de terenuri**; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.08.2023 de către evaluator, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 08.08.2023

Imobilul se află în proprietatea d-lui Bradu Sorin; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Adresa de înaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 08.08.2023, în formă scrisă.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**PATRUZECI ȘI ȘASE MII CINCI SUTE LEI**  
**46.500 LEI**  
**(Echivalent a 9.400 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9497 LEI.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR Ediția 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)



- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## Cuprins

|        |                                                                                  |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | INTRODUCERE.....                                                                 | 5  |
| 1.1    | CERTIFICARE .....                                                                | 5  |
| 2      | TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....                                          | 6  |
| 2.1    | IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....                                   | 6  |
| 2.2    | IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI .....          | 6  |
| 2.3    | IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚI .....                                | 6  |
| 2.4    | SCOPUL EVALUĂRII .....                                                           | 6  |
| 2.5    | IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....                     | 6  |
| 2.6    | TIPUL VALORII.....                                                               | 6  |
| 2.7    | DATA EVALUARII .....                                                             | 7  |
| 2.8    | DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII .....                          | 7  |
| 2.9    | NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....                 | 7  |
| 2.10   | IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....                                                | 7  |
| 2.10.1 | <i>Ipoteze</i> .....                                                             | 7  |
| 2.10.2 | <i>Condiții limitative</i> .....                                                 | 8  |
| 2.10.3 | <i>Ipoteze speciale</i> .....                                                    | 9  |
| 2.11   | RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....                            | 9  |
| 2.12   | DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR .....       | 9  |
| 2.13   | FORMA RAPORTULUI.....                                                            | 9  |
| 3      | PREZENTAREA DATELOR.....                                                         | 10 |
| 3.1    | IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....          | 10 |
| 3.2    | TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI .....                                     | 10 |
| 3.3    | DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE .....                            | 10 |
| 3.3.1  | <i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i> ..... | 10 |
| 3.4    | DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....                                                 | 11 |
| 3.5    | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....                                                   | 11 |
| 3.5.1  | <i>Fapte curente</i> .....                                                       | 11 |
| 3.5.2  | <i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i> .....           | 11 |
| 3.5.3  | <i>Analiza cererii solvabile</i> .....                                           | 11 |
| 3.5.4  | <i>Oferta competitivă</i> .....                                                  | 12 |
| 4      | EVALUARE .....                                                                   | 16 |
| 4.1    | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                           | 16 |
| 4.1.1  | <i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i> .....                            | 16 |
| 4.2    | ABORDĂRI, ALEGerea METODELOR.....                                                | 16 |
| 4.3    | EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE .....                          | 16 |
| 5      | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                            | 19 |
| 6      | ANEXE.....                                                                       | 20 |
| 6.1    | FOTOGRAFII.....                                                                  | 20 |
| 6.2    | OFERTE.....                                                                      | 20 |
| 6.3    | ACTE PROPRIETATE .....                                                           | 25 |



# 1 INTRODUCERE

## 1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **08.08.2023**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin

Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175

Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi

Cod postal: 700011

Telefon: 0748 / 925 628

E-mail: evalonproiect@gmail.com

### 2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de U.A.T. Municipiul Botoșani.

### 2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este U.A.T. Municipiul Botoșani.

### Scopul evaluării

**Scopul** evaluării este pentru **realizarea uunui schimb de terenuri**.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

### 2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Ludovic Dăuș, nr. 9A (fostă Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.), jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 67481.

#### **Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul se află în proprietatea d-lui Bradu Sorin; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T.**

#### **Municipiul Botoșani.**

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

### 2.5 Tipul valorii

**Tipul valorii** se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.



În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru schimb**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață = baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general:

- *“ Valoarea de piață este 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.”*

## 2.6 Data evaluării

Data evaluării este 08.08.2023.

## 2.7 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 08.08.2023 de către evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul personal.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- U.A.T. Municipiul Botoșani - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps), <http://geoportal.ancpi.ro> );
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

## 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se



întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

### 2.9.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



- 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

### 2.9.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;
- Inspecția și indentificarea imobilului s-a realizat personal de evaluator.

### 2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 2.11 Declararea conformitatii evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

### 2.12 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.



### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Ludovic Dauș, nr. 9A (fostă Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.), jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 67481, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Imobilul se află în proprietatea d-lui Bradu Sorin; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

#### 3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară evaluată, înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Ludovic Dauș, nr. 9A (fostă Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.), jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 67481, este o *proprietate imobiliară de teren liber, construibil*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță locală**, specifică subpieței terenurilor libere, localizată în zona central-mediană a municipiului Botoșani.

#### 3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

##### 3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani – Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

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.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

Municipiul Botoșani este reședință de județ. Teritoriul municipiului are o suprafața de 4.132 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.

Municipiul Botoșani este așezat în partea de sud-est a județului, fiind unul dintre municipiile medii dezvoltate ale României, având o activitate economică medie spre slabă.



În contextul tranziției la economia de piață, județul Botoșani s-a confruntat cu o scădere dramatică a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desființării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

În momentul de față municipiul Botoșani realizează 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului.

În municipiul Botoșani își desfășoară activitatea peste 400 de societăți, în domeniul confecțiilor și textilelor, a prelucrării produselor alimentare, prelucrarea lemnului, construcții de mașini și a aparaturii electrice de joasă și medie tensiune, în construcții, în comerț și în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Botoșani, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecții, sunt plătiți cu salariul minim pe economie.

Majoritatea locurilor de muncă sunt asigurate de unitățile de confecții - Serconf, Rapsodia Conf. Grigioverde etc, societăți de construcții -Victor Construct, Tehnic Asist, societăți de producție mobilier – Aparatamentul, Daria Mob, Top Design, Terra Constructii, Luca Damilano.

#### Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă preponderent rezidențială, aflată într-o zonă periferică a municipiului Botoșani, în cartierul ANL Cișmea. Zona în care se află proprietatea imobiliară subiect beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, apă curentă, canalizare, gaze, telefon, internet).

În imediata vecinătate a proprietății subiect se află blocuri de locuințe, câteva case unifamiliale, o grădiniță, precum și câteva terenuri libere. Fiind vorba despre un cartier nou, nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

### **3.4 Descrierea amplasamentului**

Terenul ce face obiectul evaluării este în suprafață de 201 mp, are forma plană, situat în intravilan. Utilitățile amplasamentului sunt: electricitate, apă curentă, canalizare, gaz.

### **3.5 Analiza pieței imobiliare**

#### **3.5.1 Fapte curente**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane a cunoscut o creștere în ultimii ani în municipiul Botoșani.

#### **3.5.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate**

Piața imobiliară analizată va fi cea a **terenurilor intravilane libere, de mici dimensiuni, pretabile pentru construirea unor parcuri.**

**Aria pieței** este zona periferică a municipiului Botoșani, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **40 - 60 euro/mp**.

#### **3.5.3 Analiza cererii solvabile**

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.



Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Factori ce influențează cererea sunt:

- Vadul comercial ridicat.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este ridicat;
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unități de învățământ, farmacii, parcuri;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

### 3.5.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

#### Oferte teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2860-mp-IDwEvJ.html>



### TEREN INTRAVILAN 2860 MP

157 300 €

#### Prezentare generală

Suprafață 2.860 m<sup>2</sup>

Tip vânzător agentie

#### Descriere

Rezidential Imobiliare va ofera spre vanzare, teren intravilan cu suprafata de 2860 mp, cu doua deschideri, respectiv de 36,20 ml si 25,65 ml, cu toate utilitatile, situat in Cartier ANL Cismea. Pretul este negociabil.

PENTRU MAI MULTE INFORMATII SI VIZIONARI: Residential Imobiliare Botosani, Bld. Miha Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Imobiliare Residential

0787 210 900





Dimensiunile parcelelor propuse:

| Nr. parcelă      | Dimensiuni                                    | Suprafață |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| Parcela 1 (SE)   | 19,80x31,43 m                                 | 612 mp    |
| Parcela 2        | var. 20,43+39,79x31,00 m                      | 873 mp    |
| Parcela 3 (NE)   | 16,32x61,80 m (deschiderea la stradă 17,93 m) | 1074 mp   |
| Parcela 4        | 17,00x50,85 m (deschiderea la stradă 12,56 m) | 919 mp    |
| Parcela 5        | 17,12x50,85 m (deschiderea la stradă 11,38 m) | 889 mp    |
| Parcela 6 (NV)   | 17,25x58,59 m (deschiderea la stradă 16,73 m) | 1048 mp   |
| Parcela 7        | var. 20,58+42,22x29,10 m                      | 879 mp    |
| Parcela 8 (SV)   | 19,95x28,96 m                                 | 565 mp    |
| Parcela 9 (drum) | 9,00x62,59 m                                  | 528 mp    |
| TOTAL            |                                               | 7781 mp   |

## Parcele de teren spre vanzare, ANL Cismea, pret 27000 euro

27 000 €

25 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 1.074 m<sup>2</sup>

Locație urbana

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia Evelyn va propune spre vanzare 8 parcele de teren, situate la ANL Cismea, terenul este perfect drept pentru constructie de tip P+M , fiecare parcela are suprafata diferita si se vinde la pretul de 27000 euro/parcela, utilitatile sunt la limita proprietatii. In foto se vede exact pozitia si suprafata fiecarei parcele, este vanduta parcela cu nr.1 ! Terenul prevazut calei de acces va ramane proprietate comuna pentru fiecare cumparator,!

Pentru mai multe informatii sau vizionare va asteptam cu drag la sediul agentiei din Str.Calea Nationala nr.99(etaj 1, fost complex Beta) sau ne puteti apela oricand la numar telefon 0742502661 !





## Teren intravilan zona Anl Cișmea

**33 000 €**

60 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 550 m<sup>2</sup>

Tip teren de construit

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan -zona Anl Cimea suprafața 550 mp -pret 60 euro/mp ușor negociabil -intabulat -liber de sarcini -pe persoana fizica

Croitoru Petru

[0741 135 251](tel:0741135251)



<https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-zona-anl-bucovina-IDelRTz.html>

Postat 07 iulie 2023

## Loturi Teren Zona Anl Bucovina

50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

### Descriere

Vand loturi teren zona Anl Bucovina cu toate utilitatile la limita de proprietate(gaz,apa-canal,curent electric).Terenul se lotizeaza in functie de cererea clientului.  
ID: 212080769Vizualizări: 4704

Contactează vânzătorul

Alex

Pe OLX din **mai 2012**

Activ pe 03 august 2023

074 314 7499

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mare decât cel al ofertei, deci avem o piață a vânzătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **40 - 60 euro/mp** în zona analizată.



## 4 EVALUARE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

1. *Posibilă fizic* – au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).
2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. *Maxim productivă* – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

#### 4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, dimensiunile acestuia, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare pentru terenul subiect este amenajarea unei parări.

### 4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

*Tehnicile de evaluare* a terenului liber sunt următoarele: *comparația directă*, *tehnici alternative* (extracția, alocarea) și *tehnice capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată: comparația directă.

### 4.3 Evaluarea terenului - Tehnica comparației directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnica comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacțiile/oferte comparabile.

*Metoda de aplicare:* sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/oferte și alte date



privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

**Elemente de comparație** - caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. **Unitatea de comparație - euro/mp.**

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

#### GRILA ABORDARII PRIN PIATA

| Elementul de COMPARAȚIE                  | Bunul evaluat    | Comparabila 1    | Comparabila 2    | Comparabila 3    | Comparabila 4    |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Denumire                                 | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan |
| Preț de Vânzare (euro/mp)                |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b> | integrale        | integrale        | integrale        | integrale        | integrale        |
| Ajustare pentru Drepturi de proprietate  |                  | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de finanțare</b>             | cash             | cash             | cash             | cash             | cash             |
| Ajustare pentru condiții de finanțare%   |                  | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de vânzare</b>               | de piața         | de piața         | de piața         | de piața         | de piața         |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.0%             | 0.0%             | 0.0%             |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Cheltuieli imediat după cumpărare</b> | Nu               | Nu               | Nu               | Nu               | Nu               |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.0%             | 0.0%             | 0.0%             |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de piața</b>                 |                  | oferta aug 2023  | oferta aug 2023  | oferta aug 2023  | oferta iul 2023  |
| Ajustare %                               |                  | -15.00%          | -15.00%          | -15.00%          | -15.00%          |
| Ajustare (Euro)                          |                  | -8.25            | -7.17            | -9.00            | -7.50            |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 46.75 €          | 40.62 €          | 51.00 €          | 42.50 €          |
| <b>Caracteristici fizice</b>             |                  | similare         | similare         | mai bune         | mai slabe        |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.00%            | -8.33%           | 8.33%            |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00             | 0.00             | -4.25            | 3.54             |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 46.75 €          | 40.62 €          | 46.75 €          | 46.04 €          |



|                                                                            |                                        |          |           |          |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| <b>Localizarea</b>                                                         | Botosani                               | similară | similară  | similară | similară |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.00%    | 0.00%     | 0.00%    | 0.00%    |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0.00     | 0.00      | 0.00     | 0.00     |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €  | 40.62 €   | 46.75 €  | 46.04 €  |
| <b>Amplasarea</b>                                                          |                                        | similară | mai slabă | similară | similară |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.00%    | 15.09%    | 0.00%    | 0.00%    |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0        | 6         | 0        | 0        |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €  | 46.75 €   | 46.75 €  | 46.04 €  |
| <b>Utilitati</b>                                                           | apa, canalizare, gaz, curent la limita | similar  | similar   | similar  | similar  |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.0%     | 0.00%     | 0.00%    | 0.0%     |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0.00     | 0.00      | 0.00     | 0.00     |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €  | 46.75 €   | 46.75 €  | 46.04 €  |
| Ajustare totală netă (absolut)                                             |                                        | -8.25 €  | -1.04 €   | -13.25 € | -3.96 €  |
| Ajustare totală netă (%=procentual)                                        |                                        | -15.0%   | -2.2%     | -22.1%   | -7.9%    |
| Ajustare totală brută(absolut)                                             |                                        | 8 €      | 13 €      | 13 €     | 11 €     |
| Ajustare totală brută (%=procentual)                                       |                                        | 15.0%    | 27.8%     | 22.1%    | 22.1%    |
| Se alege imobilul cu cea mai mică ajustare brută, valoarea ajustată fiind: | 46.75 €                                |          |           |          |          |

**Ajustarea privind drepturile transmise:** având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind condițiile de finanțare:** având în vedere că în toate cazurile condițiile de finanțare sunt cash, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind condiții de vânzare:** având în vedere că în toate cazurile condițiile de vânzare sunt de piață, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind cheltuieli imediat după cumpărare:** având în vedere că nici una dintre comparabile nu presupune cheltuieli după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind marja de negociere:** având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -15%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate;

**Ajustarea privind caracteristicile fizice:** avand in vedere că, caracteristicile fizice ale comparabilelor diferă, s-a calculat o ajustare de 8,33% pentru această diferență;

**Ajustarea privind localizarea:** avand in vedere că toate comparabilele sunt localizate în Botoșani, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind amplasarea:** avand in vedere că unele comparabile sunt amplasate similar proprietatea subiect, iar altele mai bine sau mai slab, s-a calculat o ajustare de 15,09% pentru această diferență;

**Ajustarea privind utilitățile:** avand in vedere că utilitățile comparabilelor sunt similare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 este mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, se alege:

**Valoarea unitară teren = 46,75 EURO /mp**

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei si Euro, este:

**V<sub>teren</sub> = 46.505 lei (rotunjit 46.500 lei), echivalent 9.397 EURO (rotunjit 9.400 euro)**



## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost obținută valoarea:

**46.500 Lei, echivalent cu 9.400 Euro**

### Opinia evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară înscrisă în înscrisă în CF nr. 67481 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 201 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Ludovic Dauș, nr. 9A (fostă Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.), jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 67481, ca rezultat al investigațiilor în scopul realizării unui schimb de terenuri, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de 08.08.2023:

**PATRUZECI ȘI ȘASE MII CINCI SUTE LEI**

**46.500 LEI**

**(Echivalent a 9.400 EURO)**

### Rezultatul evaluării:

Valoarea obținută în urma aplicării tehnicilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață este:

| Tehnici utilizate/Valoare      | Valoarea în EURO | Valoarea în LEI |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| Tehnica comparației prin piață | 9.400            | 46.500          |

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

- o valoarea este una globală, **fara TVA**;
- o cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9497 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **august 2023**;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

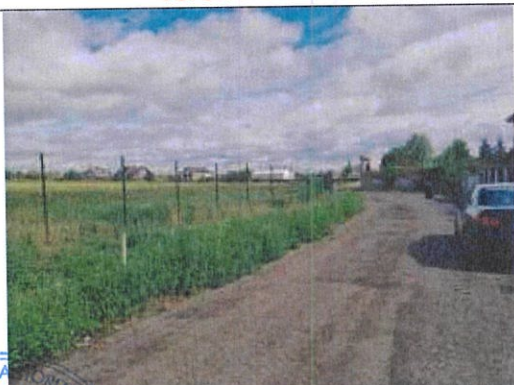
Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 ANEXE

### 6.1 Fotografii

|                                                                                    |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|   |   |
| Teren intravilan                                                                   | Teren intravilan                                                                    |
|  |  |
| Teren intravilan                                                                   | Teren intravilan                                                                    |



## 6.2. Oferte teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2860-mp-IDwEvJ.html>



### TEREN INTRAVILAN 2860 MP

**157 300 €**

#### Prezentare generală

Suprafață 2.860 m<sup>2</sup>

Tip vânzător agenție

#### Descriere

Rezidential Imobiliare va ofera spre vanzare, teren intravilan cu suprafata de 2860 mp, cu doua deschideri, respectiv de 36,20 ml si 25,65 ml, cu toate utilitatile, situat in Cartier ANL Cismea. Pretul este negociabil.

PENTRU MAI MULTE INFORMATII SI VIZIONARI: Residential Imobiliare Botosani, Bld. Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Imobiliare Rezidential

0787 210 900





Dimensiunile parcelelor propuse:

| Nr. parcellă     | Dimensiuni                                    | Suprafata |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| Parcela 1 (SE)   | 19,80x31,43 m                                 | 612 mp    |
| Parcela 2        | var. 20,43+39,79x31,00 m                      | 873 mp    |
| Parcela 3 (NE)   | 16,32x61,80 m (deschiderea la stradă 17,93 m) | 1074 mp   |
| Parcela 4        | 17,00x50,85 m (deschiderea la stradă 12,56 m) | 919 mp    |
| Parcela 5        | 17,12x50,85 m (deschiderea la stradă 11,38 m) | 889 mp    |
| Parcela 6 (NV)   | 17,25x58,59 m (deschiderea la stradă 16,73 m) | 1048 mp   |
| Parcela 7        | var. 20,58+42,22x29,10 m                      | 879 mp    |
| Parcela 8 (SV)   | 19,95x28,96 m                                 | 565 mp    |
| Parcela 9 (drum) | 9,00x62,59 m                                  | 526 mp    |
| TOTAL            |                                               | 778 mp    |

## Parcele de teren spre vanzare, ANL Cismea, pret 27000 euro

27 000 €

25 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 1.074 m<sup>2</sup>

Locație urbana

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia Evelyn va propune spre vanzare 8 parcele de teren, situate la ANL Cismea, terenul este perfect drept pentru constructie de tip P+M , fiecare parcela are suprafata diferita si se vinde la pretul de 27000 euro/parcela, utilitatile sunt la limita proprietatii. In foto se vede exact pozitia si suprafata fiecarei parcele, este vanduta parcela cu nr.1 ! Terenul prevazut calei de acces va ramane proprietate comuna pentru fiecare cumparator,!

Pentru mai multe informatii sau vizionare va asteptam cu drag la sediul agentiei din Str.Calea Nationala nr.99(etaj 1, fost complex Beta) sau ne puteti apela oricand la numar telefon 0742502661 !



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-anl-cimea-IDvyVC.html>



## Teren intravilan zona Anl Cișmea

**33 000 €**

60 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 550 m<sup>2</sup>

Tip teren de construit

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan -zona Anl Cimea -suprafata 550 mp -pret 60 euro/mp ușor negociabil -intabulat -liber de sarcini -pe persoana fizica

Croitoru Petru

0741 135 251



<https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-zona-anl-bucovina-IDelRTz.html>

Postat 07 iulie 2023

## Loturi Teren Zona Anl Bucovina

50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

### Descriere

Vand loturi teren zona Anl Bucovina cu toate utilitatile la limita de proprietate (gaz, apa-canal, curent electric). Terenul se lotizeaza in functie de cererea clientului.

ID: 212080769 Vizualizări: 4704

Contactează vânzătorul

Alex

Pe OLX din **mai 2012**

Activ pe 03 august 2023

[074 314 7499](tel:0743147499)



## 6.2 Acte proprietate

**CARTE FUNCİARĂ NR. 67481**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 67481 Botoșani

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN Intravilan**

Adresa: Loc. Botosani, Al Constantin Iordăchescu, Nr. f.n., Jud. Botosani, adresa actuală este Aleea Ludovic Daus nr. 9 A

| Nr. Crt | Nr. cadastral / Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                                    |
|---------|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 67481                          | 201             | Teren parțial împrejmuit. Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                    |                                                                                                                                                                                          | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>24646 / 15/04/2020</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                          |           |
| Act Notarial nr. 675, din 15/04/2020 emis de SPN NOTARIAS;                                               |                                                                                                                                                                                          |           |
| B1                                                                                                       | Se înființează cartea funciara 67481 a imobilului cu numărul cadastral 67481/Botoșani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54284 înscris în cartea funciara 54284; | A1        |
| Act Notarial nr. 4195, din 16/11/2010 emis de BNPA CORNELIA AGACHI-STELIAN AGACHI;                       |                                                                                                                                                                                          |           |
| B2                                                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1<br>1) <b>BRADU SORIN</b> , bun propriu.                                                   | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54284/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 34978 din 22/11/2010; |                                                                                                                                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. 15768, din 28/02/2020 emis de Serviciul de Cadastru din cadrul OCPI Botoșani;      |                                                                                                                                                                                          |           |
| B3                                                                                                       | se notează recepția propunerii de dezlipire                                                                                                                                              | A1        |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 54284/Botoșani, înscrisă prin încheierea nr. 17563 din 06/03/2020; |                                                                                                                                                                                          |           |
| <b>50935 / 22/07/2021</b>                                                                                |                                                                                                                                                                                          |           |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 813/2021, din 19/03/2021 emis de JUDECATORIA BOTOSANI;                       |                                                                                                                                                                                          |           |
| B4                                                                                                       | se notează respingerea cererii privind notarea sentinței civile                                                                                                                          | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                         |           |

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
MUNICIPIUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL**

---

**ANEXA NR. 2  
LA HCL nr. 465 din 31.10.2023**

**RAPORT DE EVALUARE**  
**proprietate privată înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren**  
**intravilan cu suprafața de 277 m.p., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea**  
**Constantin Iordăchescu F.N., identificat cu număr cadastral 70291**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier, Miluță Timofti**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretar general, Oana Gina Chițanu**

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.  
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,  
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,  
Cod Postal 700011  
CUI: RO 41354862  
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania  
Cont: RO73INGB0000999905489506  
Banca: Trezoreria Iasi  
RO70TREZ4065069XXX022468  
Email: [evalonproiect@gmail.com](mailto:evalonproiect@gmail.com)  
Tel: 0748 925 628

34 / 8.08.2023

## RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani  
compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în  
intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N.,  
identificat cu număr cadastral 70291**



**PROPRIETAR:** Municipiul Botoșani  
**BENEFICIAR:** Municipiul Botoșani  
**SOLICITANT:** Municipiul Botoșani  
**DESTINATAR:** Municipiul Botoșani

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **Evaluatorului Lazar Dorin** și al **Municipiului Botoșani**

**AUGUST 2023**

**Catre: U.A.T. Municipiul Botoșani**

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N., jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 70291, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

- ✓ Terenul dispune de următoarele utilități, aflate la limita de proprietate: curent electric, apă curentă, canalizare, gaz.

Scopul evaluării este **realizarea unui schimb de terenuri**; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.08.2023 de către evaluator, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 08.08.2023

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. Municipiul Botoșani**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Adresa de înaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 08.08.2023, în formă scrisă.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**ȘAIZECI ȘI PATRU MII O SUTĂ LEI**  
**64.100 LEI**  
**(Echivalent a 12.950 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9497 LEI.
- ✓ Valoarea nu conține TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR Ediția 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)



- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## Cuprins

|        |                                                                                  |    |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | INTRODUCERE.....                                                                 | 5  |
| 1.1    | CERTIFICARE .....                                                                | 5  |
| 2      | TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....                                          | 6  |
| 2.1    | IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....                                   | 6  |
| 2.2    | IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI .....          | 6  |
| 2.3    | IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT .....                                 | 6  |
| 2.4    | SCOPUL EVALUĂRII .....                                                           | 6  |
| 2.5    | IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....                     | 6  |
| 2.6    | TIPUL VALORII.....                                                               | 6  |
| 2.7    | DATA EVALUARII .....                                                             | 7  |
| 2.8    | DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII .....                          | 7  |
| 2.9    | NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....                 | 7  |
| 2.10   | IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE .....                                                | 7  |
| 2.10.1 | <i>Ipoteze</i> .....                                                             | 7  |
| 2.10.2 | <i>Condiții limitative</i> .....                                                 | 8  |
| 2.10.3 | <i>Ipoteze speciale</i> .....                                                    | 9  |
| 2.11   | RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE .....                            | 9  |
| 2.12   | DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR .....       | 9  |
| 2.13   | FORMA RAPORTULUI.....                                                            | 9  |
| 3      | PREZENTAREA DATELOR.....                                                         | 10 |
| 3.1    | IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....          | 10 |
| 3.2    | TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI .....                                     | 10 |
| 3.3    | DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE .....                            | 10 |
| 3.3.1  | <i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i> ..... | 10 |
| 3.4    | DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI .....                                                 | 11 |
| 3.5    | ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....                                                   | 11 |
| 3.5.1  | <i>Fapte curente</i> .....                                                       | 11 |
| 3.5.2  | <i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i> .....           | 11 |
| 3.5.3  | <i>Analiza cererii solvabile</i> .....                                           | 11 |
| 3.5.4  | <i>Oferta competitivă</i> .....                                                  | 12 |
| 4      | EVALUARE .....                                                                   | 16 |
| 4.1    | CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .....                           | 16 |
| 4.1.1  | <i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i> .....                            | 16 |
| 4.2    | ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....                                                | 16 |
| 4.3    | EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE .....                          | 16 |
| 5      | ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                            | 19 |
| 6      | ANEXE.....                                                                       | 20 |
| 6.1    | FOTOGRAFII.....                                                                  | 20 |
| 6.2    | OFERTE.....                                                                      | 21 |
| 6.3    | ACTE PROPRIETATE .....                                                           | 26 |



# 1 INTRODUCERE

## 1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **08.08.2023**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Intenționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la "ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,

Ing. Dorin Lazar

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin

Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175

Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi

Cod postal: 700011

Telefon: 0748 / 925 628

E-mail: evalonproiect@gmail.com

### 2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de U.A.T. Municipiul Botoșani.

### 2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este U.A.T. Municipiul Botoșani.

### Scopul evaluării

**Scopul evaluării este pentru realizarea unui schimb de terenuri.**

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 formate din:

- **SEV 100** - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** – Documentare și conformare (IVS 102)
- **SEV 103** - Raportare (IVS 103)
- **SEV 104** – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- **SEV 105** – Abordări și metode de evaluare (IVS 103)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 630** - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

### 2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N., jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 70291.

#### **Drepturile de proprietate evaluate**

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. Municipiul Botoșani**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

### 2.5 Tipul valorii

**Tipul valorii** se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.



În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru schimb**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață = baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în SEV 100 - Cadrul general:

- *“ Valoarea de piață este 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.”*

## 2.6 Data evaluării

Data evaluării este 08.08.2023.

## 2.7 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 08.08.2023 de către evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către proprietar, și a identificat activul personal.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii august 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## 2.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- U.A.T. Municipiul Botoșani - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe pagini specializate pe internet: [www.olx.ro](http://www.olx.ro); [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.google.ro/maps](http://www.google.ro/maps), <http://geoportal.ancpi.ro> );
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

## 2.9 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

### 2.9.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se



întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

### 2.9.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.



- 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți 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.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

### 2.9.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;
- Inspecția și indentificarea imobilului s-a realizat personal de evaluator.

### 2.10 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 2.11 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

### 2.12 Forma raportului

Se convine și se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.



### 3 PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N., jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 70291, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Imobilul se află în proprietatea **U.A.T. Municipiul Botoșani**; solicitantul și destinatarul evaluării este **U.A.T. Municipiul Botoșani**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

#### 3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliară evaluată, înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N., jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 70291, este o *proprietate imobiliară de teren liber, construibil*.

Piața acestui tip de proprietate este o **pieță locală**, specifică subpieței terenurilor libere, localizată în zona central-mediană a municipiului Botoșani.

#### 3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

##### 3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani - Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

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.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții și textile, aparate electrice de joasă și medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova și Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

Municipiul Botoșani este reședință de județ. Teritoriul municipiului are o suprafața de 4.132 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.

Municipiul Botoșani este așezat în partea de sud-est a județului, fiind unul dintre municipiile mediu dezvoltate ale României, având o activitate economică medie spre slabă.

În contextul tranziției la economia de piață, județul Botoșani s-a confruntat cu o scădere dramatică



a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desființării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

În momentul de față municipiul Botoșani realizează 70% din PIB-ul județului, deși populația acestuia reprezintă doar 25% din populația județului.

În municipiul Botoșani își desfășoară activitatea peste 400 de societăți, în domeniul confecțiilor și textilelor, a prelucrării produselor alimentare, prelucrarea lemnului, construcții de mașini și a aparaturii electrice de joasă și medie tensiune, în construcții, în comerț și în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Botoșani, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecții, sunt plătiți cu salariul minim pe economie.

Majoritatea locurilor de muncă sunt asigurate de unitățile de confecții - Serconf, Rapsodia Conf. Grigioverde etc, societăți de construcții -Victor Construct, Tehnic Asist, societăți de producție mobilier – Aparatamentul, Daria Mob,Top Design, Terra Constructii, Luca Damilano.

#### Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă preponderent rezidențială, aflată într-o zonă periferică a municipiului Botoșani, în cartierul ANL Cișmea. Zona în care se află proprietatea imobiliară subiect beneficiază de toate utilitățile (energie electrică, apă curentă, canalizare, gaze, telefon, internet).

În imediata vecinătate a proprietății subiect se află blocuri de locuințe, câteva case unifamiliale, o grădiniță, precum și câteva terenuri libere. Fiind vorba despre un cartier nou, nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

### **3.4 Descrierea amplasamentului**

Terenul ce face obiectul evaluării este în suprafață de 277 mp, are forma plană, situat în intravilan. Utilitățile amplasamentului sunt: electricitate, apă curentă, canalizare, gaz.

### **3.5 Analiza pieței imobiliare**

#### **3.5.1 Fapte curente**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Piața imobiliară a terenurilor intravilane a cunoscut o creștere în ultimii ani în municipiul Botoșani.

#### **3.5.2 Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate**

Piața imobiliară analizată va fi cea a **terenurilor intravilane libere, de mici dimensiuni, pretabile pentru construirea unor parcuri.**

**Aria pieței** este zona periferică a municipiului Botoșani, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **40 - 60 euro/mp.**

#### **3.5.3 Analiza cererii solvabile**

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.



Factori ce influențează cererea sunt:

- Vadul comercial ridicat.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este ridicat;
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unități de învățământ, farmacii, parcuri;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

### 3.5.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

#### Oferte teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2860-mp-IDwEvJ.html>



### TEREN INTRAVILAN 2860 MP

157 300 €

#### Prezentare generală

Suprafață 2.860 m<sup>2</sup>

Tip vânzător agenție

#### Descriere

Rezidențial Imobiliare va ofera spre vanzare, teren intravilan cu suprafata de 2860 mp, cu doua deschideri, respectiv de 36,20 ml si 25,65 ml, cu toate utilitatile, situat in Cartier ANL Cismea. Pretul este negociabil.

PENTRU MAI MULTE INFORMATII SI VIZIONARI: Rezidențial Imobiliare Botosani, Bld. Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Imobiliare Rezidențial

0787 210 900





Dimensiunile parcelor propuse:

| Nr. parcelă      | Dimensiuni                                    | Suprafață |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| Parcela 1 (SE)   | 19,80x31,43 m                                 | 612 mp    |
| Parcela 2        | var. 20,43+39,79x31,00 m                      | 873 mp    |
| Parcela 3 (NE)   | 16,32x51,80 m (deschiderea la stradă 17,93 m) | 1074 mp   |
| Parcela 4        | 17,00x50,85 m (deschiderea la stradă 12,56 m) | 919 mp    |
| Parcela 5        | 17,12x50,85 m (deschiderea la stradă 11,38 m) | 889 mp    |
| Parcela 6 (NV)   | 17,25x58,59 m (deschiderea la stradă 16,73 m) | 1048 mp   |
| Parcela 7        | var. 20,58+42,22x29,10 m                      | 879 mp    |
| Parcela 8 (SV)   | 19,95x28,96 m                                 | 565 mp    |
| Parcela 9 (drum) | 9,00x62,59 m                                  | 528 mp    |
| TOTAL            |                                               | 7781 mp   |

## Parcele de teren spre vanzare, ANL Cismea, pret 27000 euro

27 000 €

25 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 1.074 m<sup>2</sup>

Locație urbana

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia Evelyn va propune spre vanzare 8 parcele de teren, situate la ANL Cismea, terenul este perfect drept pentru constructie de tip P+M , fiecare parcela are suprafata diferita si se vinde la pretul de 27000 euro/parcela, utilitatile sunt la limita proprietatii. In foto se vede exact pozitia si suprafata fiecarei parcele, este vanduta parcela cu nr.1 ! Terenul prevazut calei de acces va ramane proprietate comuna pentru fiecare cumparator,!

Pentru mai multe informatii sau vizionare va asteptam cu drag la sediul agentiei din Str. Calea Nationala nr.99(etaj 1, fost complex Beta) sau ne puteti apela oricand la numar telefon 0742502661 !





## Teren intravilan zona Anl Cișmea

**33 000 €**

60 €/m<sup>2</sup>

Prezentare generală

Suprafață 550 m<sup>2</sup>

Tip teren de construit

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan -zona Anl Cișmea -suprafata 550 mp -pret 60 euro/mp ușor negociabil -intabulat -liber de sarcini -pe persoana fizica

Croitoru Petru

0741 135 251



<https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-zona-anl-bucovina-IDelRTz.html>

Postat 07 iulie 2023

## Loturi Teren Zona Anl Bucovina

50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

### Descriere

Vand loturi teren zona Anl Bucovina cu toate utilitatile la limita de proprietate (gaz, apa-canal, curent electric). Terenul se lotizeaza in functie de cererea clientului.

ID: 212080769 Vizualizări: 4704

Contactează vânzătorul

Alex

Pe OLX din **mai 2012**

Activ pe 03 august 2023

074 314 7499

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mare decât cel al ofertei, deci avem o piață a vânzătorului.

Punctul de echilibru al pieței este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Terenurile sunt tranzacționate/oferte la prețuri diferite în funcție de destinație, suprafețe, apropiere de utilități, etc., cele comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **40-60 euro/mp** în zona analizată.



## 4 EVALUARE

### 4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

**Definiție CMBU** – Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

1. *Posibilă fizic* – au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).
2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. *Maxim productivă* – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru cea utilizare.

#### 4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, dimensiunile acestuia, vecinătățile și particularitățile constructive ale zonei, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare pentru terenul subiect este amenajarea unei parcuri.

### 4.2 Abordări, alegerea metodelor

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

*Tehnicile de evaluare* a terenului liber sunt următoarele: *comparația directă*, *tehnici alternative* (extracția, alocarea) și *tehnice capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată: comparația directă.

### 4.3 Evaluarea terenului - Tehnica comparației directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnica comparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacțiile/ofetele comparabile.

*Metoda de aplicare:* sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofetele și alte date



privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

**Elemente de comparație** -caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zona și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. **Unitatea de comparație - euro/mp.**

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

#### GRILA ABORDARII PRIN PIATA

| Elementul de COMPARAȚIE                  | Bunul evaluat    | Comparabila 1    | Comparabila 2    | Comparabila 3    | Comparabila 4    |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Denumire                                 | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan | Teren intravilan |
| Prețul de Vânzare (euro/mp)              |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Drepturi de proprietate transmise</b> | integrale        | integrale        | integrale        | integrale        | integrale        |
| Ajustare pentru Drepturi de proprietate  |                  | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de finanțare</b>             | cash             | cash             | cash             | cash             | cash             |
| Ajustare pentru condiții de finanțare%   |                  | 0%               | 0%               | 0%               | 0%               |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de vânzare</b>               | de piața         | de piața         | de piața         | de piața         | de piața         |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.0%             | 0.0%             | 0.0%             |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           | 0.00 €           |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Cheltuieli imediat după cumpărare</b> | Nu               | Nu               | Nu               | Nu               | Nu               |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.0%             | 0.0%             | 0.0%             |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 55.00 €          | 47.79 €          | 60.00 €          | 50.00 €          |
| <b>Condiții de piața</b>                 |                  | oferta aug 2023  | oferta aug 2023  | oferta aug 2023  | oferta iul 2023  |
| Ajustare %                               |                  | -15.00%          | -15.00%          | -15.00%          | -15.00%          |
| Ajustare (Euro)                          |                  | -8.25            | -7.17            | -9.00            | -7.50            |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 46.75 €          | 40.62 €          | 51.00 €          | 42.50 €          |
| <b>Caracteristici fizice</b>             |                  | similare         | similare         | mai bune         | mai slabe        |
| Ajustare %                               |                  | 0.00%            | 0.00%            | -8.33%           | 8.33%            |
| Ajustare (Euro)                          |                  | 0.00             | 0.00             | -4.25            | 3.54             |
| Preț ajustat (Euro)                      |                  | 46.75 €          | 40.62 €          | 46.75 €          | 46.04 €          |



|                                                                            |                                        |                 |                  |          |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|------------------|----------|----------|
| <b>Localizarea</b>                                                         | Botosani                               | similară        | similară         | similară | similară |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.00%           | 0.00%            | 0.00%    | 0.00%    |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0.00            | 0.00             | 0.00     | 0.00     |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €         | 40.62 €          | 46.75 €  | 46.04 €  |
| <b>Amplasarea</b>                                                          |                                        | <b>similară</b> | <b>mai slabă</b> | similară | similară |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.00%           | 15.09%           | 0.00%    | 0.00%    |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0               | 6                | 0        | 0        |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €         | 46.75 €          | 46.75 €  | 46.04 €  |
| <b>Utilitati</b>                                                           | apa, canalizare, gaz, curent la limita | similar         | similar          | similar  | similar  |
| Ajustare %                                                                 |                                        | 0.0%            | 0.00%            | 0.00%    | 0.0%     |
| Ajustare (Euro)                                                            |                                        | 0.00            | 0.00             | 0.00     | 0.00     |
| Preț ajustat (Euro)                                                        |                                        | 46.75 €         | 46.75 €          | 46.75 €  | 46.04 €  |
| Ajustare totală netă (absolut)                                             |                                        | -8.25 €         | -1.04 €          | -13.25 € | -3.96 €  |
| Ajustare totală netă (%=procentual)                                        |                                        | -15.0%          | -2.2%            | -22.1%   | -7.9%    |
| Ajustare totală brută(absolut)                                             |                                        | 8 €             | 13 €             | 13 €     | 11 €     |
| Ajustare totală brută (%=procentual)                                       |                                        | 15.0%           | 27.8%            | 22.1%    | 22.1%    |
| Se alege imobilul cu cea mai mică ajustare brută, valoarea ajustată fiind: | <b>46.75 €</b>                         |                 |                  |          |          |

**Ajustarea privind drepturile transmise:** având în vedere că în toate cazurile este transmis dreptul deplin de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind condițiile de finanțare:** având în vedere că în toate cazurile condițiile de finanțare sunt cash, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind conditii de vânzare:** având în vedere că în toate cazurile condițiile de vânzare sunt de piață, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind cheltuieli imediat după cumpărare:** având în vedere că nici una dintre comparabile nu presupune cheltuieli după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind marja de negociere:** având în vedere că toate comparabilele reprezintă oferte de vânzare, iar prețurile sunt negociabile, toate prețurile au fost ajustate cu -15%, reprezentând marja de negociere estimată conform analizei de piață efectuate;

**Ajustarea privind caracteristicile fizice:** avand in vedere că, caracteristicile fizice ale comparabilelor diferă, s-a calculat o ajustare de 8,33% pentru această diferență;

**Ajustarea privind localizarea:** avand in vedere că toate comparabilele sunt localizate în Botoșani, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

**Ajustarea privind amplasarea:** avand in vedere că unele comparabile sunt amplasate similar proprietatea subiect, iar altele mai bine sau mai slab, s-a calculat o ajustare de 15,09% pentru această diferență;

**Ajustarea privind utilitatile:** avand in vedere că utilitățile comparabilelor sunt similare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 1 este mai apropiată ca și caracteristici de proprietatea subiect, se alege:

**Valoarea unitară teren = 46,75 EURO /mp**

Valoarea terenului rezultată prin metoda comparațiilor directe, exprimată în Lei si Euro, este:

**V<sub>teren</sub> = 64.097 lei (rotunjit 64.100 lei), echivalent 12.949 EURO (rotunjit 12.950 euro)**



## 5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparației directe pentru proprietatea imobiliară evaluată a fost obținută valoarea:

**64.100 Lei, echivalent cu 12.950 Euro**

### Opinia evaluatorului

Pentru proprietatea imobiliară înscrisă în CF nr. 70291 a Municipiului Botoșani compusă din teren intravilan cu suprafața de 277 mp., amplasat în intravilanul municipiului Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, F.N., jud. Botoșani, identificat cu număr cadastral 70291, ca rezultat al investigațiilor în scopul realizării unui schimb de terenuri, evaluatorul propune ca valoare de piață la data de **08.08.2023**:

**ȘAIZECI ȘI PATRU MII O SUTĂ LEI**  
**64.100 LEI**  
**(Echivalent a 12.950 EURO)**

### Rezultatul evaluării:

Valoarea obținută în urma aplicării tehnicilor în evaluare pentru estimarea valorii de piață este:

| Tehnici utilizate/Valoare      | Valoarea în EURO | Valoarea în LEI |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| Tehnica comparației prin piață | 12.950           | 64.100          |

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

- o valoarea este una globală, **fara TVA**;
- o cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9497 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **august 2023**;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 ANEXE

### 6.1 Fotografii

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |
|   |   |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |
|  |  |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |



|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |
|    |    |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |
|  |  |
| Teren intravilan                                                                    | Teren intravilan                                                                     |



## 6.2. Oferte teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2860-mp-IDwEvJ.html>



### TEREN INTRAVILAN 2860 MP

157 300 €

#### Prezentare generală

Suprafață 2.860 m<sup>2</sup>

Tip vânzător agenție

#### Descriere

Rezidential Imobiliare va ofera spre vanzare, teren intravilan cu suprafata de 2860 mp, cu doua deschideri, respectiv de 36,20 ml si 25,65 ml, cu toate utilitatile, situat in Cartier ANL Cismea. Pretul este negociabil.

PENTRU MAI MULTE INFORMATII SI VIZIONARI: Residential Imobiliare Botosani, Bld. Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Imobiliare Rezidential

0787 210 900





Dimensiunile parcelor propuse:

| Nr. parcellă     | Dimensiuni                                    | Suprafață |
|------------------|-----------------------------------------------|-----------|
| Parcela 1 (SE)   | 19,80x31,43 m                                 | 612 mp    |
| Parcela 2        | var. 20,43+39,79x31,00 m                      | 873 mp    |
| Parcela 3 (NE)   | 16,32x61,80 m (deschiderea la stradă 17,93 m) | 1074 mp   |
| Parcela 4        | 17,00x50,85 m (deschiderea la stradă 12,58 m) | 919 mp    |
| Parcela 5        | 17,12x50,85 m (deschiderea la stradă 11,38 m) | 889 mp    |
| Parcela 6 (NV)   | 17,25x58,59 m (deschiderea la stradă 16,73 m) | 1048 mp   |
| Parcela 7        | var. 20,58+42,22x29,10 m                      | 879 mp    |
| Parcela 8 (SV)   | 19,95x28,96 m                                 | 565 mp    |
| Parcela 9 (drum) | 9,00x62,59 m                                  | 928 mp    |
| TOTAL            |                                               | 7787 mp   |

## Parcele de teren spre vanzare, ANL Cismea, pret 27000 euro

27 000 €

25 €/m<sup>2</sup>

### Prezentare generală

Suprafață 1.074 m<sup>2</sup>

Locație urbană

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia Evelyn va propune spre vanzare 8 parcele de teren, situate la ANL Cismea, terenul este perfect drept pentru constructie de tip P+M , fiecare parcela are suprafata diferita si se vinde la pretul de 27000 euro/parcela, utilitatile sunt la limita proprietatii. In foto se vede exact pozitia si suprafata fiecărei parcele, este vanduta parcela cu nr.1 ! Terenul prevazut calei de acces va ramane proprietate comuna pentru fiecare cumparator,!

Pentru mai multe informatii sau vizionare va asteptam cu drag la sediul agentiei din Str.Calea Nationala nr.99(etaj 1, fost complex Beta) sau ne puteti apela oricand la numar telefon 0742502661 !



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-anl-cimea-IDvyVC.html>



## Teren intravilan zona Anl Cișmea

**33 000 €**

60 €/m<sup>2</sup>

Prezentare generală

Suprafață 550 m<sup>2</sup>

Tip teren de construit

Tip vânzător agenție

### Descriere

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare : -teren intravilan -zona Anl Cișmea -suprafata 550 mp -pret 60 euro/mp ușor negociabil -intabulat -liber de sarcini -pe persoana fizica

Croitoru Petru

0741 135 251



<https://www.olx.ro/d/oferta/loturi-teren-zona-anl-bucovina-IDelRTz.html>

Postat 07 iulie 2023

## Loturi Teren Zona Anl Bucovina

50 €

Prețul e negociabil

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 3 000 m<sup>2</sup>
- Extravilan / intravilan: Intravilan

### Descriere

Vand loturi teren zona Anl Bucovina cu toate utilitatile la limita de proprietate (gaz, apa-canal, curent electric). Terenul se lotizeaza in functie de cererea clientului.

ID: 212080769 Vizualizări: 4704

Contactează vânzătorul

Alex

Pe OLX din **mai 2012**

Activ pe 03 august 2023

074 314 7499



## 6.2 Acte proprietate



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 70291 Botoșani

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Nr. cerere                     | 42000 |
| Ziua                           | 05    |
| Luna                           | 05    |
| Anul                           | 2023  |
| Cod verificare<br>100134092837 |       |

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Botosani, Al Constantin Iordăchescu, Nr. F.N., Jud. Botosani

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                            |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|
| A1      | 70291                        | 277             | Teren neîmprejmuit;<br>LOT 1 - Teren neîmprejmuit |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 42000 / 05/05/2023                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. HCL 131, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Botosani;  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                               | Se înființează cartea funciară 70291 a imobilului cu numărul cadastral 70291 / UAT Botoșani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 67539 înscris în cartea funciară 67539;                                                                                                                                                                                   | A1        |
| Act Notarial nr. 3073, din 25/10/2021 emis de NP Marian Viorica;                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B2                                                                                               | Se înființează cartea funciară 67539 a imobilului cu numărul cadastral 67539 / UAT Botoșani, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 61661 înscris în cartea funciară 61661;<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 67539/Botoșani, înscrisa prin Încheierea nr. 81361 din 26/10/2021;</i>                                                                | A1        |
| Act Dezmembrare nr. 8734, din 10/09/2008 emis de BNPA „Reta ANIȚEI - Ana Maria VATAVU” Botoșani; |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                               | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1<br>1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BOTOȘANI, bun propriu<br><i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 67539/Botoșani, înscrisa prin Încheierea nr. 81361 din 26/10/2021; pozitie transcrisa din CF 61661/Botoșani, înscrisa prin încheierea nr. 38694 din 11/09/2008; (provenita din conversia CF 22759)</i> | A1        |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 6                | 1                | 13.728                 |

\*\* 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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
08-05-2023

Data eliberării,  
1/1

Asistent Registrator,  
ANTONEL PRISECARIU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)  
Petronela Roxana  
Referent

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL BOTOȘANI**  
**MUNICIPIUL BOTOȘANI**  
**CONSILIUL LOCAL**

---

**ANEXA NR. 3**  
**LA HCL nr. 465 din 31.10.2023**

**PROCES VERBAL**

**de negociere a schimbului având ca obiect terenul în suprafață de 201 m.p., situat în municipiul Botoșani, Aleea Ludovic Dauș nr. 9A, identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481 a municipiului Botoșani, proprietate a Bradu Sorin și terenul în suprafață de 277 m.p. situat în municipiul Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291 a Municipiului Botoșani, proprietate privată a Municipiului Botoșani**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier, Miluță Timofti**

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**Secretar general, Oana Gina Chițanu**



**Nr. INT 7565 din 11.10.2023**

## **PROCES – VERBAL**

**Al ședinței de NEGOCIERE în vederea realizării unui schimb de terenuri între terenul proprietatea municipiului Botoșani, situat în Aleea Constantin Iordăchescu, f.n., în suprafață de 277 m.p. și terenul situat în Aleea Ludovic Daus, nr. 9A, în suprafață de 201 m.p., proprietatea Bradu Sorin**

Data: 11.10.2023

Orele: 14<sup>00</sup>-14<sup>30</sup>

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe Consiliului Local

La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane:

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei, Primar al municipiului Botoșani;

Membri: Alexandru Agavriloaie – Arhitect Șef-membru

Gherase Iulius Sebastian– Serviciul Patrimoniu – membru

reprezentând comisia de negociere desemnată prin Hotărârea Consiliului Local a municipiului Botoșani nr. 78 din 23.02.2023,

respectiv din partea proprietarului, domnul Bradu Sorin

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

Demararea procedurilor de realizare a schimbului de terenuri și realizarea raportului de evaluare al terenurilor de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii valorii de piață a terenurilor, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al municipiului Botoșani nr. 78 din 23.02.2023.

Raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 201 m.p. situat în municipiul Botoșani, Aleea Ludovic Daus, nr.9A., identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481 a municipiului Botoșani, proprietatea Bradu Sorin a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin, valoarea terenului fiind de 9400 Euro (echivalent 46.500 lei), respectiv 46,76 Euro/m.p..

Raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 277 m.p. situat în municipiul Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291 a municipiului Botoșani, proprietatea Municipiului Botoșani a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR Lazăr Dorin, valoarea terenului fiind de 12.950 Euro (echivalent 64.100 lei), respectiv 46,75 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit la perfectarea unui schimb de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Bradu Sorin.

Sintetic, s-au purtat negocieri privind:

- Perfectarea unui schimb de terenuri, proprietatea privată a Bradu Sorin, situat în municipiul Botoșani, Aleea Ludovic Daus, nr.9A., identificat cadastral cu nr. 67481 înscris în Cartea funciara nr. 67481, în suprafață de 201 m.p și terenul proprietatea privată a municipiului Botoșani, situat în municipiul Botoșani, Aleea Constantin Iordăchescu, f.n., identificat cadastral cu nr. 70291 înscris în Cartea funciara nr. 70291, în suprafață de 277 m.p.;



CF: 3372882

S-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Bradu Sorin, cu plata unei sulte reprezentând diferența de valoare între terenul proprietatea domnului Bradu Sorin și terenul proprietatea Municipiului Botoșani, în sumă de 3550 Euro, care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare.

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o soluție amiabilă, s-a propus schimbul de terenuri între UAT Municipiul Botoșani și Bradu Sorin, urmând ca Bradu Sorin, să suportecă plata unei sulte reprezentând diferența de valoare între terenul proprietatea domnului Bradu Sorin și terenul proprietatea Municipiului Botoșani, în sumă de 3550 Euro, care se va achita în lei, la cursul B.N.R. din ziua încheierii contractului autentic de vânzare-cumpărare și cheltuielile necesare cu onorariile și taxele pentru perfectarea actului notarial autentic de schimb.

**U.A.T Municipiul Botoșani**

Președinte: Cosmin Ionuț Andrei,

Membri: Alexandru Agavriloae

Gherase Iulius Sebastian

Secretar Gabriela Artimon – Serviciul Patrimoniu

**Proprietar imobile**

Bradu Sorin