

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui apartament situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, etaj 1, procedură demarată prin H.C.L. nr. 248 din 31.07.2024

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului Primar al Municipiului Botoșani Cosmin Ionuț Andrei privind aprobarea cumpărării de către Municipiul Botoșani a unui apartament situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, etaj 1, procedură demarată prin H.C.L. nr. 248 din 31.07.2024 privind exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 (fost nr. 19), et.1, ap. 1,

văzând procesul verbal al ședinței de negociere, raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR, referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu Mobilitate Urbană din cadrul aparatului de specialitate al primarului și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Botoșani,

în conformitate cu prevederile art. 863 din Cod Civil, republicat, cu modificările și completările ulterioare,

în baza dispozițiilor art. 129 alin. (2) lit. c), ale art. 286 și ale art. 296 din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

în temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. (a) coroborat cu prevederile art. 139 alin. (2) și ale 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. Se însușește raportul de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR Appraisal & Valuation S.A. București și procesul verbal de negociere al prețului de vânzare/cumpărare nr. INT 8779 din 10.12.2024 care are ca obiect- apartament, în suprafață utilă de 69,01 m.p. compus din apartament cu 2 camere și dependințe și balcon în suprafață de 4.32 m.p. și beci în suprafață de 11.08 m.p. și înscrise în Cartea funciară nr.69755-C1-U1 nr. cadastral 69755-C1-U1, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, etaj 1, Județul Botoșani și cota-parte din spațiile de folosința comună 1/3 și cota parte de teren de 53/176 din terenul aferent în suprafața de 176 m.p. proprietate a Ivan Dumitru și Ivan Iulian-Dorel, ce constituie Anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă cumpărarea imobilului - apartament, în suprafață utilă de 69,01 m.p. compus din apartament cu 2 camere și dependințe și balcon în suprafață de 4.32 m.p. și beci în suprafață de 11.08 m.p. și înscrise în Cartea funciară nr.69755-C1-U1 nr. cadastral 69755-C1-U1, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, etaj 1, Județul Botoșani și cota-parte din spațiile de folosința comună 1/3 și cota parte de teren de 53/176 din terenul aferent în suprafața de 176 m.p. proprietate a Ivan Dumitru și Ivan Iulian-Dorel la prețul total de 25.000 Euro, cu achitarea prețului echivalentul în lei la cursul B.N.R. la data perfectării contractului autentic de vânzare-cumpărare în anul 2024.

(2) Toate costurile aferente autentificării a contractului de vânzare-cumpărare, vor fi suportate în cote egale de către vânzător și Municipiul Botoșani, respectiv impozitul va fi achitat de vânzător, iar onorariul notarial pentru perfectarea contractului de vânzare-cumpărare de către cumpărător.

Art. 3. (1) Se împuternicește domnul Gherase Iulius Sebastian - Șef Serviciu Patrimoniu Mobilitate Urbană din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Botoșani să semneze contractul autentic de vânzare-cumpărare în formă autentică la biroul notarului public.

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

Art. 4. Primarului Municipiului Botoșani prin Serviciul Patrimoniu Mobilitate Urbană, Serviciul și celelalte servicii ale aparatului de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local, Marius Petru Rogojinski

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Oana Gina Chițanu

Botoșani, 11 decembrie 2024
Nr. 447

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 1 LA
H.C.L. nr. 447 din 11.12.2024**

**Raport de evaluare elaborat de evaluator autorizat ANEVAR
Appraisal & Valuation S.A. București**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local, Marius Petru Rogojinski**

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

RAPORT EVALUARE

CIFRELE DE PARTEA TA



INDICE BURSIER: APP

SERVICII COMPLETE DE EVALUARE

APPRAISAL & VALUATION SA
evaluator ANEVAR
N. Caramfil 87, București
0371 374 089
office@nairomania.ro
nairomania.ro
evaluare-firma.ro

2024

Appraisal & Valuation S.A. este divizia de evaluări din cadrul NAI România, reprezentantul exclusiv al NAI Global în România. Appraisal & Valuation este membru corporativ ANEVAR din anul 2010 având numărul de certificat 0110, activitatea sa principală constând în evaluarea de active (imobile, echipamente, active financiare și societăți).

**400 +
Offices**

**7000 +
Professional Staff**

55+ Markets

Advisory and Valuation
Agency and Brokerage
Green Services
Market Studies
Project Monitoring
Agribusiness Consulting

Appraisal & Valuation oferă servicii imobiliare complete. Totodată, oferă și servicii de certificare a clădirilor verzi: LEED și BREEAM.

Nume: S.C. Appraisal & Valuation S.A.

Cod Unic de Identificare: RO 26760786

Nr. Registrul Comerțului: J40/3736/09.04.2010

Sediul: Bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 6, sector 1, București.

Telefon: +40 31 1011 890

E-mail: office@nairomania.ro

Website: www.nairomania.ro



GOLD Member
ROMANIA
GREEN
BUILDING
COUNCIL
RoGBC.org



Către: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Subiect: Propietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Ne bucurăm asupra faptului că sunteți client NAI Romania si vă mulțumim pe această cale pentru solicitarea de a realiza un raport de evaluare pentru activele de mai sus.

Raportul de evaluare reprezintă oglinda profesionalismului evaluatorului și elementul principal prin care este perceput rezultatul analizei și natura investigațiilor efectuate și în care este estimată și argumentată valoarea.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia noastră asupra valorii este următoarea:

54.000 Euro echivalent 268.726 Lei

*Valoarea nu conține TVA.

Curs de schimb valutar: 1 euro = 4.9764 lei

Valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector și baza de date proprie.

Vă rugăm să luați în considerare că prezentul raport de evaluare a fost întocmit într-un context economic și social excepțional. Situația macroeconomică la nivel național este caracterizată prin suprapunerea efectelor post crizei sanitare, și cu izbucnirea acțiunilor militare de pe teritoriul unei țări vecine, care a generat consecințe economice importante. Totodată, remarcăm pe plan internațional existența unei crize de aprovizionare cu materii prime, determinate de evenimentele din nord-estul Europei. Această stare a avut un puternic impact asupra economiei și piețelor în general, conducând la perceperea unui nivel de risc excepțional pe piața de capital, cât și în piața imobiliară. Vă rugăm să luați la cunoștință că datorită contextului economic caracterizat de un nivel de risc ridicat, în anumite sectoare economice, accesul la finanțare s-a îngreunat, dar și din cauza lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale și de aceea riscul poate să fie crescut.

Cu stimă,

Andrei Botiș, MRICS

President & CEO

Appraisal & Valuation SA

CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII	5
I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	6
II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	7
1. Identificarea și competența evaluatorului	7
2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați.....	7
3. Activul subiect al evaluării.....	8
4. Moneda evaluării.....	8
5. Scopul evaluării.....	8
6. Tipul valorii	8
7. Data evaluării	9
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	9
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	9
10. Ipoteze semnificative	10
11. Ipoteze speciale semnificative.....	11
12. Tipul raportului	11
13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	11
14. Declararea conformității cu SEV	12
DEFINIȚII	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....	22
V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	25
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	27
1. Metodologia de evaluare	27
2. Abordarea în evaluare	27
VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	37
ANEXA 1 – DOCUMENTE.....	38
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE	39
ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO	50
ANEXA 4 – COMPARABILE UTILIZATE	54

SINTEZA EVALUĂRII

Număr raport: 61692

Destinatar/Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Proprietar: IVAN DUMITRU si IVAN D. IULIAN DOREL, cotă actuală de 5/16, drept de proprietate dobândit prin succesiune în baza următoarelor documente anexate în prezentul raport:

Tip proprietate imobiliară: Apartament de 2 camere

Drept de proprietate evaluat: Dreptul deplin asupra unei proprietăți imobiliare, de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani.



Adresa proprietății imobiliare: Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fost nr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Numar Carte Funciara: 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani

Numer cadastral: 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani

Valoare de Piata : V = 54.000 Euro echivalent 268.726 Lei

Utilizare alternativă: Fără utilizare alternativă.

Marketabilitate: Mică

Data inspecției: 13.11.2024

Data evaluării: 13.11.2024

Data raport: 13.11.2024

Curs valutar: 1 EUR = 4.9764 LEI

Appraisal & Valuation S.A.

Membru Titular

Sorin Mihail Huidu

Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.

Legitimatie nr. 13179



I. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, menționăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, precizăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la activul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul 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 care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu cerințele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi verificat conform standardelor de evaluare. Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare. Evaluatorul nu are nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea și independența pe parcursul efectuării serviciilor de evaluare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. Acesta a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

Membru Titular
Sorin Mihail Huidu
Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M.
Legitimă nr. 13179



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Denumire:	APPRAISAL & VALUATION S.A.
Sediul social:	Bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 6, sector 1, București, România
Reprezentant legal:	Ioan - Andrei Botiș, în calitate de Președinte al Consiliului de Administrație
E-mail:	office@nairomania.ro
Telefon:	(+4) 0311 011 890
Fax:	(+4) 0372250626
Cod Fiscal/Cod Unic de Înregistrare:	RO 26760786
Număr înregistrare la Registrul Comerțului:	J40/3736/2010
Website:	www.nairomania.ro și www.evaluare-firma.ro
Denumire evaluator, număr legitimație, specializări :	Sorin Mihail Huidu Evaluator E.I., E.P.I., E.B.M. Legitimație nr. 13179

Appraisal & Valuation S.A. declară că nu are niciun interes prezent sau de perspectivă direct sau prin angajații săi cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul 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 care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează raportul și a celor menționați ca efectuând inspecția imobilului.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) de către evaluatori membri acreditați ANEVAR calificați pentru acest tip de activ și în această locație.

2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Destinatar/Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Client: PRIMARIA MUNICIPIULUI BOTOSANI

Acest raport de evaluare este adresat clientului și destinatarilor desemnați și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți destinatari. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator. Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de acestia.

3. Activul subiect al evaluării

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra: Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

DENUMIRE OBIECT EVALUARE	SUPRAFATA UTILA	SUPRAFATA BALCON	SUPRAFATA BECI SUBSOL	SUPRAFATA UTILA TOTALA
Apartament cu doua camere si dependinte	69.01	4.32	11.08	84.41

SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2	SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2 + 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT INCLUSIV COTE INDIVIZE DE 1/2 SI 1/3	SUPRAFATA TOTAL CONSTRUITA UNITATE INDIVIDUALA CU NR. CAD. 69755-C1-U1
7.45	6.34	13.79	98.20	108

Neconformități: nu sunt.

Cu ocazia întocmirii inspecției proprietății, nu s-au identificat diferențe între situația descrisă juridic în documente și cea existentă faptic.

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării se va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Cursul de schimb 1 EUR = 4.9764 Lei

5. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, în vederea valorificării.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Conform scopului evaluării menționat, tipul de valoare adecvat este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, *valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Valoarea de piață a fost alocată pe componente (teren și construcții) la solicitarea utilizatorului desemnat al raportului. Valorile rezultate în urma alocării nu reprezintă valori de piață ale componentelor, alocarea fiind efectuată conform prevederilor din Standardele de evaluare în vigoare la data evaluării.

7. Data evaluării 13.11.2024, data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data raportului: 13.11.2024

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspekția proprietății a fost întocmită în data de 13.11.2024, de către reprezentant Appraisal & Valuation S.A., evaluator autorizat ANEVAR, în absența unui reprezentant al debitorului.

La data inspekției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Evaluarea s-a efectuat pe baza inspekției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de Client. Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, sapături sau decopertări). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente furnizate de către client:

DOCUMENTE UTILIZATE	
TIP DOCUMENT	DESCRIERE
☒ Titlu de proprietate*	Contract Vanzare Cumparare Nr. 188 din 06.04.2005; Certificat de Mostenitor Nr. 250 din 29.12.2008; Certificat de Mostenitor Nr. 93 din 20.04.2021;
☐ Promisiune de vânzare-cumpărare	Nu a fost pus la dispoziție.
☐ Plan de Amplasament și Delimitare (PAD)	Nu a fost pus la dispoziție.
☒ Extras de Carte Funciară pentru Informare	Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022;
☐ Autorizație de construire	Nu a fost pus la dispoziție.
☐ Certificat de urbanism	Nu a fost pus la dispoziție.
☐ Act de dezmembrare	Nu a fost pus la dispoziție.
☒ Alte documente	Caiet de Sarcini Nr. 6261 din 02.09.2024; Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Botosani Nr.248 din 31.07.2024; Hotarare de Consiliu Local al Municipiului Botosani Nr.520 din 28.11.2023; Anexa 4 Lista Monumentelor Istorice 2010 a Municipiului Botosani; Proces Verbal de constatare a starii generale de conservare a monumentului istoric Nr. 8 din 17.02.2005;

Limitări cu privire la informații sau documente: nu sunt.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în lipsa următoarelor documente:

- Planuri de amplasament și delimitare a imobilului, cu coordonate stereo 70;
- Planuri zonale.

Cu ocazia întocmirii inspekției proprietății, nu s-au identificat diferențe între situația descrisă juridic în documente și cea existentă faptic.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de client. Evaluatorul nu are competența de a verifica informațiile din documentele legale sau tehnice furnizate de client pe care le considerăm corecte în prezenta evaluare. În măsura în care unele dintre informațiile conținute în aceste documente se dovedesc inexacte, ne rezervăm dreptul de a revizui evaluarea.

De asemenea, evaluatorul a avut în vedere informațiile obținute cu ocazia inspecției proprietății conform celor expuse mai sus, precum și informații din baza de date proprie a evaluatorului, din cea a companiilor de profil imobiliar (agenții imobiliare, companii de consultanță imobiliară etc), precum și informații verificate pe site-uri de specialitate – www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imoradar24.ro, www.anuntdevrancea.ro, diverse alte surse online și date macroeconomice furnizate de instituții publice de specialitate (Institutul Național de Statistică, Banca Națională a României etc.).

10. Ipoteze semnificative

Ipotezele luate în considerare în evaluare sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele reprezintă aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea raționamentului evaluării.

- › Prețurile, datele și informațiile utilizate sunt cele cunoscute la data evaluării, furnizate de client, de proprietar sau de utilizatorul desemnat al raportului de evaluare sau public disponibile din piața de profil precum și cele din baza de date proprie a evaluatorului.
- › În elaborarea prezentului raport de evaluare s-au luat în considerare toți factorii considerați relevanți și ca având un impact asupra valorii, nefiind omis în mod deliberat niciun aspect cunoscut evaluatorului și care ar putea avea implicații asupra activului obiect al evaluării.
- › Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- › Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- › Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- › Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- › Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- › Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimări și avize) obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- › Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există, pe sau în cadrul proprietății, niciun fel de

substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.

- › Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.
- › Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- › Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- › Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.
- › Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiză extrajudiciară.
- › În cazul în care clientul sau destinatarul raportului de evaluare sau alte părți externe solicită în mod expres, evaluatorul poate prezenta dosarul de lucru ce conține întreaga analiză, justificările ajustărilor și alte aspecte prezentate în mod succint.
- › Informațiile culese de Evaluator de la terți sunt presupuse a fi de încredere și corecte, fără a acorda garanții pentru acuratețea acestora;
- › Pentru scopul prezentei evaluări s-a considerat, potrivit declarațiilor reprezentantului clientului că spațiile neinspectate au finisaje, instalații și dotări similare celor inspectate, respectiv finisaje bune și instalații funcționale, realizate recent.
- › Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- › Prezentul raport de evaluare se realizează sub ipoteza că imobilul evaluat este în aceeași stare la data evaluării cu cea constatată faptic la momentul inspecției

11. Ipoteze speciale semnificative

- › Nu este cazul.

12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu SEV 103 - Raportare, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 și trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei terțe părți sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.

Entitatea care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al Appraisal & Valuation S.A. cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

Raportul de evaluare include date cu caracter personal ale proprietarului, clientului, reprezentantului, utilizatorului, iar publicarea acestora este interzisă de către normativele în vigoare. Nerespectarea clauzei de confidențialitate a acestui înscris atrage obligarea celui în culpă la plată de daune-interese.

14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022, care include Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2022, două Standarde Europene de Evaluare (EVS) elaborate de TEGoVA, standardele de evaluare (SEV) și Ghidurile de Evaluare (GEV) elaborate de către ANEVAR în stransă legătură cu situația economică și legislativă din România:

Standardele de evaluare a bunurilor, București, ediția 2022:

- Standarde generale
 - SEV 100-Cadrul general
 - SEV 101-Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102-Documentare și conformare
 - SEV 103-Raportare
 - SEV 104-Tipuri ale valorii
 - SEV 105-Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active
 - SEV 230-Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile
- Standarde pentru utilizări specifice
 - SEV 310-Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
 - GEV 520-Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor, 2022 - Nu este cazul.

DEFINIȚII

Valoarea piață	Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Evaluator	APPRAISAL & VALUATION S.A. este o societate pe acțiuni înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub numărul J40/3736/2010, cod unic de înregistrare RO 26760786 și având sediul social în București, bd-ul Nicolae Caramfil, nr. 87, et. 6, Sector 1, România.
Abordare prin piață	Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.
Abordarea prin cost	Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.
Abordare prin venit	Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Un investitor care cumpără o proprietate imobiliară care generează venituri schimbă în fapt o sumă prezentă de bani pentru dreptul de a primi câștiguri în viitor.
Euro, EUR sau €	Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro
ANEVAR	ANEVAR este Asociația Națională a Evaluatorilor din România, a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

III. PREZENTAREA DATELOR

1. ADRESA ȘI PROPRIETARUL

1.1. Descrierea și adresa

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra **Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte**, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situat in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

DENUMIRE OBIECT EVALUARE	SUPRAFATA UTILA	SUPRAFATA BALCON	SUPRAFATA BECI SUBSOL	SUPRAFATA UTILA TOTALA
Apartament cu doua camere si dependinte	69.01	4.32	11.08	84.41

SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2	SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2 + 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT INCLUSIV COTE INDIVIZE DE 1/2 SI 1/3	SUPRAFATA TOTAL CONSTRUITA UNITATE INDIVIDUALA CU NR. CAD. 69755-C1-U1
7.45	6.34	13.79	98.20	108

Neconformități: nu sunt.

Cu ocazia întocmirii inspecției proprietății, nu s-au identificat diferențe între situația descrisă juridic în documente și cea existentă faptic.

1.2. Proprietar și situația juridică

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus.

Proprietatea este deținută de către IVAN DUMITRU si IVAN D IULIAN DOREL, cotă actuală de 5/16, drept de proprietate dobândit prin succesiune în baza următoarelor documente anexate în prezentul raport:

Contract Vanzare Cumparare Nr. 188 din 06.04.2005;

Certificat de Mostenitor Nr. 250 din 29.12.2008;

Certificat de Mostenitor Nr. 93 din 20.04.2021;

Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022

În cadrul procesului de evaluare, proprietatea imobiliară, compusă din Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situat in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani, a fost evaluată fiind considerată liberă de sarcini.

1.3. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu **Nr. Cadastral 69755-C1-U1**, inregistrat in **CF 69755-C1-U1**, a **Localitatii Botosani**

1.4. Sarcini

Conform Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022- Nu sunt

În procesul de evaluare, proprietatea imobiliară, compusă din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu **Nr. Cadastral 69755-C1-U1**, inregistrat in **CF 69755-C1-U1**, a **Localitatii Botosani**, a fost luată în considerare în ipoteza „**liber de sarcini**”.

1.5. Utilizarea actuală

Inspectia proprietății a fost întocmită în data de 13.11.2024, de către reprezentant Appraisal & Valuation S.A., evaluator autorizat ANEVAR, în absența unui reprezentant al debitorului.

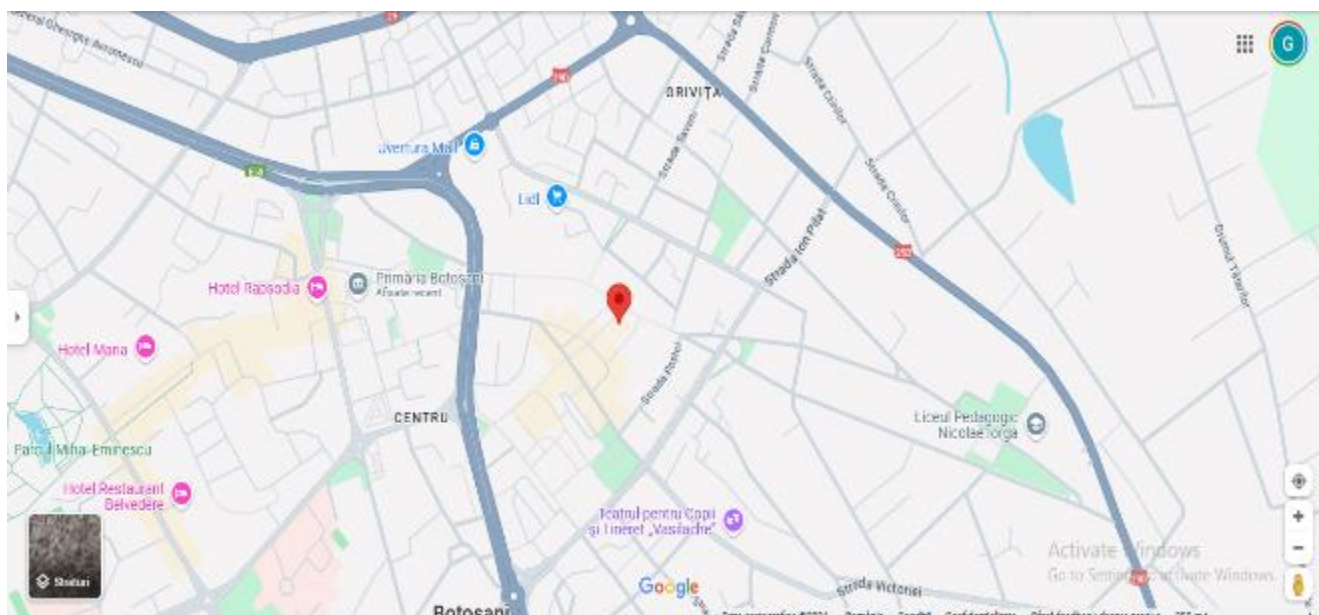
Conform Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022, emisă de O.C.P.I. Botosani, Proprietate de tip Rezidential identificata prin Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inregistrat in CF 69755-C1-U1, a Localitatii BotosaniLa data inspectiei, efectuată in data de 13.11.2024, terenul este utilizat în scop rezidential, astfel:

1.6. Identificare

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza coordonatelor stereo 70, preluate din Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022, pe baza adresei poștale, Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani - www.google.com/maps

<https://www.google.com/maps/place/Pia%C8%9Ba+1+Decembrie+1918+1,+Boto%C8%99ani/@47.7450222,26.6673467,219a,35y,90h,39.4t/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4734ebd6020fd969:0x46ddf180c67128dc!8m2!3d47.7450392!4d26.6696249!16s%2Fg%2F11rwn5ps11?entry=ttu&ep=EgoyMDIOMTEOS4yIKXMDSOASAFQAw%3D%3D>





1.7. Acces

Proprietatea imobiliară dispune de acces astfel: Accesul se face direct din drum public Piata 1 Decembrie

2. ANALIZA LOCAȚIEI

2.1. Informații generale

Botoșani este municipiul de reședință al județului cu același nume, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, la o altitudine de 170 m deasupra nivelului mării. Are o suprafață de 41 km². Populația este de 90.010 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar. Este așezat în partea de sud-vest a județului Botoșani, pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

2.2. Zona

Proprietatea imobiliară subiect este compusă din Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. **Imobil situat in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.**

Zona: Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, **zona Ultracentrala**, Judetul Botosani

Microzona din care face parte proprietatea analizata are caracter rezidențial.

Proprietatea imobiliară de tip Apartament cu doua camere amplasat la etajul 1 in cladire cu regim de inaltime P+1E, este situată într-o zonă Ultracentrala din Municipiul Botosani, zonă cu caracter rezidențial, caracterizându-se prin:

- locuințe unifamiliale, de tip case vechi, cu regim de înălțime P;
- locuințe unifamiliale, de tip case/vile noi, cu regim de înălțime P+1E, P+M, edificate după anul 2000;
- locuințe unifamiliale, de tip apartamente amplasate in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E si P+8E, edificate dupa 1980

2.3. Informații specifice

Informații specifice despre Localitatea Botosani

Municipiul Botoșani este reședința și cel mai mare oraș al județului Botoșani. Are o populație de circa 115.070 locuitori și este așezat în partea de sud-vest a județului pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei. Aflat în nord-estul României, Botoșaniul se remarcă prin diversitatea culturală marcată îndeosebi de cele 4 mari genii care s-au ridicat pe aceste meleaguri: Mihai Eminescu (n. Botosani 1850 – 1889), George Enescu (n. Liveni 1881 – 1955), Nicolae Iorga (n. Botosani 1871 – 1940) și Ștefan Luchian (n. Stefanesti 1868 – 1916). „Orașul domnițelor”, așa cum mai este numit Botoșaniul, a dat culturii române cele mai multe personalități devenind astfel un fel de brand al culturii naționale. Cochet și șarmant deopotrivă, Botoșaniul surprinde plăcut turistul prin oaza de verdeață și bogăția de flori care îl îmbracă, prin arhitectura veche a clădirilor existente, dar și prin modestia sa tipic moldovenească.

Botoșaniul se remarcă prin diversitatea culturală marcată îndeosebi de cele 4 mari genii care s-au ridicat pe aceste meleaguri: Mihai Eminescu (n. Botosani 1850 – 1889), George Enescu (n. Liveni 1881 – 1955), Nicolae Iorga (n. Botosani 1871 – 1940) și Ștefan Luchian (n. Stefanesti 1868 – 1916). „Orașul domnițelor”, așa cum mai este numit Botoșaniul, a dat culturii române cele mai multe personalități devenind astfel un fel de brand al culturii naționale. Cochet și șarmant deopotrivă, Botoșaniul surprinde plăcut turistul prin oaza de verdeață și bogăția de flori care îl îmbracă, prin arhitectura veche a clădirilor existente, dar și prin modestia sa tipic moldovenească.

Municipiul Botoșani este reședința și cel mai mare oraș al județului Botoșani. Are o populație de circa 115.070 locuitori și este așezat în partea de sud-vest a județului pe interfluviul dintre râurile Sitna și Dresleuca, spre vest între Dresleuca și Siret, apoi coboară între dealurile Crivăț, Agafton, Baisa, în adâncuri sprijinindu-se pe platforma Moldovei.

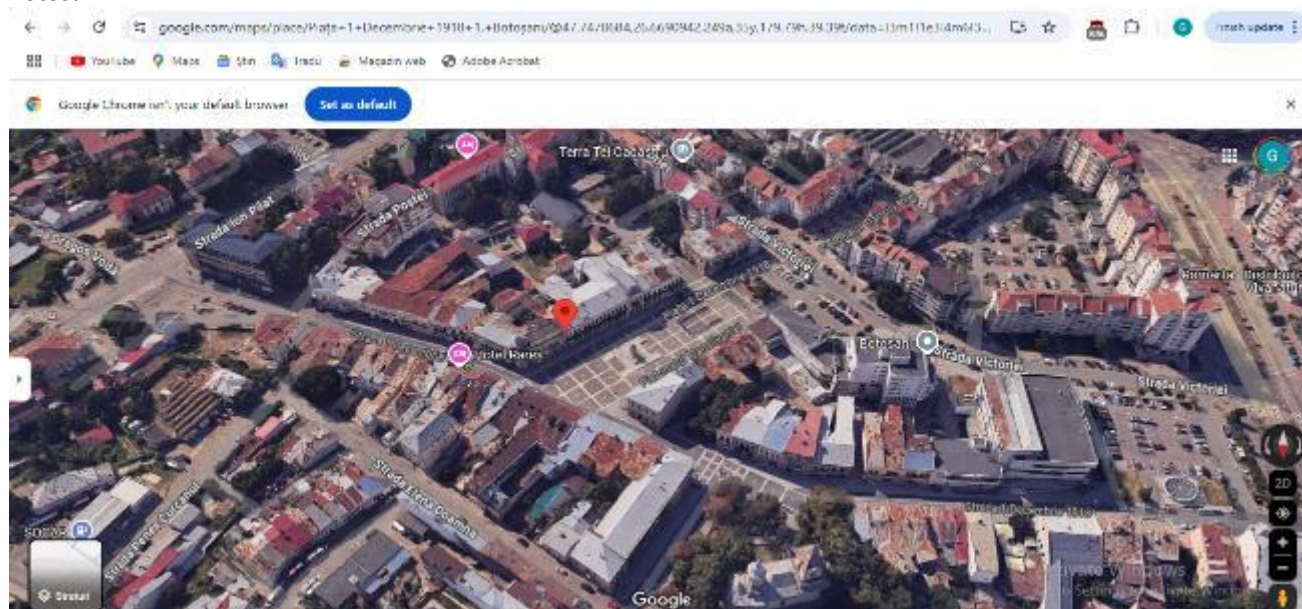
Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Botoșaniul, un mare târg comercial

În ciuda exploziei culturale cu care se mândrește astăzi, Botoșaniul a fost recunoscut la începuturile lui ca un mare târg comercial, statut pe care și l-a păstrat mult timp. Virtuțile economice și comerciale cu care s-a consacrat în trecut orașul, își au explicația în poziția geografică favorabilă, respectiv vecinătatea cu apele mari ale țării, Siret și Prut, plus accesul la marile drumuri comerciale care străbăteau Moldova. Rămâne un mare centru comercial până spre sfârșitul secolului al XIX-lea când, din păcate, sistemul feroviar al țării avea să treacă orașul pe o linie secundară. Informații care datează încă din vremea domniei lui Petru Rares confirmă nu numai statul acesta de mare târg comercial ci mai ales comerțul botoșănean cu târgurile din țările vecine. În 1889 Botoșaniul primește la expoziția de la Paris „marea medalie de aur” pentru „Prima societate a morilor cu aburi din Botoșani”, iar la expoziția din anul 1900 a fost apreciată cu „Marele premiu”. Prin anul 1845 circa 30 la sută din numărul familiilor botoșănene aparțineau meșteșugarilor iar 34 la sută comercianților. În 1892 la Botoșani ia ființă prima societate de economie iar doi ani mai târziu deja apare o sucursală a Băncii Agricole, în forma unei societăți pe acțiuni.

De remarcat este faptul că în centrul vechi al orașului, se păstrează o structură subterană de târg, cu pivnițe boltite suprapuse. Acestea au adăpostit timp de sute de ani mărfurile târgului și au constituit totodată loc de refugiu pentru populație în timpul repetatelor invazii.

Amplasare in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala, Judetul Botosani



2.4. Tip localitate: Urban

2.5. Zonă in localitate: centrală

2.6. Tip zonă: rezidențială

2.7. Transportul public

Proprietatea imobiliară evaluată constă în Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere situat la etajul 1 al unui imobil cu regim de inaltime P+1E, amplasata in zona Centrala a Municipiului Botosani, zona ce sunt conectate la mijloacele de transport în comun specifice Orasului Botosani

Proprietatea este conectat la mijloacele de transport în comunspecifice zonelor rurale

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

3. Amplasament – Apartament cu doua camere

3.1. Suprafață

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

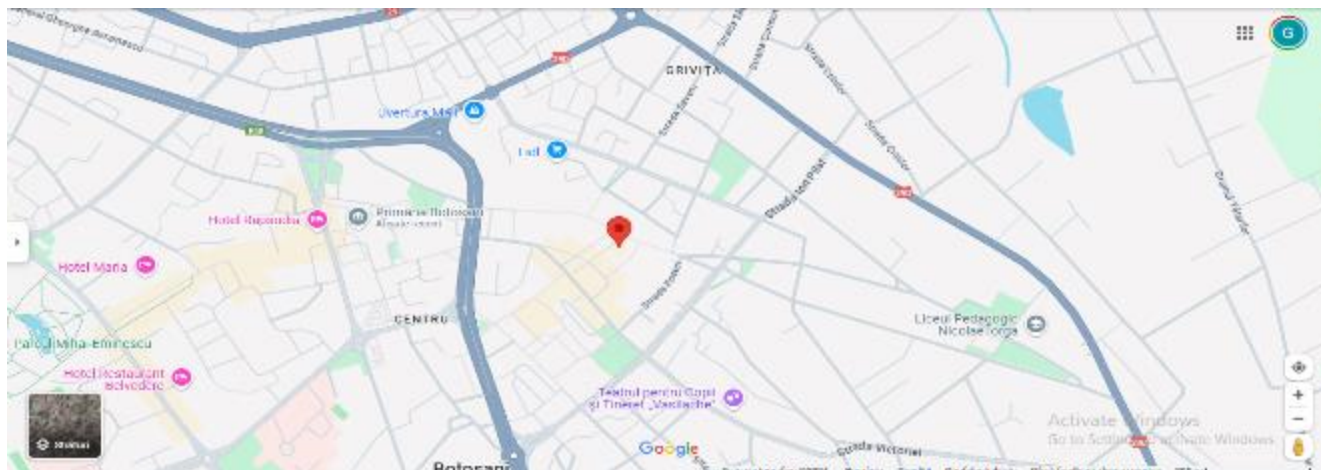
DENUMIRE OBIECT EVALUARE	SUPRAFATA UTILA	SUPRAFATA BALCON	SUPRAFATA BECI SUBSOL	SUPRAFATA UTILA TOTALA
Apartament cu doua camere si dependinte	69.01	4.32	11.08	84.41

SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2	SUPRAFATA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT IN COTA INDIVIZA SPATII DE 1/2 + 1/3	SUPRAFATA TOTALA AFERENTA APARTAMENT INCLUSIV COTE INDIVIZE DE 1/2 SI 1/3	SUPRAFATA TOTAL CONSTRUITA UNITATE INDIVIDUALA CU NR. CAD. 69755-C1-U1
7.45	6.34	13.79	98.20	108

Identificare amplasament

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza coordonatelor stereo 70, preluate din Extras de Carte Funciara Nr. Cerere din 13.10.2022, pe baza adresei postale, Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani - www.google.com/maps

https://www.google.com/maps/place/Pia%C8%9Ba+1+Decembrie+1918+1,+Boto%C8%99ani/@47.7450222,26.6673467,219a,35y,90h,39.4t/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4734ebd6020fd969:0x46ddf180c67128dc!8m2!3d47.7450392!4d26.6696249!16s%2Fg%2F11rwn5ps11?entry=ttu&g_ep=EgoyMDIOMTEwOS4yIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



3.2. Caracteristici topografice

Conform inspecției, Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere situat la etajul 1 al unui imobil cu regim de inaltime P+1E, amplasata in zona Centrala a Municipiului Botosani, si avand acces direct din drum public respectiv zona pietonala Piata 1 Decembrie.

3.3. Utilități

Proprietatea imobiliară evaluată, de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere situat la etajul 1 al unui imobil cu regim de inaltime P+1E, amplasata in zona Centrala a Municipiului Botosani, ce dispune de următoarele utilități puse la dispoziție de municipalitate:

- Electricitate: da;
- Apă: da;
- Canaliizare: da;
- Gaz: nu;

Grad de echipare cu utilități pentru teren extravilan, identificate prin nr. cadastrale 1871

Electricitate ☐	Apă ☐	Canalizare: ☐	Gaz ☐	Panouri ☐	Altele
Da ☒ Nu ☐	Rețea ☒ Puț ☐	Rețea ☒ Fosă ☐	Da ☐ Nu ☒	Solare ☐ Fotovoltaice ☐	-
Trifazic ☐			Termoficare ☐	Prosumator ☐	-

3.4. Restricții de Urbanism

La data evaluării proprietatea analizata de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere situat la etajul 1 al unui imobil cu regim de inaltime P+1E.

ANEXA 4 LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010 Municipiul Botoșani

Nr. crt. / Cod LMI / Denumire / Localitate / Adresă / Datare

- 1 BT-I-s-B-01751 municipiul BOTOȘANI "Groapa lui Ichim (Achim). Situl arheologic de la Botoșani, punct "Groapa lui Ichim (Achim). La 2 km SE de Întreprinderea Fasst sec. II - III p.Chr, Epoca romană
- 251 BT-II-a-A-01849 Ansamblu urban "Piata 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Piata 1 Decembrie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 și Str. Victoriei nr. 3 sf. sec. XIX
- 252 BT-II-a-A-01850 Ansamblu urban "Piata 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Piata 1 Decembrie 14, 15, 16 sf. sec. XIX
- 253 BT-II-m-A-01851 Casă, azi sediul P.N.Ț.C.D. municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 13 sf. sec. XIX
- 254 BT-II-m-A-01852 Casă municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 17 sf. sec. XIX
- 255 BT-II-a-A-01853 Ansamblu urban II "Str. 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 19, 19A, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 sf. sec. XIX
- 256 BT-II-a-A-01854 Ansamblu urban I "Str. 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 sf. sec. XIX

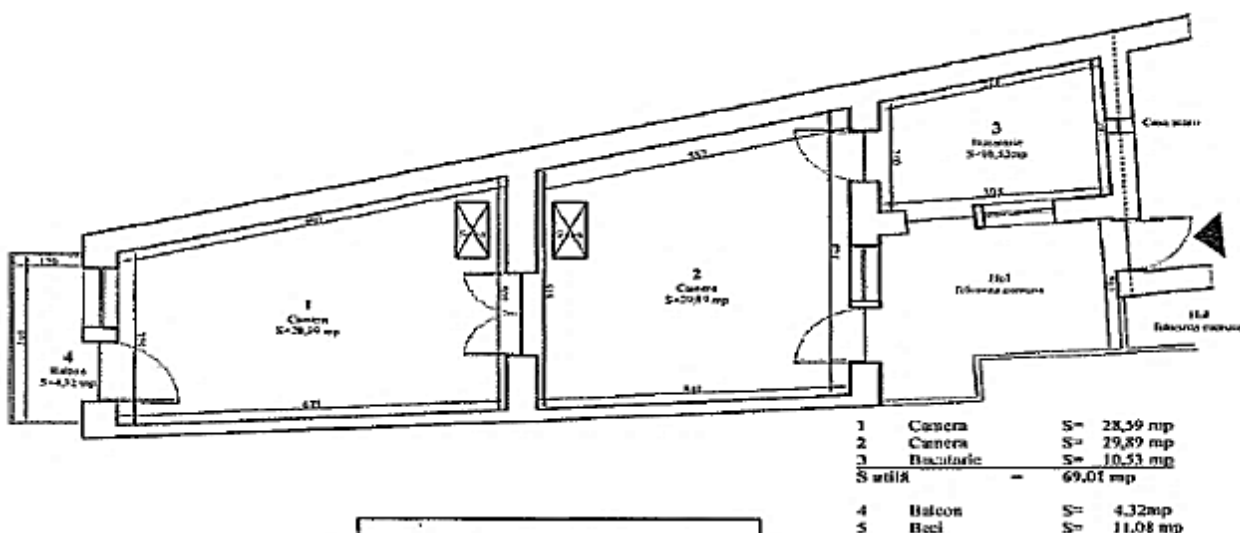
4. Construcții

La data întocmirii inspecție, Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

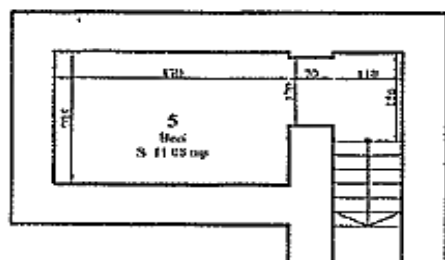
RELEVU APARTAMENT

Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului:	
	69,01mp	Piata 1 Decembrie nr. 1, etaj 1, ap. 1, municipiul Botosani, jud. Botosani	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BOTOȘANI,
Cod unitate individuala (U)	69755-C1-U1	CF individuala	



2 Camera	S= 29,89 mp
3 Bucatarie	S= 10,53 mp
S utila	= 69,01 mp
4 Balcon	S= 4,32mp
5 Beci	S= 11,08 mp



Nr. Incalzire	Denumire Incalzire	Suprafata utila [mp]
1	-camera	28,59
2	-camera	29,89
3	-bucatarie	10,53
Suprafata utila masurata = 69,01mp		
4	balcon	4,32
5	beci	11,08
Suprafata totala din masuratori = 81,41mp		
Executant, Climpoi Petru		Data 21.08.2022
Receptionat, Andreea Nita		Data 21.08.2022



IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

1. Analiza pieței imobiliare românești

Economia mondială va continua să se confrunte și în anul 2024 cu multe provocări care tind să amenințe proiecția inițială și succesul Obiectivelor de Dezvoltare Durabilă (ODD), dar și să accentueze diferențele dintre ritmurile de creștere economică a națiunilor. Lumea contemporană a intrat într-o eră a schimbărilor fără precedent caracterizată prin modificări majore ale dimensiunii, comportamentului și structurii demografice precum și prin redefinirea conținutului conceptelor de bogăție, tehnologie sau climă. Crizele din ultimii ani generate de tensiunile fiscale guvernamentale, exacerbate profund de pandemia COVID-19, de conflictele interne sau extinse la nivel regional, de epuizarea resurselor primare, de degradarea mediului înconjurător, de deprecierea relațiilor la nivelul diplomației internaționale sau de ritmul record de strămutare a populației fac ca progresul mondial mult-așteptat încă să întârzie. Aceste provocări sunt agravate și de creșterea în intensitate a riscurilor sistemice, inclusiv accentuarea tensiunilor comerciale, majorarea la cote alarmante a nivelului datoriei externe și reducerea eficienței politicii monetare, ca principale surse de amplificare a inegalității sub toate formele ei. Cu toate acestea, există multe indicii că națiunile depun eforturi și caută soluții pentru crearea unei societăți sustenabile, bazată pe principii etice și echitabile pentru toți.

Pentru anul 2024, situația macroeconomică și în plan politic pare să se mențină dificilă și incertă, iar acest aspect va trebui să inspire pe fiecare lider de afaceri în identificarea unor teme și întrebări cheie asupra cărora să reflecteze. Totuși, optimismul și speranța la nivel internațional există; Secretarul General al Națiunilor Unite - António Guterres¹ este de părere că 2024 trebuie să fie anul în care „vom ieși din mlaștină”, prin deblocarea investițiilor mari și îndrăznețe, care să impulsioneze dezvoltarea durabilă și acțiunile de limitare a amenințărilor climatice, pentru „a pune economia globală pe o cale de creștere mai puternică”. Sursele instituțiilor oficiale de monitorizare a activității la nivel mondial anticipează o încetinire a creșterii economice globale de la 2,6% în anul 2023 la 2,4% în 2024, al treilea an consecutiv de decelerare, explicată prin efectele întârziate ale implementării politicilor monetare foarte stricte care au avut ca principal scop controlul inflației ridicate din ultimii ani, creditarea în condiții restrictive și scoaterea din letargie a comerțului și investițiilor globale. Previziunile pe termen scurt asupra perspectivei dezvoltării sunt divergente. În funcție de nivelul de dezvoltare al unei țări, pentru anul 2024 există proiecții pentru o creștere moderată a economiilor dezvoltate iar în cazul statelor emergente și al economiilor în curs de dezvoltare care dispun de fundamente strategice solide se preconizează o îmbunătățire a condițiilor naționale specifice. Totodată, perspectivele rămân în continuare precare pentru statele emergente și economiile în curs de dezvoltare care se confruntă cu vulnerabilități pronunțate, pe fondul acumulării unor datorii imense și menținerii costurilor de finanțare la cote ridicate.

Este de așteptat ca factorii de decizie politică să se confrunte și în viitor cu provocări majore și compromisuri dificil de acceptat de către unele state. Conform rapoartelor Băncii Mondiale, conflictul recent izbucnit în Orientul Mijlociu precum și continuarea invaziei Federației Ruse asupra Ucrainei au accentuat riscurile geopolitice. Incertitudinea asupra viitorului și escaladarea conflictelor la nivel regional și chiar mondial ar putea conduce în anul 2024 la creșterea prețurilor energiei, fenomen cu profunde implicații asupra inflației și economiei globale, inclusiv asupra pieței imobiliare, care ar schimba radical harta geostrategică a lumii. Nu pot fi neglijate în această perioadă nici riscurile care includ deja stresul financiar determinat de ratele reale mari ale dobânzilor, menținerea inflației la cote înalte, prelungirea procesului de fragmentare a comerțului, încetinirea motorului de creștere a economiei chineze, accentuarea schimbărilor climatice și multiplicarea dezastrelor regionale. Incertitudinile existente crează reticență în dezvoltarea activităților de investiții și prin urmare, piedici în dezvoltarea globală.

¹ <https://www.un.org/development/desa/dpad/publication/world-economic-situation-and-prospects-2024/>, consultat la 9 ianuarie 2024, 10:20.

2. Piața terenurilor

Având în vedere scăderea apetitului spre investiții în aproape toate domeniile pieței imobiliare, piața terenurilor pentru construcții va avea și ea un nivel moderat al activității, cu posibile reduceri ale lichidității pentru terenuri de construcții aflate în zone cu acces mai dificil la căile de transport sau pentru care nu se poate realiza racordarea imediată la rețelele de utilități.

Terenurile din zonele de prim rang, disponibile pentru dezvoltare imediată și cu caracteristici optime din punct de vedere al formei și coeficienților urbanistici vor continua să aibă lichiditatea cea mai ridicată. Un element de luat în considerare este și necesitatea asigurării coerenței reglementărilor urbanistice la nivel zonal pe termen lung și cu proiectele de infrastructură publică, modificările neașteptate ale acestor reglementări putând avea un efect de limitare a volumului tranzacțiilor.

Un subsegment în creștere al acestei piețe va fi cel al terenurilor limitrofe noilor căi de transport ce urmează a fi dezvoltate prin investițiile publice aprobate prin Planul Național de Redresare și Reziliență.

3. Piața locală specifică - Delimitarea pieței specifice

Piața specifică a proprietății analizate este reprezentată de:

Proprietatea imobiliară subiect este compusă din Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situat in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Zona: Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala, Judetul Botosani

Microzona din care face parte proprietatea analizata are caracter rezidențial.

Proprietatea imobiliară de tip Apartament cu doua camere amplasat la etajul 1 in cladire cu regim de inaltime P+1E, este situată într-o zonă Ultracentrala din Municipiul Botosani, zonă cu caracter rezidențial, caracterizându-se prin:

- locuințe unifamiliale, de tip case vechi, cu regim de înălțime P;
- locuințe unifamiliale, de tip case/vile noi, cu regim de înălțime P+1E, P+M, edificate după anul 2000;
- locuințe unifamiliale, de tip apartamente amplasate in bloc de locuinte cu regim de inaltime P+4E si P+8E, edificate dupa 1980

4. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Cererea pentru proprietăți imobiliare individuale din zona analizată s-a observat a fi formată din familii cu vârste medii și cu un nivel de venituri peste medie și ridicat, cererea fiind reprezentată de un trend ascendent.

Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidential compuse din cladiri de tip Apartament cu doua camere amplasat la etajul 1 in cladire cu regim de inaltime P+1E, este situată într-o zonă Ultracentrala din Municipiul Botosani cladiri cu destinatia constructii de locuinte avand cea mai buna utilizare de tip rezidential, situate în Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Analiza ofertei

Oferta reflectă disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o ofertă medie.

În prezent, în zonă sunt prezente număr relativ mare de apartamente, cu utilizare rezidentiala. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți rezidentiale compuse din apartamente de doua camere, similare la vânzare.

Ofertele de proprietăți imobiliare de tip rezidential compuse din Apartamente cu destinatia constructii de locuinte avand cea mai buna utilizare de tip rezidential, ofertate la vânzare sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, tip acces și tipul utilizării.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru Apartament cu doua camere cea mai bună utilizare rezidențială, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, tip acces. Astfel, zona analizată este reprezentată de o zonă rezidențială, în care prețurile de tranzacționare al **Apartamentelor cu 2 camere**, având cea mai bună utilizare rezidențială, se situează **in intervalul minim de 1.000 euro / mp si maxim 1.198 euro / mp**. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane, având cea mai bună utilizare rezidențială, sunt expuse pe piață între 2 luni și 3 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. Au fost identificate număr relativ mare de oferte la vânzare.

În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate mai jos, pentru apartamente cu doua camere de tip rezidential ce se vor regăsi și în grila de piață:

OFERTE DE PRET SCOASE LA VANZARE PENTRU APARTAMENT CU DOUA CAMERE

Nr. Crt.	Amplasament	Tip cladire	Suprafata Utila (mp)	Pret Oferta vanzare / Euro / Mp	Pret Oferta vanzare / Euro	Website
1	Localitatea Botosani zona Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 2 din P+4E	48	1,198	57,500	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-241474794
2	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita in apropiere de Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 3 din P+4E	55	1,000	55,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742
3	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita - Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 4 din P+4E	55	1,091	60,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-214181578
Medie				in intervalul minim de 1.000 euro / mp si maxim 1.198 euro / mp		

Grila datelor de piata				
Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)		57500	55000	60000
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piata	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024
Localizare	Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala, Judetul Botosani	Localitatea Botosani zona Uvertura Mall.	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita in apropiere de Uvertura Mall.	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita - Uvertura Mall.
Compartimentare	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
AN PIF	1950	1980	1980	1980
Suprafata utila (mp)	69.01	48	55	55
Finisaje	Inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Etaj	Etaj 1 / P+1E	Etaj 2 din P+4E	Etaj 3 din P+4E	Etaj 4 din P+4E
Balcon (mp)	DA	DA	DA	DA
SPATII COMUNE IN COTA INDIVIZA	Da in suprafata de 13.79 mp	NU Inferior	NU Inferior	NU Inferior
Sistem de incalzire	Soba cu Lemne	Centrala Termica. Superior	Centrala Termica. Superior	Centrala Termica. Superior
Elemente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Da
Boxa	DA in suprafata de 11 mp	Nu Inferior	Nu Inferior	Nu Inferior

Plaja de valori oferite spre inchiriere pentru proprietăți similare

Nr. Crt.	Amplasament	Tip clădire	Suprafața inchirială (mp)	Nivel chirie lunară (Euro/mp/lună)	Nivel chirie lunară	Website
1	Localitatea Botosani Zona Maternității	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 2 din P+4E	56	8.04	450	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-central-2-camere-58320601
2	Localitatea Botosani Zona Pietonalului Unirii.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 4 din P+6E	60	8.33	500	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-247315830
3	Localitatea Botosani Zona Bul. Unirii - Tratoria.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 1 din P+6E	48	6.25	300	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-1-201727737
Medie				in intervalul minim de 6 euro / mp si maxim 8.50 euro / mp		

Pret Inchiriere pentru **Apartamente de 2 camere: Minim: 300 euro/luna si Maxim: 500 euro/luna**. In ceea ce priveste oferta la inchiriere de proprietati se situeaza **in intervalul minim de 6 euro / mp si maxim 8.50 euro / mp**, diferenta de pret fiind data de: localizare, suprafata, finisaje, dotari, vechime clădire. In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate.

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Analiza cererii și ofertei efectuată mai sus arată că pentru imobile de tipul celui analizat, piața este una cu activitate moderată, atractivitatea pentru cumpărători fiind importantă, în condițiile unei oferte stagnante ceea ce conduce la o cerere în echilibru relativ cu oferta. Putem vorbi așadar de o piață echilibrată, cu un număr mediu de tranzacții determinat și de natura particulară a proprietății ce impune o investiție substanțială, marje moderate de negociere și perioade medii de expunere a proprietăților.

5. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celor analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 9 luni – 12 luni.

6. Concluzii

CONCLUZII

Oferta de proprietăți similare	medie
Cererea de proprietăți similare	constantă
Definirea pieței	activă
	Echilibru relativ între cerere și ofertă
	Apartamente cu doua camere si dependinte
Echilibrul pieței la vanzare	Minim 1.000 euro/mp
	Maxim 1.198 euro/mp

	Echilibru relativ între cerere și ofertă
	Apartamente cu doua camere si dependinte
Echilibrul pieței la inchiriere	Minim 6 euro/mp/lună
	Maxim 8.50 euro/mp/lună

V. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (C.M.B.U.)

Cea mai bună utilizare a proprietatii analizate respectiv Aparatament cu doua camere de tip rezidential

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor (GEV 630), utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, nivelul la care este situat în cadrul clădirii, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventuală utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.

Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale, imobilul este destinat a avea utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.

Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.

Maxim productivă. Asadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere compartimentarea fiecărui nivel, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia mea este că CMBU este rezidențială.

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

1. Metodologia de evaluare

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață.

Abordarea prin venit a fost aplicată întrucât în piața analizată s-au identificat proprietăți similare oferite spre închiriere, proprietatea subiect având destinație rezidențială și în cele mai multe cazuri, scopul achiziției unui imobil similar este reprezentat de utilizarea acestuia de către proprietar pentru locuire și nu pentru deținerea lui ca și investiție.

Abordarea prin cost nu a fost aplicată, având în vedere tipul proprietății respectiv Apartament cu 2 camere si teren in cota indiviza

2. Abordarea în evaluare

2.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza comparația vânzărilor. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În prezent, în zonă sunt prezente număr relativ mare de apartamente, cu utilizare rezidentiala. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți rezidentiale compuse din apartamente de doua camere, similare la vânzare.

Ofertele de proprietăți imobiliare de tip rezidential compuse din Apartamente cu destinatia constructii de locuinte avand cea mai buna utilizare de tip rezidential, ofertate la vânzare sunt prezentate în grila datelor de piață, acestea depinzând de localizare, suprafață, tip acces și tipul utilizării.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru Apartament cu doua camere cea mai bună utilizare rezidențială, acesta variază în funcție de localizare, suprafață, tip acces. Astfel, zona analizată este reprezentată de o zonă rezidențială, în care prețurile de tranzacționare al **Apartamentelor cu 2 camere**, având cea mai bună utilizare rezidențială, se situează în **intervalul minim de 1.000 euro / mp si maxim 1.198 euro / mp**. Proprietățile imobiliare de tipul terenurilor intravilane, având cea mai bună utilizare rezidențială, sunt expuse pe piață între 2 luni și 3 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. Au fost identificate număr relativ mare de oferte la vânzare.

În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte prezentate mai jos, pentru apartamente cu doua camere de tip rezidential ce se vor regăsi și în grila de piață:

OFERTE DE PRET SCOASE LA VANZARE PENTRU APARTAMENT CU DOUA CAMERE

Nr. Crt.	Amplasament	Tip cladire	Suprafata Utila (mp)	Pret Oferta vanzare / Euro / Mp	Pret Oferta vanzare / Euro	Website
1	Localitatea Botosani zona Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 2 din P+4E	48	1,198	57,500	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-241474794
2	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita in apropiere de Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 3 din P+4E	55	1,000	55,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742
3	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita - Uvertura Mall.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 4 din P+4E	55	1,091	60,000	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-214181578
Medie				in intervalul minim de 1.000 euro / mp si maxim 1.198 euro / mp		

ABORDAREA PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (LOCUINTA UNIFAMILIALA)

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		A	B	C
Preț de oferta/vanzare (EURO)		57,500	55,000	60,000
Preț de oferta/vanzare (EURO / MP)		1,198	1,000	1,091
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)	-5%	-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (EURO)		-2,875	-2,750	-3,000
Pret ajustat(EURO)		54,625	52,250	57,000

Motivare ajustat	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de -10% pentru comparabilele A, B si C, reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.			
Elemente specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		54,625	52,250	57,000
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		54,625	52,250	57,000
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de vanzare	Independente	Independente	Independente	Independente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		54,625	52,250	57,000
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		54,625	52,250	57,000
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Conditii de piata	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024	Noiembrie 2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO)		54,625	52,250	57,000
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala.	Localitatea Botosani zona Uvertura Mall.	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita in apropiere de Uvertura Mall.	Localitatea Botosani zona - Strada Grivita - Uvertura Mall.

	Judetul Botosani			
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0
Motivare ajustare	Subiectul analizat este situat in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala, Judetul Botosan, fapt pentru care nu au fost aplicate ajustari pozitive sau negative deoarece toate comparabilele utilizate sunt amplasate in aceiasi zona cu subiectul analizat sau in imediata apropiere, prin urmare toate aceste comparabile utilizate sunt considerate similare cu subiectul analizat.			
Compartimentare	nedecomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare (%)		-4%	-4%	-4%
Ajustare (EURO/mp)		-2,185	-2,090	-2,280
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
AN PIF	1950	1980	1980	1980
Vechime la data evaluarii	74	44	44	44
Ajustare (%)	0.5%* diferenta de vechime	-15%	-15%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		-8,194	-7,838	-8,550
Motivare ajustare	Subiectul analizat este edificat in anul 1950, prin urmare la data evaluarii are o vechime de 74 ani, fapt pentru care s-a estimat un procent de 0.5% pentru fiecare an diferenta de vechime, astfel toate comparabilele utilizate au fost ajustate negativ cu -15%, deoarece acestea sunt edificate in perioada anilor 1980, avand astfel o vechime de 44 ani la data evaluarii si o diferenta de vechime intre subiectul analizat si comparabilel utilizate de 30 ani*0.5%, prin urmare toate aceste comparabile sunt considerate superioare fata de subiectul analizat.			
Suprafata utila (mp)	69	48	55	55
Diferenta suprafata (mp)		21.01	14.01	14.01
Ajustare (EURO)		16,631	10,607	11,572
Ajustare (%)		30%	20%	20%
Motivare ajustare	Au fost aplicate ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafetele utile. S-a calculat diferenta de metri patrati intre comparabile si subiect.			
Finisaje	Inferioare	Superioare	Superioare	Superioare
Ajustare (EURO)		-8194	-7838	-8550
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Motivare ajustare	Subiectul analizat la data evaluarii beneficiaza de finisaje interioare de calitate inferioara, prin urmare toate comparabilele utilizate au fost ajustate negativ cu -15%, deoarece acestea beneficiaza de finisaje interioare de calitate superioara, fapt pentru care acestea sunt considerate superioare fata de subiectul analizat.			

Etaj	Etaj 1 / P+1E	Etaj 2 din P+4E	Etaj 3 din P+4E	Etaj 4 din P+4E
Ajustare (%)		-3%	-3%	0%
Ajustare (EURO)		-1,639	-1,568	0
Motivare ajustare	Etaj reflecta diferenta dintre subiect si comparabilele utilizate. Subiectul analizat este amplasat la etajul 1 din P+1E, prin urmare este considerat ultimul etaj. In ceea ce priveste elementul de comparatie etaj, parterul si ultimul etaj sunt considerate inferioare celorlalte etaje intermediare, iar ultimul etaj este considerat inferior parterului, fapt pentru care au fost necesare ajustari negative de -3%, aplicat pentru toate comparabilele utilizate, deoarece acestea sunt amplasate la etaje intermediare, prin urmare acestea sunt considerate superioare fata de subiectul analizat.			
Balcon (mp)	DA	DA	DA	DA
Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0.0%	0%
Motivare ajustare	Pentru elementul de comparatie Balcon, subiectul analizat dispune de acest elemnt de comparatie, fapt pentru care nu au fost necesare ajustari potive sau negative deoarece toate comparabilele utilizate beneficiaza de acest elemnt de comparatie, prin urmare acestea sunt considerate similare cu subiectul analizat.			
Obiecte si Instalatii Sanitare	Calitate Inferioara	Calitate Superioara	Calitate Superioara	Calitate Superioara
Ajustare (EURO)		-1639	-1568	-1710
Ajustare (%)		-3%	-3%	-3%
Motivare ajustare	Subiectul analizat la data evaluarii beneficiaza de Obiecte si Instalatii Sanitare de calitate inferioara, prin urmare toate comparabilele utilizate au fost ajustate negativ cu -10%, deoarece acestea beneficiaza de finisaje interioare de calitate superioara, fapt pentru care acestea sunt consiiderate superioare fata de subiectul analizat.			
SPATII COMUNE IN COTA INDIVIZA	Da in suprafata de 13.79 mp	NU Inferior	NU Inferior	NU Inferior
Ajustare (%)		5%	5%	5%
Ajustare (EURO) /MP	550	2,569	2,569	2,569
Motivare ajustare	Subiectul analizat beneficiaza de o Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.50 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, avand astfel o Suprafata Total in Indiviziune de 13,84 mp, fapt pentru care a fost estimata o valoare nominala / mp in valoare absoluta de 550 euro mp, pentru Scenariul I (probabilitate 75%), pentru o suprafata in cota indiviza de 13,79 mp, rezultand astfel o valoare de 1.927 euro si in Scenariul II (probabilitate 25%, discount 25%), pentru o suprafata in cota indiviza de 13,79 mp, rezultand astfel o valoare de 642 euro, astfel Se insumeaza cele doua valori pentru a avea o probabilitate de 100% si se obtine contributia cotei indivize de 1/2 + contributia cotei indivize de 1/3, pentru o suprafata in cota indiviza de 13,79 mp, rezultand astfel o valoare totala de 2.569 euro, fapt pentru care toate comparabilele utilizate au fost ajustate cu o valoare absoluta de +2.580 euro, deoarece acestea nu beneficiaza de o suprafata in cota indiviza, prin urmare acestea sunt considerate inferioare fata de subiectul analizat.			

	ANALIZA VALOARE SPATII COMUNE IN COTA INDIVIZA				
	Scenariul I (probabilitate 75%)				
	cota parte	cota indiviza	suprafata cota indiviza / mp	Valoare de Piata Euro	Valoare de Piata Lei
	1/2	1/2	7.45	1,229 €	6,117 lei
	1/3	1/3	6.34	697 €	3,471 lei
	Total Valoare Scenariu I	cota indiviza 1/2 + 1/3	13.79	1,927 €	9,588 lei
	Scenariul II(probabilitate 25%, discount 25%)				
	cota parte	cota indiviza	suprafata cota indiviza / mp	Valoare de Piata Euro	Valoare de Piata Lei
	1/2	1/2	7.45	410 €	2,039 lei
	1/3	1/3	6.34	232 €	1,157 lei
	Total Valoare Scenariu I	cota indiviza 1/2 + 1/3	13.79	642 €	3,196 lei
	Se insumeaza cele doua valori pentru a avea o probabilitate de 100% si se obtine contributia cotei indivize de 1/2 + contributia cotei indivize de 1/3				
	cota parte	cota indiviza	suprafata cota indiviza / mp	Valoare de Piata Euro	Valoare de Piata Lei
	5/6	1/2 + 1/3	13.79	2,569 €	12,784 lei
Sistem de incalzire	Soba cu Lemne	Centrala Termica. Superior	Centrala Termica. Superior	Centrala Termica. Superior	
Ajustare (EURO)		-2731	-2613	-2850	
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	
Motivare ajustare	Subiectul analizat beneficiaza de un sistem de incalzire cu sobe pe lemne, prin urmare toate comparabilele utilizate au fost ajustate negativ cu -10%, deoarece acestea beneficiaza de un sistem de incalzire cu Centrala proprie de apartament racordata la gaza, fapt pentru care acestea sunt consioderate superioare fata de subiectul analizat.				
Elemente non-imobiliare	Nu	Nu	Nu	Da	
Ajustare (EURO)		0	0	0	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Boxa	DA in suprafata de 11 mp	Nu Inferior	Nu Inferior	Nu Inferior	
Ajustare (%)		12%	13%	12%	
Ajustare (EURO)	600	6,600	6,600	6,600	
Motivare ajustare	Subiectul analizat beneficiaza de acest element de comparatie respecti Boxa in suprafata de 11 mp, fapt pentru care a fost estimata o valoare unitara de 150 euro / mp * cu suprafa de 11 mp, rezultand astfel o ajutare in valoare absoluta de +1.650 euro aplicata pentru toate comparabilele utilizate respectiv 1, 2 si 3, deoarece acestea nu beneficiaza de acest elemnt respectiv Boxa, prin urmare acestea sunt considerate inferioare fata de subiectul analizat.				
Curte Interioara	NU	NU	NU	NU	
Diferenta de Suprafata		0.00	0.00	0.00	

Ajustare (EURO)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Motivare ajustare	Subiectul analizat nu dispune de acest element de comparatie, fapt pentru care nu au fost necesare ajustari negative sau pozitive, deoarece toate comparabilele utilizate nu beneficiaza de acest elemnt de comparatie, prin urmare sunt considerate similare cu subiectul analizat.			
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		1,218	-3,736	-3,199
Pret ajustat (EURO)		55,843	48,514	53,801
Numar de ajustări		9	9	8
Ajustare totală netă (EURO)		1,218	-3,736	-3,199
Ajustare totală netă (%)		2%	-7%	-6%
Ajustare totală brută (EURO)		50,381	43,289	44,681
Ajustare totală brută (%)		92%	83%	78%
VALOARE ESTIMATA (EURO)	53,801 €			
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a a efectuat pentru comparabila: C				C
Valoare de Piata Estimata prin rotunjire	€ 54,000	RON 268,726	Curs valutar (exprimat in RON) comunicat in data de 13 noiembrie 2024: 1 Euro = 4.9764	
Valoare de Piata Estimata / mp / util	€ 782	RON 3,894	4.9764	
Evaluatorul a considerat intervalul de valori (Minim 37.533 euro si Maxim 44.297 euro) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si cea mai mica ajustare bruta. Cele mai putine ajustari au fost aplicate proprietatii C care, de asemenea, a necesitat cea mai mica ajustare bruta procentuala de 81 %. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei C a indicat ca valoarea acesteia este 40.562 Euro. In concluzie valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire -4) la 40.000 Euro echivalent 199.056 Lei respectiv 580 euro / mp echivalent 2.884 lei / mp				
Valoare de Piata Estimata V = 54.000 Euro echivalent 268.726 Lei				

Evaluatorul a considerat intervalul de valori (Minim 37.533 euro si Maxim 44.297 euro) si a dat cea mai mare importanta comparabilei care a necesitat minimul de ajustari si cea mai mica ajustare bruta. Cele mai putine ajustari au fost aplicate proprietatii C care, de asemenea, a necesitat cea mai mica ajustare bruta procentuala de 81 %. Pretul de vanzare ajustat al proprietatii comparabilei C a indicat ca valoarea acesteia este 40.562 Euro. In concluzie valoarea proprietatii subiect este estimata (prin rotunjire -4) la 40.000 Euro echivalent 199.056 Lei respectiv 580 euro / mp echivalent 2.884 lei / mp

Valoare de Piata V = 54.000 Euro echivalent 268.726 Lei

* Valoarea estimată nu include TVA

2.2. Abordarea prin venit

Metoda capitalizării directe

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include doua metode de baza:

Capitalizarea venitului

Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

(VBP) venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;

(VBE) venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

(VNE) venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete pentru spatiile rezidentiale pentru apartamente cu doua camere din zona de analiza se situeaza intre **5,2%** si **7,9%**.

Rata de capitalizare reprezinta rata pe care un investitor o va obtine in cazul achizitiei unui spatiu, care va fi inchiriat complet la nivelul unei chirii de piata actuale.

D. CALCULUL RATEI DE CAPITALIZARE		Rata de capitalizare = VNE/ V		
VNE=venit net din exploatare; V=venit din vanzare (pret de oferta)				
	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	
Chirie de oferta (lunar)	450 €	500 €	300 €	
Suprafata	56	60	48	
Venit Brut Potential (EUR/an)	5,400	6,000	3,600	
Grad de neocupare	900 €	1,000 €	600 €	
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	4,500	5,000	3,000	
Cheltuieli aferente proprietarului	230 €	255 €	153 €	
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	4,270	4,745	2,847	
Pret de oferta	57,500 €	60,000 €	55,000 €	
Rata de capitalizare (%)	7.4%	7.9%	5.2%	
Rata de capitalizare selectata (%)	7.5%			

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Plaja de valori oferitate spre inchiriere pentru proprietăți similare

Nr. Crt.	Amplasament	Tip cladire	Suprafata inchiriabila (mp)	Nivel chirie lunara (Euro/mp/luna)	Nivel chirie lunara	Website
1	Localitatea Botosani Zona Maternitatii	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 2 din P+4E	56	8.04	450	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-central-2-camere-58320601
2	Localitatea Botosani Zona Pietonalului Unirii.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 4 din P+6E	60	8.33	500	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-247315830
3	Localitatea Botosani Zona Bul. Unirii - Tratoria.	Apartament cu 2 camere in Bloc de apartamente, amlasat la Etaj 1 din P+64E	48	6.25	300	https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-1-201727737
Medie				in intervalul minim de 6 euro / mp si maxim 8.50 euro / mp		

Pret Inchiriere pentru **Apartamente de 2 camere: Minim: 300 euro/luna si Maxim: 500 euro/luna**. In ceea ce priveste oferta la inchiriere de proprietati se situeaza **in intervalul minim de 6 euro / mp si maxim 8.50 euro / mp**, diferenta de pret fiind data de: localizare, suprafata, finisaje, dotari, vechime cladire. In urma verificarilor realizate de catre evaluator cu vanzatorii, proprietatile comparabile sunt reale iar caracteristicile fizice din informatiile scriptice au fost confirmate ca fiind similare cu cele reale. Pentru verificari independente, contactele vanzatorilor sunt cele mentionate de catre acestia in anunturile analizate si prezentate.

- venituri si cheltuieli de exploatare: acestea au fost preluate din piata si sunt prezentate la abordarea prin venit
- informații privind ratele de capitalizare și de actualizare: rata de capitalizare a fost estimata la **7,5%**, prezentata la abordarea prin venit
- grade de neocupare pe piața specifică: minim doua luni, **16,67%**

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata metoda capitalizarii venitului. Asa cum rezulta din datele de piata, chirii de piata identificate pe piata specifica a proprietatii subiect se situeaza **in intervalul 6 euro/mp – 8,50 euro/mp**, diferenta de pret fiind data de: localizare, suprafata, finisaje, dotari, vechime, etaj.

Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de **8 euro/mp** respectiv o chirie lunara de **518 euro / luna** pentru o Suprafata utila de 69,01 mp. Gradul de neocupare a fost cuantificat la **16,67%** reprezentand doua luni

Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o valoare unitara **350 euro / mp pentru Reparatii imediate**

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.



CAPITALIZAREA VENITULUI		Data evaluarii Noiembrie 2024		
Apartament in bloc		Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, zona Ultracentrala, Judetul Botosani		
moneda: Euro	curs BNR	4.9764 lei	pretul de oferta	nu contine TVA
Venituri				
Componente proprietate	Suprafata	Chirie		
		unitara / mp	lunara	anuala
Apartament cu 2 Camere + Balcon + Beci	69.01 mp	6.5 €	449 €	5,383 €
Total venituri	69.01 mp	6.5 €	449 €	5,383 €
Costuri si cheltuieli				
Rata de neocupare	16.67%			897 €
Impozit pe proprietate	0.20%			125 €
Asigurare cladiri	0.14%			87 €
Cheltuieli aferente proprietarului	1.00%			45 €
Total costuri				1,154 €
CALCULUL VALORII PROPRIETATII				
Venit Brut Potential				5,383 €
Venit Brut Efectiv				4,486 €
Costuri totale				1,154 €
Venit Net din Exploatare				4,229 €
Rata de capitalizare				6.0%
Valoare de piata				70,476 €
Elemente care afecteaza valoarea				-24,154 €
Teren in exces	0.00 mp	0 €/mp		0 €
Teren suplimentar	0.00 mp	0 €/mp		0 €
Reparatii imediate	69.01 mp	350 €/mp		-24,154 €
Valoare proprietate			230,518 lei	46,322 €
	rotunjit la	3		
Valoare unitara proprietate	667 €/mp	3,317 lei/mp	nu contine TVA	19%
VALOAREA PROPRIETATII	46,000 €	228,914 lei	nu contine TVA	19%

V =46.000 Euro echivalent 228.914 Lei

Astfel, opinam ca valoarea de piata a imobilului analizat obtinuta prin capitalizarea veniturilor este de:

V = 46.000 Euro echivalent 228.914 Lei

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentarea rezultatelor:

Abordarea prin piață 54.000 EUR

Abordarea prin venit 46.000EUR

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Adecvarea	+	-
Precizia	+	+
Cantitatea și calitatea informațiilor	+	+

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea prin piață ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

54.000 Euro echivalent 268.726 Lei

* Valoarea estimată nu include TVA.

Concluzia Evaluatorului cu privire la valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la oricare alt moment.

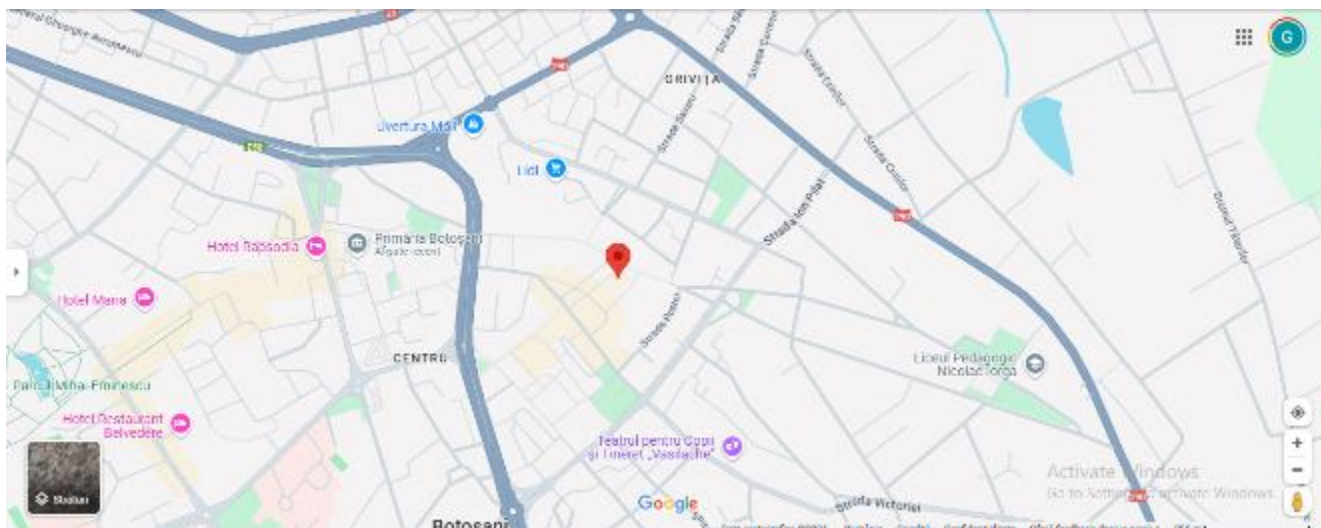
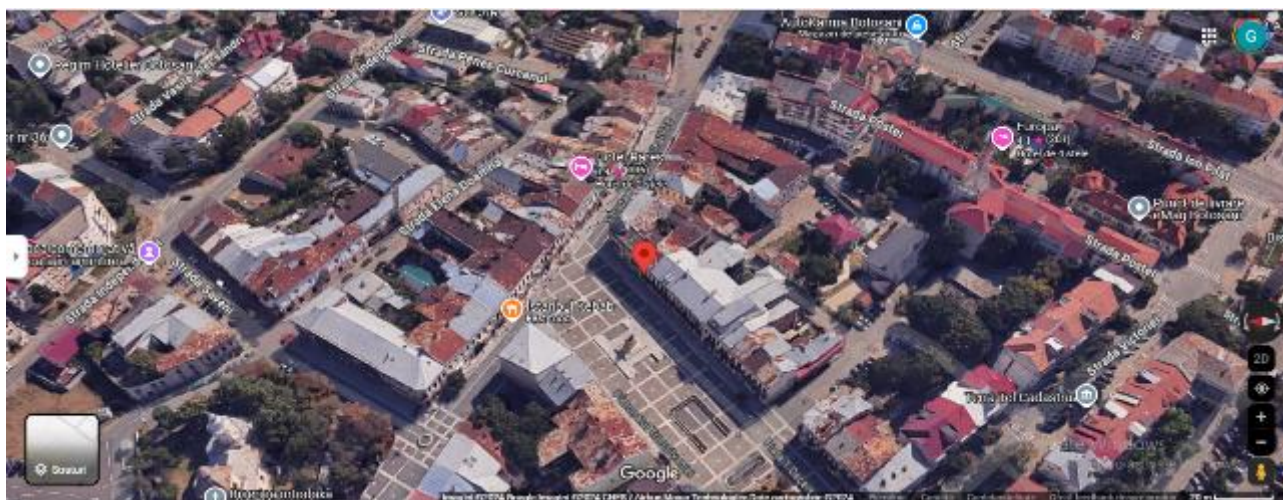
Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

ANEXA 1 – HARTĂ LOCALIZARE

Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani -

www.google.com/maps

https://www.google.com/maps/place/Pia%C8%9Ba+1+Decembrie+1918+1,+Boto%C8%99ani/@47.7450222,26.6673467,219a,35y,90h,39.4t/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x4734ebd6020fd969:0x46ddf180c6f128dc!8m2!3d47.7450392!4d26.6696249!16s%2Fg%2F11rwn5ps11?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI0MTExOS4yIKXMDSoASAFQAw%3D%3D



ANEXA 2 – COMPARABILE UTILIZATE

ANEXA COMPARABILE / OFERTE LA VANZARE PENTRU SUBIECT: Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

COMPARABILA 1 OFERTA LA VANZARE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-241474794>

The screenshot shows the top part of a real estate listing on the website imobiliare.ro. The header is red with the logo. Below it, the breadcrumb trail shows the location: Botosani > Central > Apartament 2 camere zona Uvertura Mall. The main title is 'Apartament 2 camere zona Uvertura Mall' with the address 'Central, Judetul Botosani - Vizi Horta'. The price is 57.500 €, with a note 'Redusa la 1.306 RON/m²'. A photo of the living room is displayed. To the right, there's a contact box for 'Floraru Marcela' with the phone number 0744530803 and a 'Trimite mesaj' button. Social media sharing options are also visible.

This screenshot shows the 'Specificatii' (Specifications) section of the same property listing. It provides detailed information about the apartment's features and location.

Apartament 2 camere zona Uvertura Mall		57.500 €	
Central, Judetul Botosani - Vizi Horta			
Apartament 2 camere zona Uvertura Mall			
Apartament 2 camere zona Uvertura Mall, etaj 2, decomandat, renovat, gaz separat, izolat, bucatarie mobilata			
ID-232			
Specificatii			
ID agent: 8508.00072	Actualizat in: 16 Iul 2024		
Nr. camere:	2	Nr. bucatarii:	1
Suprafata utila:	48 mp	Nr. bai:	1
Compartimentare:	Decomandat	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Etaj:	Etaj 2 / 4	Regimul de timp:	P+4E
		Nr. balconi:	1

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

Galerie
Localizare
StreetView
Mijloace transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bănci
Recreere
Părcări

0744530803
0748115912

Cere detalii prin email

Motiv contact

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
[www.imobiliare.ro](#) settings to activate Windows.

imobiliare.ro

Apartment 2 camere zona Uvertura Mall - 57.500 €
Central, Jucosul Botosani - Vizi-Hartă

0744530803
0748115912

Detalii de contact

Florariu Marcela
agent imobiliara
Agentia Imobiliara Venus

0744530803
0748115912

Galerie
Localizare
StreetView
Mijloace transport
Învățământ
Supermarket/Mall
Medical
Restaurante
Bănci
Recreere
Părcări

0744530803
0748115912

Cere detalii prin email

Motiv contact

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
[www.imobiliare.ro](#) settings to activate Windows.

COMPARABILA 2 OFERTA LA VANZARE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742>

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Introduceți cont

Vânzare > Apartamente > Județul Botoșani > Botoșani > Central > 2 cam > Apartament 2 camere zona Uvertura Mall

Apartament 2 camere zona Uvertura Mall
Central, Județul Botoșani - Vezi Hartă

55.000 €
Rata de la 1.247 RON/lună [Simulează credit](#)

Floraria Marcela
agente imobiliare
Agentia Imobiliara Venus, RO

0744530803
0748115912

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Copy

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742

imobiliare.ro Adaugă anunț Cont nou Introduceți cont

Apartament 2 camere zona Uvertura Mall - 55.000 €
Central, Județul Botoșani - Vezi Hartă

0744530803
0748115912

Salvează

Activează notificările acum pentru a fi primul avertizat de noi despre proprietăți.

Activează

Descriere

Apartament 2 camere zona Uvertura Mall

Apartament 2 camere la str.Crivita, aproape de Uvertura Mall, etaj 3, decomandat, renovat.

- izolat exterior
- balcon inchis in termopan
- baie renovata
- bucatarie recent renovata

ID-538

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742

YouTube Maps Stiri Tradu Magazin web Adobe Acrobat

imobiliare.ro [Adauga anunt](#) [Cont nou](#) [Intrii in cont](#)

Apartment 2 camere zona Uvertura Mall - 55.000 €
Central, Judetul Botosani - Vezi Harta

Salveez **0744530803**
0748115912

Specificatii

Bancu: 338,00000		Anu, vint in: 05.04.2004	
Nr. camere:	2	Nr. bucătării:	1
Suprafata utila:	55 mp	Nr. bai:	1
Compartimentare:	Decomandat	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Confort:	1	Regimul de inalta:	P
Etaj:	Etaj 3	Nr. balcon:	1

UTILITĂȚI GENERALE

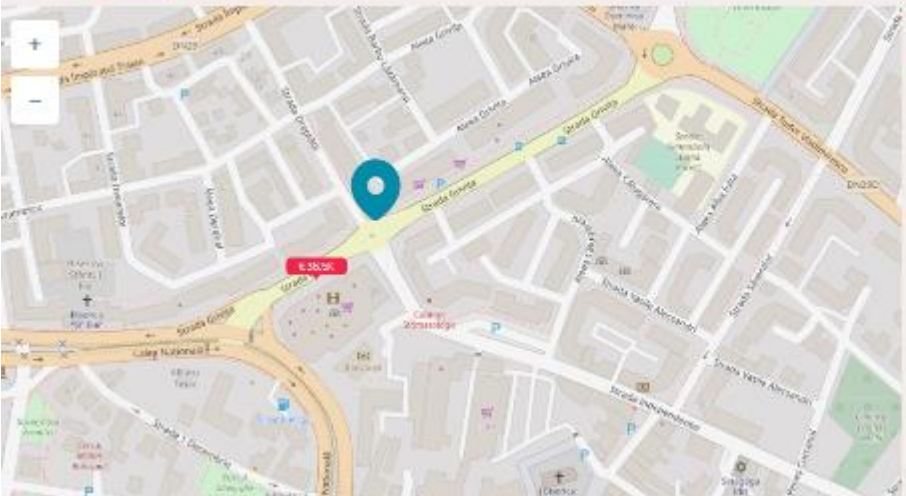
Curent
Apă
Canalizare
Gaz

SISTEM ÎNCĂLZIRE

Central proprie

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Galerie Localizare StreetView Mijloace transport Învățământ Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcare



0744530803
0748115912

Get details prin email

* Numarul tau
* Telefon
* Email

Motiv contact

* Contactul meu este suplimentar

* Buni ziua, imi doresc sa vad apartamentul de pe strada si sa vad detaliile...

Sunt de acord cu termenii si conditiile
Windows settings to activate Windows

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-23626742

YouTube Maps Stiri Tradu Magazin web Adobe Acrobat

imobiliare.ro [Adauga anunt](#) [Cont nou](#) [Intrii in cont](#)

Apartment 2 camere zona Uvertura Mall - 55.000 €
Central, Judetul Botosani - Vezi Harta

Salveez **0744530803**
0748115912

Detalii de contact



Fiorariu Marcela
agent imobiliar
Agent la Imobiliara Venus (P)

0744530803
0748115912

[Trimite mesaj](#)

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

COMPARABILA 3 OFERTA LA VANZARE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-214181578>

imobiliare.ro 214181578 Cont nou Intra aici

Apartmente > Judetul Botosani > Botosani > Central > 5 cam > Apartament cu 2 camere Grivita - Mall

Apartment cu 2 camere Grivita - Mall

Central Judetul Botosani - Vezi Harta

60.000 €
Harta de la 1.661 M2/Voluma [sistemul de climatizare](#)

George Bogdan
Agent Imobiliar
Agent Imobiliar Venus [Venus](#)

0748115912
0744530803

Trmite mesaj

Trmite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Activeaza Windows
Go to Settings to activate Windows

imobiliare.ro Adauga anunt Cont nou Intra aici

Apartment cu 2 camere Grivita - Mall - 60.000 €

Central Judetul Botosani - Vezi Harta

0748115912
0744530803

Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activati

Descriere

Apartment cu 2 camere Grivita - Mall

Apartment cu 2 camere decomandat, bloc de caramida, 55mp cu balcon.

- centrala termica
- instalatia electrica si sanitara schimbata
- izolat exterior
- serpenta
- acces la covor la parterul blocului
- mobilat si utilat

ID 62

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

imobiliare.ro/ oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-214181576

imobiliare.ro

Apartament cu 2 camere Grivita - Mall - 60.000 €
Central Jucetul Botosani - Vezi Harta

Salvează 0748115912
0744530803

Specificatii

ID oferta: 214181576 Actualizat in: 25.04.2024

Nr. camere:	2	An constructie:	1980
Suprafata utila:	55 mp	Tip imob:	Bloc de apartamente
Etaj:	Etaj 4 / 4	Regim intrare:	P+4E

Galerie Localizare StreetView Mijloace transport Invatamant Supermarket/Mall Medical Restaurante Banci Recreere Parcari

0748115912
0744530803

Cere detalii prin email

* Numele tau
* Telefon
* Email

Motiv contact

* Dorosci informatii suplimentare

* Buna ziua, ma intereseaza acest apartament de pe imobiliare.ro. Rog detalii...

Sunt de acord cu termenii si conditiile
www.imobiliare.ro settings to activate Windows.

imobiliare.ro/ oferta/apartament-de-vanzare-botosani-central-2-camere-214181576

imobiliare.ro

Apartament cu 2 camere Grivita - Mall - 60.000 €
Central Jucetul Botosani - Vezi Harta

Salvează 0748115912
0744530803

Detalii de contact

George Bogdan
agent imobiliar
Agentia Imobiliara Venus

0748115912
(Botosani)

0744530803

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

ANEXA COMPARABILE / OFERTE LA INCHIRIERE PENTRU SUBIECT: Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte, avand o Suprafata Utila Su. = 69.01 mp + Balcon = 4.32 mp + Beci = 11.08 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala St. = 84.41mp + Suprafata in indiviziune de 1/2 respectiv 7.45 mp + Suprafata in indiviziune de 1/3 respectiv 6.34 mp, rezultand astfel o Suprafata Totala in Indiviziune de 13,79 mp si avand astfel o Suprafata Total Construita Scd. = 98.20 mp inclusive cota indiviza de 1/2 si cota indiviza de 1/3 si avand o Suprafata Construita de 108 mp, impreuna cu cota parte indiviza de 53/176 din terenul in suprafata de 176 mp, imobil identificat cu Nr. Cadastral 69755-C1-U1, inscris in CF 69755-C1-U1, a Localitatii Botosani. Imobil situate in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

COMPARABILA 1 OFERTA LA INCHIRIERE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-central-2-camere-58320601>

The screenshot shows the homepage of immobiliare.ro. The main listing is for a 2-bedroom apartment in Botosani, Central, with a price of 450 €/month. The listing is by KING IMOBILIARE, with a contact number 0374451090. There is a 'Trimita mesaj' button and a 'Trimita linkul unui prieten pe' button.

The screenshot shows the details of the 2-bedroom apartment listing. The title is '2 Camere | Mobilat Modern | Zona Maternitatii | - 450 € / luna'. The ID number is P59478. The description states that the apartment is located in a historical building, has a total area of 84.41 sqm, and is fully furnished. The price is 450 €/month. The listing is by KING IMOBILIARE, with a contact number 0374451090.

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-central-2-camere-55320601

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

2 Camere | Mobilat Modern | Zona Maternității | - 450 € / lună
Central, Județul Botoșani - Vezi Hartă [Salvează](#) **0374451090**
0720152675

Agent: I. Eusebiu

Specificații

ID anunț: XC8670774 Actualizat în: 15.11.2024

Nr. camere:	2	Nr. bucătări:	1
Suprafață utilă:	56 mp	Nr. băi:	1
Suprafață construită:	61 mp	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Etaj:	Etaj 2	Regim înălțime:	P

PEREȚI PODELE

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Go home Localizare Street View Mijloc de transport Învăpămînt Supermarket/Mall Medical Restaurante Bănci Recreere Parcări

+ -

0374451090
0720152675

Cere detalii prin email

* Număr telefon

* Telefon

* Email

Motiv contact:

* Selectează informații suplimentare

* Nu pot să vă ofer informații despre acest apartament, dați-mi mai multe detalii, vă rog.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-central-2-camere-55320601

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Intră în cont](#)

2 Camere | Mobilat Modern | Zona Maternității | - 450 € / lună
Central, Județul Botoșani - Vezi Hartă [Salvează](#) **0374451090**
0720152675

Detalii de contact

 **KING IMOBILIARE**
Gruparea Națională
KING IMOBILIARE (RO)

0374451090
0720152675

[Trimite mesaj](#)

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

COMPARABILA 2 OFERTA LA INCHIRIERE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-247315830>

The screenshot displays the website **imobiliare.ro** with a property listing for a 2-bedroom apartment in Botosani. The listing is titled "2 Camere | AC | CT | Vedere panoramica | Zona centrala |" and is priced at "500 € / lună". The agent is "SILVIA COSMINA MONICA PEA" with the phone number "0750487008". The listing includes a photo of the interior and a detailed description in Romanian.

Descriere

2 Camere | AC | CT | Vedere panoramica | Zona centrala |

ID Anunt - CP2246863

Comisionul perceput de Monique Plaza incepe de la 50% + din valoarea unei luni de chirie.

Propunem spre INCHIRIERE un apartament cu 2 camere, complet mobilat si utilat in zona Pietonului Unirii .

Acesta se remarca prin dotarile si mobilierul complet: ce se regasesc in interior.

Fiecare detaliu a fost atent selectionat pentru a asigura un nivel inalt de confort si utilitate.

Este ideal ca si rezidenta pentru un cuplu sau o familie, care este in cautarea unei apartament intr-o zona selecta a orasului.

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-247315330

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Întră în cont](#)

2 Camere | AC | CTI | Vedere panoramica | Zona centrala I - 500 € / lună
Ultrasentral, Județul Botosani - Vezi Hartă [Salvează](#) **0750487008**
Apelează acum

Descriere

2 Camere | AC | CTI | Vedere panoramica | Zona centrala I

ID Anunt : CP2246863

Comisionul perceput de Monique Plaza incepe de la 50% + din valoare unei luni de chiria.

Propunem spre INCHIRIERE un apartament cu 2 camere, complet mobilat si utilat in zona Pietonalului Unirii.

Acesta se remarca prin dotarile si mobilierul complet ce se regasesc in interior.

Fiecare detaliu a fost atent selectionat pentru a asigura un nivel inalt de confort si utilitate.

Este ideal ca si rezidenta pentru un cuplu sau o familie, care este in cautarea unei apartament intr-o zona selecta a orasului.

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows.

Galeries **Localizare** Street view Mykasa transport Imobiliare Supermarket/Mini Medical Restaurant Banca Biserica Parcari

0750487008
Apelează acum

Cere detalii prin email

* Numele tău:

* Telefon:

* Email:

Motiv contact:

* Dorești informații suplimentare:

* Bună ziua, mă interesează acest apartament de pe imobiliare.ro. Rog detalii.
[Activate Windows](#)
Go to Settings to activate Windows.

imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-247315330

Google Chrome isn't your default browser [Set as default](#)

imobiliare.ro [Adaugă anunț](#) [Cont nou](#) [Întră în cont](#)

2 Camere | AC | CTI | Vedere panoramica | Zona centrala I - 500 € / lună
Ultrasentral, Județul Botosani - Vezi Hartă [Salvează](#) **0750487008**
Apelează acum

Detalii de contact

SILION COSMINA MONICA PFA (PFA) **0750487008**
Apelează acum

[Trimite mesaj](#)

Raport de Evaluare E.P.I.

Proprietate Imobiliara de tip Rezidential parte din monumental istoric "Ansamblul Urban I, Str. 1 Decembrie 1918, compus din Apartament cu doua camere si dependinte situata in Localitatea Botosani Piata 1 Decembrie Nr. 1 (fostnr. 19), Et. 1, Ap. 1, Judetul Botosani.

COMPARABILA 3 OFERTA LA INCHIRIERE: <https://www.imobiliare.ro/oferta/apartament-de-inchiriat-botosani-ultracentral-2-camere-1-201727737>

imobiliare.ro

Apartment 2 camere mobilat si utilat pe Unirii

300 € / luna

Florariu Marcela
agent imobiliare
Agentia Imobiliara Venua

0744530803
074815912

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Telegram Email

imobiliare.ro

Apartment 2 camere mobilat si utilat pe Unirii - 300 € / luna

0744530803
074815912

Specificatii

ID anunț: 758050228	Actualizat în 12/11/2024		
Nr. camere:	2	Nr. bucătării:	1
Suprafață utilă:	48 mp	Nr. băi:	1
Compartimentare:	Decomandat	Tip imobil:	Bloc de apartamente
Confort:	1	Regimul de proprietate:	P+4E
Etaj:	Etaj 11/4	Nr. balcon:	1

Localizare

0744530803
074815912

Cere detalii prin email

* Numele tău

* Telefon

* Email

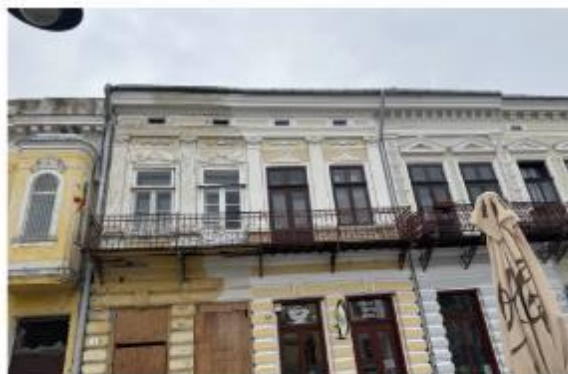
Motiv contact

* Cere mai multe informații

* Dacă nu ai mai primit informații despre acest apartament, te rugăm să ne scrii pe Facebook sau pe Instagram

Activate Windows
Go to Settings to activate Windows

ANEXA 3 – DOCUMENTAR FOTO









ANEXA 4 – DOCUMENTE

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în
Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 (fost nr. 19), et.1, ap. 1**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului primar Cosmin Ionuț Andrei privind necesitatea punerii în dezbatere a exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 (fost nr. 19), et.1, ap. 1, parte din monumentul istoric Ansamblul urban I str. 1 Decembrie 1918, având cod BT-II-a-A-01856,

văzând referatul de aprobare al inițiatorului, raportul de specialitate comun al Serviciului Patrimoniu, Mobilitate Urbană și al Direcției Economice, precum și rapoartele de avizare al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (8¹) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, actualizată și dispozițiile art. 863 Cod Civil,

în temeiul art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. (a), art. 240 alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

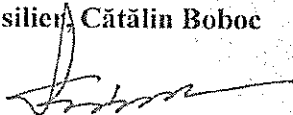
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în mun. Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 (fost nr. 19), et.1, ap. 1, jud. Botoșani, imobil înscris în CF/NC 59755 (108 mp construcție și 53/176 din 176 mp), parte din monumentul istoric Ansamblul urban I str. 1 Decembrie 1918, având cod BT-II-a-A-01856.

Art. 2 Serviciul Patrimoniu, Mobilitate Urbană va lua măsuri de ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 3 Prezenta hotărâre se comunică Serviciului Patrimoniu, Mobilitate Urbană, Direcției Economice și Instituției Prefectului Județul – Botoșani.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Cătălin Boboc



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Oana Gina Chițanu



Botoșani, 31 iulie 2024
Nr. 248

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

**privind exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în
Municipiul Botoșani, str. 1 Decembrie 1918 nr. 1, et. 1, ap. 1**

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI

analizând propunerea domnului primar Cosmin Ionuț Andrei privind necesitatea punerii în dezbatere a exercitării dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în Municipiul Botoșani, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1 (fost nr. 19), etaj 1, ap. 1, parte componentă a „Ansamblului Urban II, strada 1 Decembrie 1918”, având cod BT-II-a-A-01853,

văzând referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu și Direcției Economice, precum și rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Botoșani,

în conformitate cu dispozițiile art. 4 alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, actualizată și dispozițiile art. 863 Cod Civil,

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

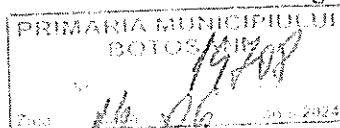
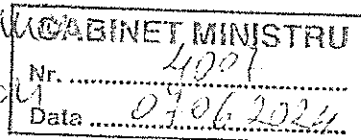
HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în municipiul Botoșani, str. Piața 1 Decembrie 1918 nr. 1, (fost nr. 19), etaj 1, ap. 1, parte componentă a „Ansamblului Urban II, strada 1 Decembrie 1918”, având cod BT-II-a-A-01853, înscris în CF 69755-C1-U1, compus din construcție în suprafață de 108 mp și cota parte de 53/176 din terenul în suprafață de 176 mp.

Art. 2 Primarul Municipiului Botoșani, prin Serviciul Patrimoniu, Direcția Economică și celelalte servicii ale aparatului de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier, Paul Octav

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general, Oana Gina Chițanu

S. Pal
+ An. 2024

14.06.2024

Către
Consiliul Județean Botoșani
Consiliul Local Botoșani

Spre știință:

Ivan Iulian-Dorel și Ivan Dumitru cu domiciliul în mun. Botoșani, str. Tudor Vladimirescu, nr. 11, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Botoșani.
Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani.

REF: NEEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare pentru imobilul situat în intravilanul mun. Botoșani, Piața 1 Decembrie, nr. 1 (fost 19), et. 1, ap. 1, jud. Botoșani, imobil înscris în CF/NC 69755-C1-U1 și teren CF/NC 59755 (108 mp construcție și 53/176 din 176 mp), parte din monumentul istoric *Ansamblul urban I Str. 1 Decembrie 1918*, având cod BT-II-a-A-01856, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preempțiune asupra imobilului susmenționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preempțiune al statului către autoritățile publice locale. Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii conform prevederilor art. 23 și ale art. 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

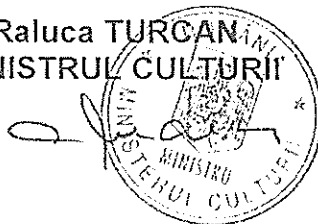
Alte obligații care incumbă proprietarilor imobilului sunt de a respecta O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național, precum și prevederile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preempțiune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

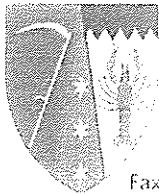
Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Raluca TURCAN
MINISTRUL CULTURII



h218



ROMANIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1.3. Cod postal: 710236. Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Nr. 1658 / 01.07.2024

S. Popovici
Ap. 02.
02.07.2024



Către: Primăria Municipiului Botoșani

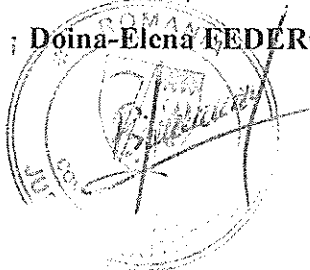
Spre știință dlui Ivan Dumitru mun. Botoșani, str. Tudor Vladimirescu nr. 11, sc. A, et. 3, ap. 15,
jud. Botoșani

Referitor la adresa Ministerului Culturii nr. 4007/07.06.2024, pe care o atașăm în copie, înregistrată la Consiliul Județean Botoșani cu nr. 10687/14.06.2024, vă aducem la cunoștință că, potrivit art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001, Consiliul Județean Botoșani nu și-a exercitat dreptul de preempțiune pentru imobilul înscris în CF 69755-C1-U1, în perioada celor 15 zile de la data înregistrării adresei mai sus menționate.

Cu stimă,

PREȘEDINTE

; Doina-Elena FEDEROVICI



CARTE FUNCİARĂ NR. 69755-C1-U1
COPIE

Carte Funciară Nr. 69755-C1-U1 Botoșani

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 1, Et. 1, Ap. 1, Jud. Botosani

Părți comune: Holuri, casa scarii, pod, altele.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	69755-C1-U1	108	69,01	1/3	53/176	

Apartament doua camere si dependinte. S.u.=69.01mp, S. balcon=4.32mp, S. beci = 11.08mp. Suprafata in indiviziune: 1/2 din hol S=14.90mp (7.45mp), 1/3 din 2 palier S=8.86mp (2,95mp), 1/3 din grup sanitar S=4,95mp (1,65mp) si 1/3 din balcon S=5.21mp (1,74mp).

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67614 / 23/08/2022		
Act Administrativ nr. 188, din 06/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL BOTOȘANI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) IVAN DORIN 2) IVAN VALERIA	A1
Act Notarial nr. 250, din 29/12/2008 emis de BNP MARTA SÂNDULACHE DÂRJAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 0/1, cota initiala 2/16 1) IVAN VALERIA , bun propriu	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) IVAN DUMITRU , bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16, cota initiala 3/16 1) IVAN D. IULIAN DOREL , bun propriu	A1
Act Notarial nr. 93, din 20/04/2021 emis de SPN ANIȚEI și ASOCIAȚII;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) IVAN DUMITRU , bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16, cota initiala 5/16 1) IVAN D. IULIAN DOREL , bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 1, Et. 1, Ap. 1, Jud. Botosani**Părți comune:** Holuri, casa scarii, pod, altele.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	69755-C1-U1	108	69,01	1/3	53/176	

Apartament doua camere si dependinte. S.u.=69.01mp, S. balcon=4.32mp, S. beci = 11.08mp. Suprafata in indiviziune: 1/2 din hol S=14.90mp (7.45mp), 1/3 din 2 paliere S=8.86mp (2,95mp), 1/3 din grup sanitar S=4, 95mp (1,65mp) si 1/3 din balcon S=5.21mp (1,74mp)



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 69755-C1-U1 Botoșani

Nr. cerere	84560
Ziua	13
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119960241



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 1, Et. 1, Ap. 1, Jud. Botosani

Părți comune: Holuri, casa scarii, pod, altele.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	69755-C1-U1	108	69,01	1/3	53/176	
Apartament doua camere si dependinte. S.u.=69.01mp, S. balcon=4.32mp, S. beci = 11.08mp. Suprafata in indiviziune: 1/2 din hol S=14.90mp (7.45mp), 1/3 din 2 paliere S=8.86mp (2,95mp), 1/3 din grup sanitar S=4,95mp (1,65mp) si 1/3 din balcon S=5.21mp (1,74mp)						

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
67614 / 23/08/2022		
Act Notarial nr. 250, din 29/12/2008 emis de BNP MARTA SÂNDULACHE DÂRJAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) IVAN DUMITRU, bun propriu	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/16 1) IVAN D. IULIAN DOREL, bun propriu	A1
Act Notarial nr. 93, din 20/04/2021 emis de SPN ANITEI și ASOCIAȚII;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16 1) IVAN DUMITRU, bun propriu	A1
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 5/16 1) IVAN D. IULIAN DOREL, bun propriu	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 1, Et. 1, Ap. 1, Jud. Botosani**Părți comune:** Holuri, casa scarii, pod, altele.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	69755-C1-U1	108	69,01	1/3	53/176	

Apartament doua camere si dependinte. S.u.=69.01mp, S. balcon=4.32mp, S. beci = 11.08mp. Suprafata in indiviziune: 1/2 din hol S=14.90mp (7.45mp), 1/3 din 2 paliere S=8.86mp (2,95mp), 1/3 din grup sanitar S=4,95mp (1,65mp) si 1/3 din balcon S=5.21mp (1,74mp)

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

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

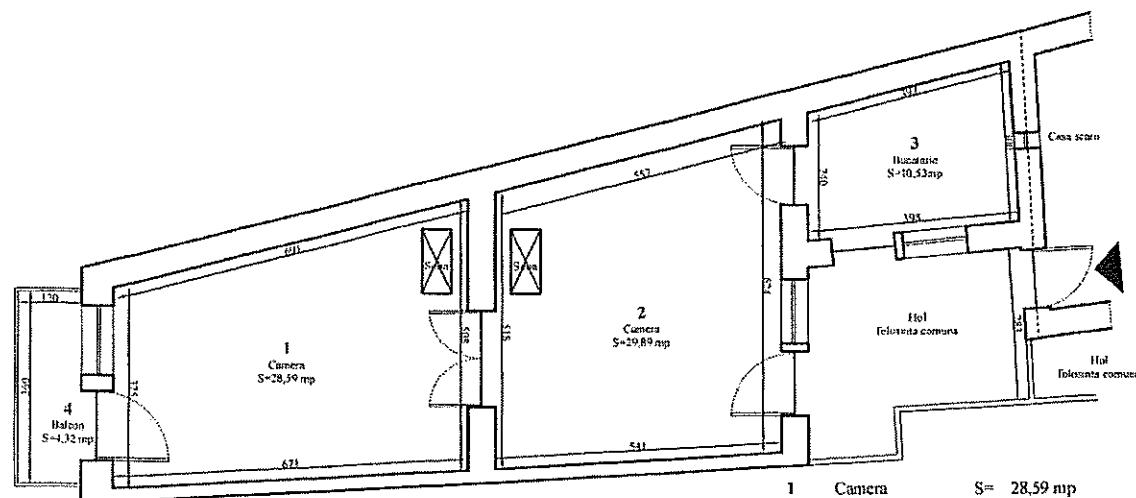
Data și ora generării,

13/10/2022, 10:06

RELEVEU APARTAMENT

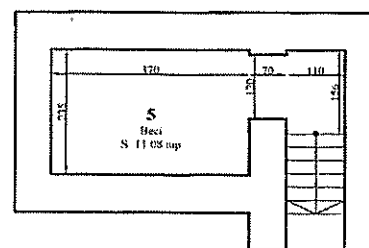
Sc. 1:100

Nr. Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului:	
	69,01mp	Piața 1 Decembrie nr. 1, etaj 1, ap. 1, municipiul Botosani, jud. Botosani	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	BOTOȘANI,
Cod unitate individuala (U)	69755-C1-U1	CF individuala	



1	Camera	S = 28,59 mp
2	Camera	S = 29,89 mp
3	Bucatarie	S = 10,53 mp
S utilă		= 69,01 mp

4	Balcon	S = 4,32mp
5	Beci	S = 11,08 mp



Nr. încăpere	Dezignare încăpere	Suprafata utilă [mp]
1	-camera	28.59
2	-camera	29.89
3	-bucătărie	10.53
Suprafata utilă masurata = 69,01 mp		
4	balcon	4.32
5	beci	11.08

Suprafata totală din masuratori = 81,41 mp

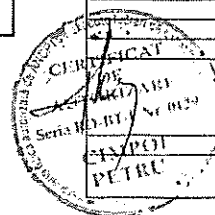
Executant,
Cimpoi Petru

Data
21.08.2022

Receptionat,
Digitally signed by
Marta Andreea Nita
Date: 2022.08.25
15:07:31 +03'00'

Andreea Nita

Digitally signed
by PETRU
CIMPOL
Date: 2022.08.23
11:08:02 +03'00'



PETRU
CIMPOL



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 69755 Botoșani

Nr. cerere	84560
Ziua	13
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119960241



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Botosani, Piata 1 Decembrie, Nr. 1, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	69755	176	Teren neimprejmuit; - teren construit inventariat conform HCL nr. 486/21.12.2021.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
60531 / 27/07/2022		
Act Administrativ nr. 486, din 21/12/2021 emis de Consiliul Local al municipiului Botosani însoțit de anexă;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 123/176 1) MUNICIPIUL BOTOȘANI, CIF:3372882, domeniu privat	A1
67614 / 23/08/2022		
Act Notarial nr. 93, din 20/04/2021 emis de SPN ANIȚEI și ASOCIAȚII;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 26/176 1) IVAN DUMITRU, bun propriu OBSERVATII: cota de 26/176 reprezinta cota de 1/2 din cota de teren de 53/176 aferenta imobilului descris în CFE 69755-C1-U1	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 27/176 1) IVAN D. IULIAN DOREL, bun propriu OBSERVATII: cota de 26/176 reprezinta cota de 1/2 din cota de teren de 53/176 aferenta imobilului descris în CFE 69755-C1-U1	A1

C. Partea III. SARCINI .

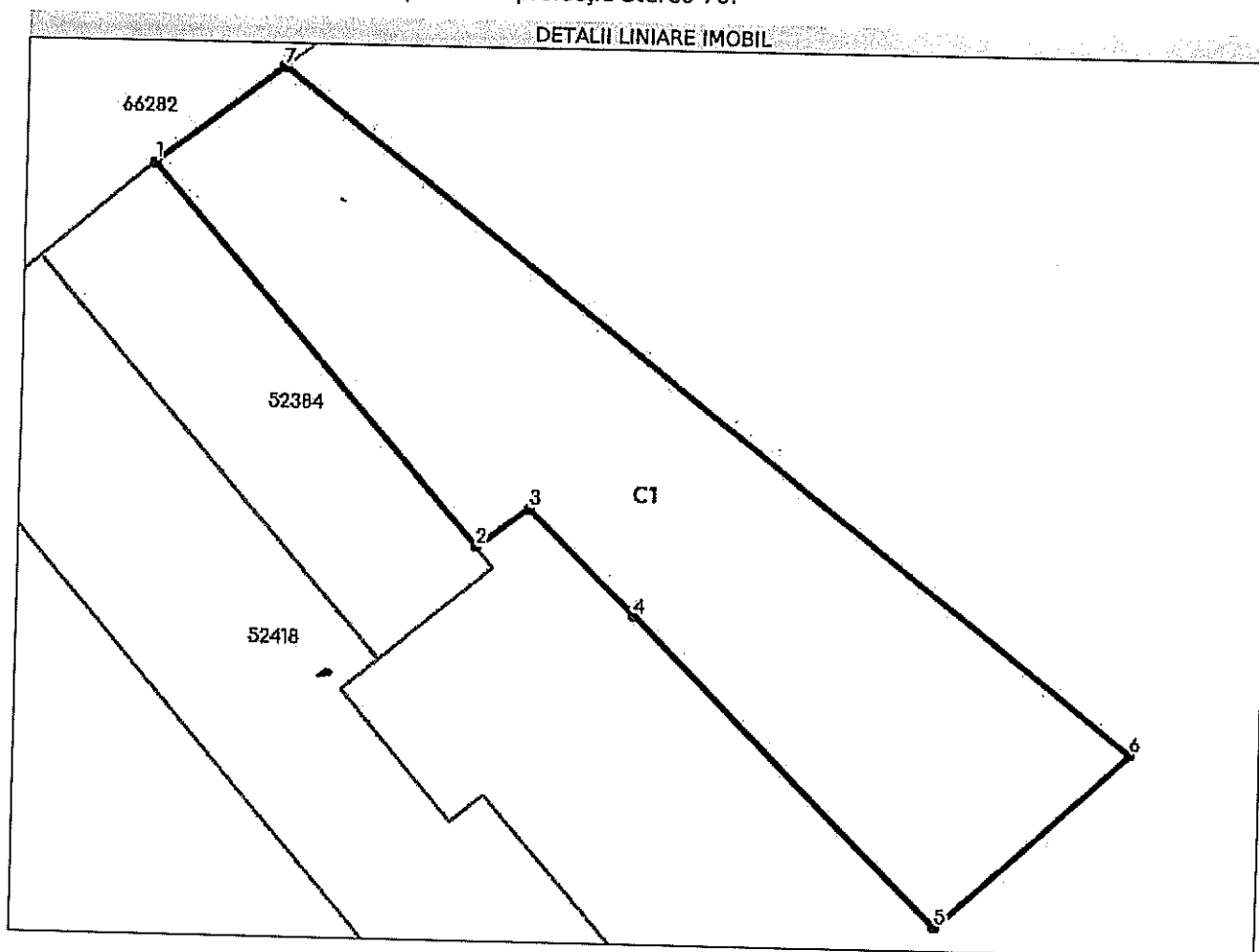
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
69755	176	- teren construit inventariat conform HCL nr. 486/21.12.2021.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	176	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.722
2	3	1.792
3	4	4.127
4	5	11.85
5	6	7.101
6	7	29.79

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	4.4

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

Data și ora generării,

13/10/2022, 10:06

CONTRACT DE VÂNZARE – CUMPĂRARE NR. 188 din 06.04.2005 - cu clauze speciale

Între subscrișii : CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI BOTOȘANI, prin Direcția Servicii Publice, cu sediul în municipiul Botoșani, str. 1 Decembrie nr. 19, reprezentată legal de ing. **VIOREL NEGRU** – director general și ec. **SILVIA STOLERU** – contabil șef, în calitate de vânzător, pe de o parte, și **IVAN DORIN** și **VALERIA**, domiciliați în municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr.1, județul Botoșani, posesori ai buletinelor de identitate seriile DG+AM, nr.555945 + 693859, eliberate de Poliția municipiului Botoșani la data de 31.03.1988+27.02.1979, în calitate de cumpărători, pe de altă parte, în conformitate cu prevederile Legii nr. 112/1995, pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, a H.G.R. nr.20 din 17.01.1996, pentru stabilirea Normelor metodologice privind aplicarea Legii nr.112/1995 modificate prin H.G.R. nr.11/1997 ; Legii nr.10/8 februarie 2001, art. 43 al.3., coroborat cu art. 52. și Legii nr.422/24.07.2001, privind protejarea monumentelor istorice.

Imobilul care se vinde a fost trecut în proprietatea statului în baza Decretului nr.92/1950

Ca urmare a aprobării cererii nr. 2475/21.03.2005, formulată de către **Ivan Dorin** și **Valeria** având calitatea de chiriași pentru o locuință de la et.1, al imobilului situat în municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr.1, județul Botoșani și vocația legală de a cumpăra potrivit legislației în vigoare.

Văzând avizul favorabil al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Botoșani nr.288/17.03.2005 și fișa tehnică de calcul nr. 188/06.04.2005 întocmită pentru locuința, închiriată la etajul I al imobilului situat, municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr.1, a intervenit următorul contract :

1. Consiliul Local al Municipiului Botoșani prin Direcția Servicii Publice, vinde și **Ivan Dorin** și **Valeria** cumpără o locuință la et.I al imobilului construit din cărămidă, situat în municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr.1, județul Botoșani – monument de arhitectură – aflat la poziția cu nr. de cod BT-II-a-A-01849 din L.M.I./2004, conform schiței de plan ce face parte integrantă din prezentul contract.

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărători în baza contractului de închiriere nr. 50105/21.03.1985 și este compusă din 2 camere de locuit, cu dependințele (bucătărie) cu o suprafață utilă de 69,01 mp., un balcon cu suprafața utilă de 4,32 mp, beciul de sub construcție cu suprafața utilă 11,08 mp în proprietate exclusivă iar în indiviziune cu proprietatea statului: un hol pentru 1/2 din 14,90 mp respectiv 7,45 mp; 2 paliere pentru 1/3 din 8,86 mp = 2,95 mp; un grup sanitar pentru 1/3 din 4,95 mp = 1,65 mp și un balcon pentru 1/3 din 5,21 mp = 1,74 mp.

O dată cu locuința se vând și următoarele anexe gospodărești - nu este cazul.

Cumpărătorul dobândește dreptul de proprietate pe cote părți și asupra terenului situat sub construcții, dependințe, anexe gospodărești, garaje, conform art. 37, din Normele metodologice republicate, privind aplicarea Legii nr.112/1995.

2. Prețul total al locuinței este de 154.580.738 lei vechi (ROL) – 15.458,07 lei noi (RON) din care:

67103 - locuințe și dependințe - 154.580.738 lei vechi (ROL) - 15.458,07 lei noi (RON)

- anexe gospodărești

3. Prețul locuinței se va achita în felul următor :

- avans - **48.160.490 lei vechi (ROL) - 4.816,05 lei noi (RON)** cu chit. nr. 5227308/06.04.2005
- comisionul 1% din valoare - **1.545.807 lei vechi (ROL) - 154,58 lei noi (RON)** cu chit. nr. 5227308/06.04.2005

Restul de **104.874.441 lei vechi (ROL) - 10.487,44 lei noi (RON)**, se va achita în 180 rate lunare.

4. Cumpărătorii, în afara prețului locuinței va suporta o dobândă reprezentând jumătate din dobânda de referință stabilită lunar de Banca Națională a României, respectiv suma de _____ conform clauzei. Dobânda de referință se va anunța public în prima zi lucrătoare a fiecărei luni de către Banca Națională a României, potrivit circularei acesteia nr.3/01.02.2002, și va fi comunicată cumpărătorilor la achitarea ratelor.

5. Părțile contractante convin asupra următoarelor :

- rata curentă **582.636 lei vechi (ROL) - 58,26 lei noi (RON)**
- dobânda curentă lunară: conform clauzei de la pct. 10
- rata ultimă **582.597 lei vechi (ROL) - 58,26 lei noi (RON)**
- dobânda ultimă : conform clauzei de la pct.10.

Rata și dobânda se vor achita în **numerar la casieria unității**, începând cu luna mai 2005 și până în luna mai 2020.

6. În cazul în care cumpărătorii nu achită, timp de 6 luni ratele stabilite, cu dobânda corespunzătoare, contractul de vânzare - cumpărare, din inițiativa vânzătorului va fi rezoluționat.

7. Până la achitarea integrală a prețului, locuința ce face obiectul prezentului contract este ipotecată în favoarea unității vânzătoare și nu poate fi restructurată fără autorizarea prealabilă a acesteia și Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Botoșani. Cheltuielile vor fi suportate de către cumpărători.

Drepturile și obligațiile părților prevăzute în prezentul contract se completează cu drepturile și obligațiile ce decurg din Legea nr.112/1995, (inclusiv Normele metodologice republicate) și Codul Civil.

8. De la data încheierii contractului, toate lucrările de întreținere și reparații care privesc locuința în cauză și părțile comune ale construcției (subsol, acoperiș, holuri, uscător, etc.), sau instalațiilor (termice, de gaze, apă, canalizare, electrice), cad în sarcina cumpărătorilor.

9. Locuința dobândită prin prezentul contract de vânzare - cumpărare nu poate fi înstrăinată, timp de 10 ani de la data cumpărării, cu excepția cazurilor expres prevăzute de lege.

10. Dobânda se va calcula, lunar la sold în funcție de cea de referință comunicată lunar de către B.N.R.

00193

51100

11. Clauze speciale :

În calitate de proprietari ai unei locuințe din imobilul – monument istoric – se impune respectarea obligațiilor privind folosința acestuia care v-au fost înmânate de către Direcția Județeană pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Botoșani , împreună cu avizul nr.288/17.03.2005.

Obligațiile privind folosința monumentului istoric fac parte integrantă din prezentul contract de vânzare-cumpărare.

Încheiat astăzi 06.04.2005 în 5(cinci) exemplare, din care 3 (trei) exemplare se înmânează cumpărătorilor.

VÂNZĂTOR,

CUMPĂRĂTORI,

C.L.M. - DIRECȚIA SERVICII PUBLICE BOTOȘANI

DIRECTOR GENERAL
ing. Viorel Negru

COMPARTIMENT JURIDIC,
cons. jur. Narcis Ștefan

DE/GO
5 ex.

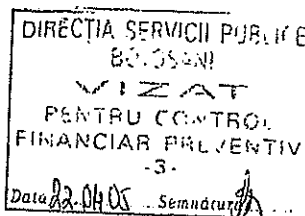


CONTABIL ȘEF,
ec. Silvia Stoleru

ȘEF SERVICIU,
ing. Marinela Vieru

ÎNTOCMIT,
th. Elena Dumitraș

Ivan Dorin
Ivan Dorin
Ivan Valeria
Ivan Valeria



00114

ROMANIA

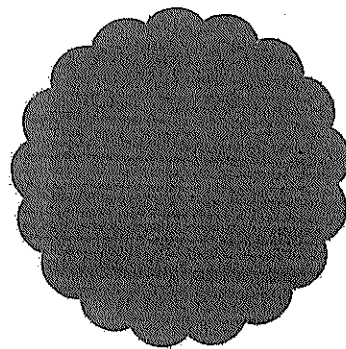
BIROUL NOTARULUI PUBLIC

MARTA SĂNDULACHE DÂRJAN

Botoșani, Calea Națională nr. 70

Operator de date personale înregistrate la A.N.S.P.D.C.P. sub nr. 998

DOSAR NR. 269/2008



CERTIFICAT DE MOȘTENITOR nr. 250

Data : 29.12.2008

MARTA SĂNDULACHE DÂRJAN - notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în baza articolelor 76 și 83 din Legea numărul 36/1995, certific următoarele :

De pe urma defunctului **IVAN DORIN** decedat la data de **04.09.2008**, fost cu ultim domiciliu în **municipiul Botoșani**, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori:

I. MASA SUCCESORALĂ :

a) Bunuri mobile :

1. 1/2 din suma de **26.590,09 lei** conform deciziei nr. 284 din data de 27.04.2006 privind acordarea de despăgubiri conform Legii nr. 247/2005, reprezentând valorile actualizate, potrivit indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică, a titlurilor de valoare emise la data de 04.04.2005 de către Ministerul Finanțelor Publice

b) Bunuri imobile :

2. 1/2 cotă indiviză din locuința de la etajul I din imobilul situat în **municipiul, Botoșani, Piața 1 Decembrie numărul 1, județul Botoșani**, construită din cărămidă, - monument de arhitectură - compusă din două camere de locuit, cu dependințele (bucătărie) cu o suprafață utilă de 69,01 mp, un balcon cu suprafața utilă de 4,32 mp și beciul de sub construcție cu suprafața utilă de 11,08 mp.
3. 1/4 cotă indiviză din holul comun, în suprafață de 14,90 mp;
4. 1/6 cotă indiviză din două paliere, în suprafață de 8,86 mp;
5. 1/6 cotă indiviză din grupul sanitar, în suprafață de 4,95 mp;
6. 1/6 cotă indiviză din balconul, în suprafață de 5,21 mp;
7. 1/2 cotă indiviză din dreptul de proprietate pe cote părți asupra terenului situat sub construcții.

Bunurile au fost cumpărate de defunct și soția sa conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 188/06.04.2005 încheiat cu Consiliul Local al municipiului Botoșani - Direcția Servicii Publice, fiind achitate integral.

Restul de 1/2 de la punctele 1, 2 și 7; 1/4 de la punctul 3, 1/6 de la punctele 4, 5 și 6 aparține soției supraviețuitoare **Ivan Valeria**, iar restul de 2/4 de la punctul 3 și 4/6 de la punctele 4, 5 și 6 aparține Statului Român;

Nu s-a întocmit inventar.

Natura succesiunii : **legală**, în baza Legii 319/1944 și art. 669 Cod Civil.

II. MOȘTENITORI :

- 1. Ivan Valeria** domiciliată în municipiul Botoșani, Piața 1907, apartament 1, CNP 2341007070023, în calitate de **soție**, cu o cotă de **2/8**.
- 2. Ivan Dumitru** domiciliat în municipiul Botoșani, strada Tudor Vladimirescu numărul 11, scara A, etaj 3, apartament 15, CNP 1591024070028, în calitate de **fiu**, cu o cotă de **3/8**.
- 3. Ivan Iulian Dorel** domiciliat în municipiul Bacău, strada Bucegi numărul 140A, scara A, apartament 3, CNP 1670703070061, în calitate de **fiu**, cu o cotă de **3/8**.

Au renunțat la succesiune: nu sunt.

Sunt străini de succesiune prin neacceptare conform art. 700 Cod Civil: nu sunt

Scutit de impozit conform art. 77 al. 3 din legea 571/2003 privind codul fisca așa cum a fost modificat.

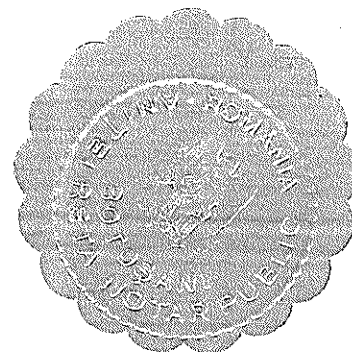
S-a perceput onorariu în sumă de 1.300 lei cu chit. nr. 8697/2008.

NOTAR PUBLIC,

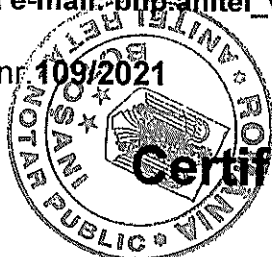
MARTA SÂNDULACHE DÂRJAN



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



Dosar nr. 109/2021



Certificat de moștenitor nr.93

Data 20 aprilie 2021

RETA ANITEI, notar public, cercetând piesele dosarului de mai sus, precum și încheierea finală respectivă, în temeiul art.12 litera c) și al art.116 din Legea notarilor publici și a activității notariale nr.36/1995, republicată, certific următoarele:

De pe urma defunctei IVAN VALERIA – CNP 2341007070023, decedată la data de **04.02.2021 (certificat de deces seria D.11 nr.194998)**, cu ultimul domiciliu în **municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie numărul 1, județul Botoșani**, au rămas următoarele bunuri și următorii moștenitori legali:

Defuncta era văduvă.

I. MASA SUCCESORALĂ:

ACTIV SUCCESORAL:

a) Bunuri mobile :

1. Nu au fost declarate.

b) Bunuri imobile :

1. **5/8 cotă parte din locuința de la etajul I, din imobilul situat în municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie numărul 1, județul Botoșani**, construită din cărămidă - monument de arhitectură - compusă din două camere de locuit, cu dependințele (bucătărie) cu o suprafață utilă de 69,01 m.p., un balcon cu suprafața utilă de 4,32 m.p. și beciul de sub construcție cu suprafața utilă de 11,08 m.p.
2. **5/16 cotă parte din holul comun**, în suprafață de 14,90 m.p.
3. **5/24 cotă parte din două paliere**, în suprafață de 8,86 m.p.
4. **5/24 cotă parte din grupul sanitar**, în suprafață de 4,95 m.p.
5. **5/24 cotă parte din balconul**, în suprafață de 5,21 m.p.
6. **5/8 cotă indiviză din dreptul de proprietate pe cote părți asupra terenului situat sub construcții.**

Bunurile imobile descrise la punctele 1, 2, 3, 4, 5 și 6, au fost dobândite de defunctă, prin cumpărare, în timpul căsătoriei, în baza contractului de vânzare-cumpărare numărul 188/06.04.2005, încheiat cu Consiliul Local al municipiului Botoșani și prin moștenire de la soțul predecedat Ivan Dorin, situație confirmată de certificatul de moștenitor nr.250/29.12.2008, emis de Biroul Notarului Public „Marta Săndulache Dârjan” din Botoșani.

Restul de 3/8 din bunurile imobile descrise la punctele 1 și 6, aparține moștenitorilor Ivan Dumitru și Ivan Iulian Dorel și restul de 11/16 și restul de 19/24 din bunurile imobile descrise la punctele 2 și, respectiv, 3, 4 și 5, aparține moștenitorilor Ivan Dumitru și Ivan Iulian Dorel și Statului Român.

PASIVUL SUCCESORAL :-

Natura succesiunii: legală conform art.975 din Codul civil.

II. MOȘTENITORII:

1. **IVAN DUMITRU** – CNP 1591024070028, cu domiciliul în **municipiul Botoșani, strada Tudor Vladimirescu numărul 11, scara A, etaj 3, apartament 15, județul Botoșani**, în calitate de fiu, căruia îi revine o cotă de 1/2 din masa succesorală.
2. **IVAN IULIAN-DOREL** – CNP 1670703070061, cu domiciliul în **municipiul Bacău, strada Lunca Bistriței numărul 4, vila 1, apartament 13, județul Bacău**, în calitate de fiu, căruia îi revine o cotă de 1/2 din masa succesorală.

Moștenitorilor li s-a adus la cunoștință obligația prezentării acestui act în termen de 30 de zile la autoritățile fiscale, precum și obligația înscrierii în cartea funciară a bunurilor imobile cuprinse în masa succesorală, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996 modificată și completată.

III. RENUNȚĂTORI:

Sunt străini de succesiune prin :

a) RENUNȚARE ÎN TERMEN:

1. Nu sunt.

b) APLICAREA PREZUMȚIEI DE RENUNȚARE, conform art.1112 Cod civil:

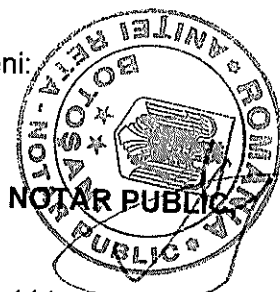
1. Nu sunt.

c) DECLARAȚIE DE NEACCEPTARE:

1. Nu sunt.

Sunt nedemni de a moșteni:

1. Nu sunt.



Scutit impozit conform art.111 alin.3 din Codul fiscal. S-a achitat onorariu, în sumă de 1.260,50 lei și TVA, în sumă de 239,50 lei, cu bon fiscal nr.9567/2021. S-a achitat taxă CNARNN, inclusiv TVA, cu bon fiscal nr.9567/2021.

SECRETAR,

ANEXA 4
LISTA MONUMENTELOR ISTORICE 2010
Municipiul Botoșani

Nr. crt. / Cod LMI / Denumire / Localitate / Adresă / Datare

- 1 BT-I-s-B-01751 municipiul BOTOȘANI "Groapa lui Ichim (Achim). Situl arheologic de la Botoșani, punct "Groapa lui Ichim (Achim). La 2 km SE de Întreprinderea Fasst sec. II - III p.Chr, Epoca romană
- 251 BT-II-a-A-01849 Ansamblu urban "Piața 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Piața 1 Decembrie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 și Str. Victoriei nr. 3 sf. sec. XIX
- 252 BT-II-a-A-01850 Ansamblu urban "Piața 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Piața 1 Decembrie 14, 15, 16 sf. sec. XIX
- 253 BT-II-m-A-01851 Casă, azi sediul P.N.Ț.C.D. municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 13 sf. sec. XIX
- 254 BT-II-m-A-01852 Casă municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 17 sf. sec. XIX
- 255 BT-II-a-A-01853 Ansamblu urban II "Str. 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 19, 19A, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 sf. sec. XIX
- 256 BT-II-a-A-01854 Ansamblu urban I "Str. 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 sf. sec. XIX
- 257 BT-II-m-A-01855 Biserica "Uspenia", azi biserica "Adormirea Maicii Domnului. municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 43 1552
- 258 BT-II-a-A-01856 Ansamblu urban I "Str. 1 Decembrie 1918" municipiul BOTOȘANI Str. 1 Decembrie 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 85A, 85B, 85C sf. sec. XIX
- 259 BT-II-m-B-01857 Biserica lipovenească .Nașterea Maicii Domnului. municipiul BOTOȘANI Str. Antipa Grigore 8 1853
- 260 BT-II-m-B-01858 Biserica armenească .Adormirea Maicii Domnului. municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 3 1782
- 261 BT-II-a-B-01859 Ansamblul bisericii armenesti "Sf. Treime" municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 15 1795-1797
- 262 BT-II-m-B-01859.01 Biserica armenească .Sf. Treime. municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 15 1795-1797, refăcută la 1832
- 263 BT-II-m-B-01859.02 Turn clopotniță municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 15 1795-1797
- 264 BT-II-m-B-01859.03 Zid de incintă municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 15 1795-1797, refăcut la 1832
- 265 BT-II-m-B-01860 Casa Ibrăileanu municipiul BOTOȘANI Str. Armeană 42 înc. sec. XIX



MINISTERUL CULTURII

S. Pal
+ An. Teod

CABINET MINISTRU
Nr. 4001
Data 07.06.2024

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
BOTOȘANI
Nr. 19708
Data 14.06.2024

14.06.2024

Către
Consiliul Județean Botoșani
Consiliul Local Botoșani

Spre știință:

Ivan Iulian-Dorel și Ivan Dumitru cu domiciliul în mun. Botoșani, str. Tudor Vladimirescu, nr. 11, sc. A, et. 3, ap. 15, jud. Botoșani.
Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani.

REF: NEEXERCITAREA DREPTULUI DE PREEMȚIUNE

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare pentru imobilul situat în intravilanul mun. Botoșani, Piața 1 Decembrie, nr. 1 (fost 19), et. 1, ap. 1, jud. Botoșani, imobil înscris în CF/NC 69755-C1-U1 și teren CF/NC 59755 (108 mp construcție și 53/176 din 176 mp), parte din monumentul istoric *Ansamblul urban I Str. 1 Decembrie 1918*, având cod BT-II-a-A-01856, conform Listei Monumentelor Istorice 2015, Anexă la Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015.

Ca urmare a transmiterii documentației privind intenția de vânzare, în baza prevederilor art. 4, alin. (4) și art. 26, alin. (1) punctul 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, vă comunicăm că Ministerul Culturii nu își exercită dreptul de preemțune asupra imobilului susmenționat.

Conform art. 4, alin. (8) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, se transferă dreptul de preemțune al statului către autoritățile publice locale. Precizăm că, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, proprietarii imobilului au următoarele obligații:

1. orice intervenție asupra imobilului inclusiv schimbarea de destinație se efectuează numai pe baza și cu respectarea avizului emis de Ministerul Culturii conform prevederilor art. 23 și ale art. 26 din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare;
2. conform prevederilor art. 36 alin. (4) lit. b) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, veți notifica viitorului proprietar că imobilul este înscris în Lista Monumentelor Istorice și are obligațiile ce îi revin prin lege;
3. conform prevederilor art. 36, alin. 4, lit. c) din Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările ulterioare, în termen de 15 zile de la data vânzării imobilului, veți înștiința în scris Direcția Județeană pentru Cultură Botoșani, despre schimbarea proprietarului și veți transmite acesteia o copie a actelor.

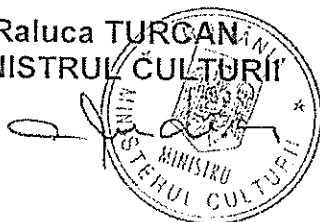
Alte obligații care incumbă proprietarilor imobilului sunt de a respecta O.G. nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată, cu modificările și completările ulterioare care reglementează regimul juridic al descoperirilor și al cercetărilor arheologice, parte a patrimoniului cultural național, precum și prevederile Legii nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Conform prevederilor art. 4, alin. (9) din Legea nr. 422/2001, republicată, cu modificările ulterioare, comunicările privind neexercitarea dreptului de preemțune au termen de valabilitate pentru întregul an calendaristic în care a fost emis, inclusiv pentru situațiile în care imobilul este vândut de mai multe ori.

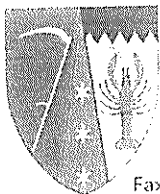
Prezentul înscris nu este o certificare a proprietății, iar verificarea condițiilor de legalitate privind vânzarea monumentului istoric (interdicția de înstrăinare, ipotecă, dreptul de privilegiu, grevare de sarcini) rămâne în sarcina întocmitorului actului de înstrăinare.

Cu stimă,

Raluca TURCAN
MINISTRUL CULTURII



h218



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL JUDEȚEAN

Botoșani, Piața Revoluției 1-3, Cod postal: 710236, Tel: +40 231 514712, +40 231 514713, +40 231 514714;
Fax: +40 231 514715, +40 231 515020, +40 231 536155, +40 231 529220; Web: www.cjbotosani.ro; E-mail: consiliu@cjbotosani.ro

Nr. 1658/01.07.2024

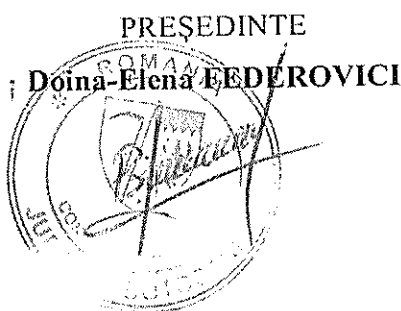


Către: Primăria Municipiului Botoșani

Spre știință dlui Ivan Dumitru mun. Botoșani, str. Tudor Vladimirescu nr. 11, sc. A, et. 3, ap. 15,
jud. Botoșani

Referitor la adresa Ministerului Culturii nr. 4007/07.06.2024, pe care o atașăm în copie, înregistrată la Consiliul Județean Botoșani cu nr. 10687/14.06.2024, vă aducem la cunoștință că, potrivit art. 4 alin. (8) din Legea 422/2001, Consiliul Județean Botoșani nu și-a exercitat dreptul de preempțiune pentru imobilul înscris în CF 69755-C1-U1, în perioada celor 15 zile de la data înregistrării adresei mai sus menționate.

Cu stimă,



MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR
Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul
Cultural Național a Județului Botoșani

INVENTARUL
monumentului istoric

A. Date generale

Monumentul istoric Locuință în ansamblul "Mădăraș, Centru vechi"
Botoșani
grupa A, înregistrat cu nr. 253 cod nr. BT-IT-A-01899 în Lista
monumentelor istorice din anul 2004, situat în localitatea BOTOȘANI, str.
PIATA 1 Decembrie 1918, nr. 1, județul BOTOȘANI,
cod poștal _____
Proprietar/titular al dreptului de administrare IVAN COSTACHE DORIN
cu sediul/domiciliul în localitatea BOTOȘANI, str. PIATA 1 Decembrie 1918,
nr. 1, județul BOTOȘANI, reprezentat de _____
cu funcția de _____

B. Descrierea monumentului/ansamblului

1. Suprafața imobilului 60,38 + 19,31 + 10,36 m²
2. Numărul corpurilor de clădire 1
din care monumente istorice 1

Corpuri (denumirea)	Nr. încăperi/încăperea	Suprafața (m ²)
1. <u>Locuință</u>	<u>7</u>	<u>60,38 + 19,31 + 10,36</u>
	1/1	
	1/2	
	1/3	
2.	2/1	
	2/2	

C. Inventarul fix al încăperilor

Corp/încăpere	Inventarul fix
1/1	<u>1767</u>
1/2	<u>706</u>
2/1	
2/2	

D. Inventarul elementelor de amenajări exterioare

Element	Poziție în spațiu
D1.....	
D2.....	

Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul
Cultural Național a Județului Botoșani

Director executiv,
Dana Petrariu



(numele și prenumele în clar, semnătura și ștampila)



Proprietar persoană fizică,

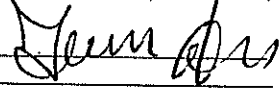
.....
(numele și prenumele în clar și semnătura)

Șef Serviciu monumente istorice,
Consilier superior,
Alexandru Sandu



(numele și prenumele în clar și semnătura)

Proprietar persoană juridică/Titular al dreptului de
administrare,



(denumirea persoanei juridice/instituției publice)

Conducătorul persoanei juridice/instituției
publice,

.....

(funcția, numele și prenumele în clar, semnătura
și ștampila)

MINISTERUL CULTURII ȘI CULTELOR
Direcția pentru Cultură, Culte și Patrimoniul
Cultural Național a Județului Botoșani

ANEXA B
la Obligația privind folosința monumentului istoric
nr. 8 din 17.11.2005

PROCES-VERBAL

de constatare a stării generale de conservare a monumentului istoric

Monumentul istoric cană de locuit în Ansamblul Muzeului Cultural
grupa A, înregistrat cu nr. 253, cod nr. BT-II-A-0186 Lista monumentelor istorice din
anul 2004, situat în localitatea Botoșani, str. Piața 1 Decembrie 1918
nr. 1, județul BOTOȘANI, cod poștal
Astăzi 12.11.2005, subsemnații: SANDU ALEXANDRU
în calitate de reprezentant al Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniul Cultural Național Botoșani și
IVAN COSTACHE DORIN, în calitate de proprietar/reprezentant al proprietarului
persoană juridică/titularului dreptului de administrare imobilizat la adresa Piața 1 Decembrie 1918
am încheiat prezentul proces-verbal prin care se face constatarea privind starea generală de conservare a monumentului istoric.

Date tehnice (pe corpuri de clădiri) ¹⁾

Elementul de construcție	Natura elementelor (materialul din care este realizat și încăperea)	Starea de conservare ²⁾
Elemente de structură:		
- fundații	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- ziduri	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- planșee	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- bolți	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- scări	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- șarpantă	<u>bun</u>	<u>bun</u>
Elemente de arhitectură:		
- învelitori	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- gheaburi, burlane, aruncătoare de apă	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- parament exterior	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- tâmplării exterioare (uși, ferestre)	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- pardoseli	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- parament interior (tencuieli, placaje etc.)	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- tâmplării interioare	<u>bun</u>	<u>bun</u>
Elemente de mobilier fix inclus:		
-		
-		
Decorații exterioare		
-		
-		
Decorații interioare		
-		
-		
Dotări:		
- instalații electrice	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- instalații sanitare (apă-canal)	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- instalații încălzire	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- instalații paratrăsnet	<u>bun</u>	<u>bun</u>
- alte instalații	<u>bun</u>	<u>bun</u>

¹⁾ Analiza se face pe fiecare corp de clădire.

²⁾ Aprecierea, după calificativele: foarte bună, bună, rea, distrus (dispărut)

Elemente de amenajări exterioare:

- trotuare, pavaje	.....	.....
- alei	.....	.....
- plantații	.....	.....
- elemente de mobilier exterior (lampadare, statui, fântâni etc.)	.....	.....
- altele (după caz)	.....	.....

Direcția pentru Cultură, Cultură și Patrimoniul
 Cultural Național a Județului Botoșani

Director executiv,

Dana Petruș

.....

(numele și prenumele în clar, semnătura și ștampila)

Șef Serviciu monumente istorice,

Consilier superior,

Alexandru Sandu

.....

(numele și prenumele în clar și semnătura)

Proprietar persoană fizică,

(numele și prenumele în clar și semnătura)

Proprietar persoană juridică/Titular al dreptului de
 administrare,

.....

(denumirea persoanei juridice/instituției publice)

Conducătorul persoanei juridice/instituției
 publice,

.....

(funcția, numele și prenumele în clar, semnătura
 și ștampila)

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
MUNICIPIUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL**

**ANEXA NR. 2 LA
H.C.L. nr. 447 din 11.12.2024**

**Proces verbal de negociere al prețului de vânzare/cumpărare
nr. INT 8779 din 10.12.2024**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local, Marius Petru Rogojinski**

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



Nr. INT8479 din 10.12.2024

ALEXA NR. 2
LA PROIECT

PROCES – VERBAL

Al ședinței de NEGOCIERE privind prețului de vânzare/cumpărare al imobilului-apartament, în suprafață utilă de 69,01 m.p. compus din apartament cu 2 camere și dependințe și balcon în suprafață de 4.32 m.p. și beci în suprafață de 11.08 m.p. și înscrise în Cartea funciară nr.69755-C1-U1 nr. cadastral 69755-C1-U1, a Municipiului Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, etaj 1, Județul Botoșani și cota-parte din spațiile de folosință comună 1/3 și cota parte de teren de 53/176 din terenul aferent în suprafața de 176 m.p., proprietatea Ivan Dumitru și Ivan Iulian-Dorel, conform extras de Carte funciară

Data: 10.12.2024

Orele: 14⁰⁰-14³⁰

Sediul: Primăria Municipiului Botoșani-Sala de ședințe a Consiliului Local

La întrunirea grupului de lucru au participat următoarele persoane:

-domnul Cosmin Ionuț Andrei- Primar Municipiul Botoșani-Președintele comisiei de negociere

și membrii comisiei:

PUȘCAȘU ANDREI LUCIAN - PRESENT

IVAN BOGDAN CRISTIAN - PRESENT

BULIGA MARIUS - PRESENT

BETENCHI DANA - PRESENT

MURARIU MARIAN - LIPSĂ

FETCU ELENA-DANIELA - PRESENT;

Maleș George Cătălin - Șef Serviciu Cadastru

Gherase Iulius Sebastian - Șef Serviciu Patrimoniu Mobilitate urban

reprezentând comisia de negociere a clauzelor contractuale pentru achiziția de imobile necesare pentru lucrări de investiții de interes local aprobată prin Hotărârea Consiliului Local a nr. 375 din 04.11.2024,

respectiv din partea vânzătorilor-proprietari, Ivan Dumitru și Ivan Iulian-Dorel

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

Achiziția spațiului comercial și realizarea raportului de evaluare al apartamentului de către un evaluator autorizat ANEVAR, necesar stabilirii unui pret de pornire a negocierii cumpărării apartamentului, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Botoșani nr. 248 din 31.07.2024 privind exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea imobilului situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 (fost nr. 19), et.1, ap. 1.

Raportul de evaluare a fost realizat de către evaluator autorizat ANEVAR, respectiv Appraisal & Valuation S.A. București, valoarea apartamentului fiind de 54.000 Euro (echivalent 268.726 lei), respectiv 783 Euro/m.p..

Principalele aspecte discutate s-au referit negocierea prețului de vânzare/cumpărare al apartamentului în suprafață utilă de 69,01 m.p. situat în municipiul Botoșani, situat în Municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie, Nr. 1, ap.1, Județul Botoșani .



CF: 3372882

La ședința de negociere purtată în data de 3.12.2024, ora 14, cele două părți nu au reușit să ajungă la o înțelegere, ultima ofertă a comisiei de negociere fiind de 25.000 Euro, vânzătorii cerând un termen până la care să se gândească.

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

~~COMISIA OFERTĂ 25000 EURO ÎNTR-O~~

~~TRANȘĂ ÎN ANUL 2024.~~

~~VÂNZĂTORII ACCEPȚĂ~~

[A large, stylized handwritten mark, possibly a signature or a large 'Z', is drawn across the page.]



[Handwritten signature]

În urma discuțiilor și dezbaterilor avute între toate părțile implicate și ca urmare a disponibilității acestora de a ajunge la o înțelegere pentru vânzarea, respectiv cumpărarea spațiului comercial, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare să fie în sumă de 25.000 Euro, echivalentul în lei la cursul B.N.R. din ziua perfectării actului autentic de vânzare-cumpărare.

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

U.A.T Municipiul Botoșani

Președinte: COSMIN IONUȚ ANDREI

Membrii:

PUȘCAȘU ANDREI LUCIAN -

IVAN BOGDAN CRISTIAN -

BULIGA MARIUS -

BETENCHI DANA -

MURARIU MARIAN -

FETCU ELENA-DANIELA -

MALEȘ GEORGE CATALIN

GERASE IULIUS SEBASTIAN

Proprietari imobile

Ivan Dumitru

Ivan Iulian-Dorel