

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ FORMATĂ DIN TEREN CURȚI CONSTRUCȚII CU
SUPRAFAȚA DE 661 MP, DIN CARE SPRE CONCESIUNE 60 MP,
SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI VORONA, STRADA PRINCIPALĂ , NR. 369,
JUDEȚ BOTOȘANI**



CLIENT: COMUNA VORONA, JUDEȚ BOTOȘANI
PROPRIETAR : COMUNA VORONA, JUDEȚ BOTOȘANI
EVALUATOR: ZAHARIA -RUSU DAN
DATA EVALUĂRII: 03.04.2023

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

CUPRINS

Secțiunea I. Introducere	3
1.1. Sinteza raportului	3
1.2. Certificarea evaluatorului	7
Secțiunea II. Termenii de referință ai evaluării	8
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia.....	8
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	8
2.3. Scopul evaluării.....	8
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect și a drepturilor de proprietate evaluate	8
2.5. Tipul valorii.....	11
2.6. Data evaluării	11
2.7. Documentarea necesară, natura și sursa informațiilor utilizate care au stat la baza evaluării	11
2.8. Ipoteze și ipoteze speciale	12
2.8.1. Ipoteze	12
2.8.2. Ipoteze speciale	12
2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	13
2.10. Declarație de conformitate și descrierea raportului.....	13
Secțiunea III. Descrierea proprietății	13
3.1. Identificarea proprietății	13
3.2. Descrierea situației juridice	14
3.4. Informații despre zonă și vecinătate	15
3.5. Informații despre amplasament	16
Secțiunea IV. Analiza de piață.....	18
Secțiunea V. Analiza celei mai bune utilizări	19
Secțiunea VI. Evaluarea proprietății	19
Secțiunea VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	27
Acte proprietate.....	28

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
 Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
 Sediul: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
 C.I.F. 21183873
 Telefon: 0745.283.745
 e-mail: zahariarusu@yahoo.com
 Nr. 404/04.04.2023

Secțiunea I. Introducere

1.1.Sinteza raportului

Clientul prezentului raport de evaluare este Comuna Vorona, județ Botoșani, prin domnul Ștefan Aurel, în calitate de primar. Utilizator desemnat al lucrării de față este Comuna Vorona, județ Botoșani, prin domnul Ștefan Aurel, în calitate de primar.

În lucrarea de față este supus evaluării dreptul deplin de proprietate deținut de comuna Vorona asupra terenului în suprafață de **661 mp** situat în intravilanul comunei Vorona, județ Botoșani, în **p.c. 193 și 194, având nr. cadastral 50873**. Suprafața de teren evaluată făcea parte din terenul în suprafață totală de 661 mp, teren având categoria de folosință curți-construcții, înscris în CF 50873 a comunei Vorona, **din care pentru concesiune 60,00 mp**.

Suprafața de teren supusă evaluării nu este delimitată cadastral în cadrul parcelei nr.194 așa că se va proceda la evaluarea întregii suprafețe de 661 mp pentru a stabili prețul de concesiune pe metrul pătrat. Conform declarației clientului, suprafața supusă evaluării este cea identificată în **schițele anexate la referatul nr. 2908 din 20.03.2023 privind aprobarea operațiunii cadastrale de dezmembrare a suprafeței de 661 mp pc 194, pc 193 în 2 loturi, a se vedea și fotografiile pentru identificarea la fața locului :**

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de deslipire
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50873	661.00 mp	loc. Vorona, Str. Principala nr.369 (P.C. 193, 194), com. Vorona, jud. Botoșani
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)	
50873	Vorona	

Deslipire imobil			
Situata actuala (marcarea de terenuri si/sau)		Situata vizuala (dupa deslipire/si/sau)	
Nr. cad.	Suprafata	Nr. cad.	Suprafata
50873	661.00		
TOTAL	661.00		

Executant: Ing. Males Daniel Alexandru

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătură și parafă

Data 16.03.2023

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50873	661.00	loc. Vorona, Str. Principala nr.369 (P.C. 193, 194), com. Vorona, jud. Botoșani
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)	
50873	Vorona	

A. Date referitoare la teren			
Nr.	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
193	Cc	220.00	
194	Cc	381.00	
TOTAL		601.00	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 661.00 mp

Suprafața din act = 661.00 mp

Executant: Ing. Males Daniel Alexandru
Aut. Seria RO-BT-F nr. 0131

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespundența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătură

Data 16.03.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătură

Data.....

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
 Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
 Sediul: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
 C.I.F. 21183873
 Telefon: 0745.283.745
 e-mail: zahariarusu@yahoo.com
 Nr. 404/04.04.2023

Proiectare lot 1

Plan de arhitectură și delimitare a imobilului
 Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
194	60.00	100 Vorona, Str. Principala nr.369 (P.C. 194), com. Vorona, jud. Botoșani
Carte Fundată nr.	Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)	
	Vorona	

D.J. 2081 - CP 52009
 P.C. 194
 100
 CP 52009
 Comuna Vorona

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
194	Cu	60.00	Imobil împrejmuit parțial
TOTAL		60.00	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 60.00 mp
 Suprafața din aer = 60.00 mp

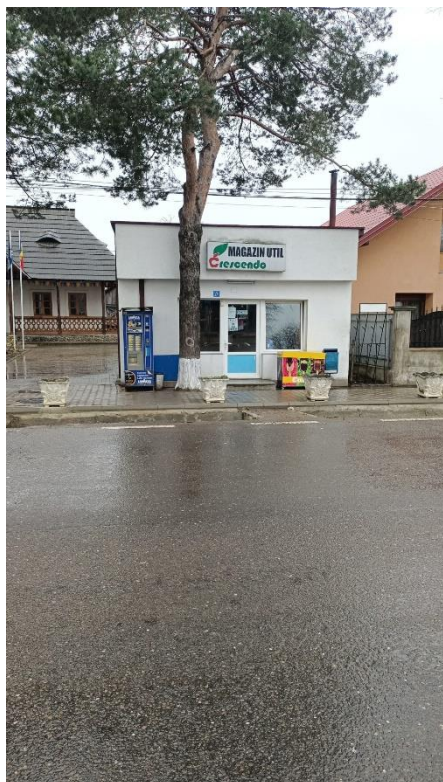
Executanți: Ing. Mădălin Alexandru
 Aut. Seria RO-87-F nr. 0131

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea informațiilor documentare cadastrale și corespondența actelor cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătură



ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023



Prezentul raport de evaluare are drept scop informarea clientului în vederea **concesionării lotului de teren nr. 1, respectiv cel situat în pc 194 , în suprafață de 60 mp ,** lot ce face parte din terenului subiect al prezentului raport de evaluare, teren cu numărul cadastral 50873. Tipul de valoare estimat, determinat de scopul raportului, este valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR – ediția 2022, „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”. Raportul de evaluare este întocmit de către subsemnatul, evaluator membru titular ANEVAR, Zaharia – Rusu Dan , având legitimația cu nr. 17238 valabilă pentru anul 2023, pentru specializarea „evaluarea proprietății imobiliare”.

Inspecția proprietății am efectuat-o în data de 01.04.2023 , după perfectarea contractului de prestări servicii.

În urma documentării necesare (interviul cu proprietarul imobilului și inspecția terenului), am considerat necesară conturarea următoarelor ipoteze speciale:

- Evaluarea terenului se face exclusiv pe baza documentelor prezentate și pe baza informațiilor comunicate de către clientul lucrării
- Evaluarea terenului se realizează strict în baza ipotezei speciale că acesta este corect identificat de către client. Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat doar cu privire la

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

suprafața de 60 mp, așa cum a fost identificat de către clientul lucrării (conform indicațiilor din teren și schiței prezentate) și nu poate fi utilizat cu privire la altă parte a terenului ce va constitui parcela cadastrală 194 după aprobarea operațiunii cadastrale de dezmembrare a suprafeței de 661 mp.

Data evaluării (data la care este valabilă concluzia asupra valorii de piață estimate a proprietății subiect) este 03.04.2023 iar data raportului de evaluare este 04.04.2023.

În evaluarea proprietății am făcut, în primul rând, analiza celei mai bune utilizări. În urma acestei analize, având în vedere situația juridică a terenului și caracteristicile sale fizice, cea mai bună utilizare a terenului este mixtă - comercial-rezidențială

Având în vedere toate ipotezele și ipotezele speciale stabilite în prezentul raport de evaluare, valoarea de piață a chiriei aplicabile terenului supus evaluării în suprafață de 60,00 mp , estimată pe baza metodologiei specifice, este prezentată în tabelul următor:

Moneda de exprimare	Chirie lunară unitară	Chirie lunară totală	Chirie anuală totală
<u>Euro</u>	<u>0,60 €/mp</u>	<u>36</u>	<u>432 €</u>
<u>Lei (1 eur =4,9419 lei)</u>	<u>2,97 lei / mp</u>	<u>178,20</u>	<u>2.134,90 lei</u>

rotunjit :

Moneda de exprimare	Chirie lunară unitară	Chirie lunară totală	Chirie anuală totală
Euro	0,60 €/mp	36,00 euro	432,00 €
Lei (1 eur =4,9419 lei)	2,97 lei/ mp	178,00 lei	2.136,00 lei

Note:

***** toate valorile prezentate exclud TVA**

***** eventualele diferențe dintre valorile exprimate în lei și cele exprimate în euro se datorează numărului de zecimale ale rezultatelor calculelor efectuate. În vederea stabilirii venitului net efectiv, pe baza căruia s-a estimat apoi chiria anuală, am utilizat ca și criteriu „euro/mp”, deoarece prețurile pentru estimarea valorii de piață au fost exprimate în „euro/mp”.**

Întocmit:

**Evaluator ANEVAR EPI,
Zaharia – Rusu Dan**

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

1.2. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Zaharia Rusu Dan , declar că dețin cunoștințele necesare și am competența profesională necesară întocmirii prezentului raport de evaluare, în calitate mea de membru titular al ANEVAR, având legitimația cu nr. 17238, valabilă pentru anul 2023, pentru specializarea „evaluarea proprietății imobiliare”.

De asemenea, declar că nu am fost influențată în estimarea valorii de nicio persoană, că valoarea estimată reprezintă o concluzie formulată în urma aplicării abordărilor în evaluare specifice, este corectă și este valabilă la data evaluării (01.04.2023).

Valoarea estimată reflectă valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect, determinată de scopul prezentului raport de evaluare, în conformitate cu toate ipotezele și ipotezele speciale instituite.

**Evaluator autorizat ANEVAR,
Zaharia- Rusu Dan**

Secțiunea II. Termenii de referință ai evaluării

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Subsemnatul, Zaharia- Rusu Dan , în calitate de membru titular al ANEVAR, având legitimația cu nr. 17238 valabilă pentru anul 2023, în calitate de autor al prezentului Raport de evaluare, declar următoarele:

☐ Având în vedere pregătirea profesională specifică în domeniul evaluării de bunuri imobile, declar că pot oferi o evaluare obiectivă și imparțială a proprietății imobiliare subiect al prezentului raport, în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR (ediția 2022) și al Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;

☐ Nu am nici un interes, actual sau viitor, legat de proprietatea evaluată în prezentul raport, precum nicio legătură cu solicitantul și utilizatorii desemnați ai prezentului raport de evaluare;

☐ În calitate de evaluator ANEVAR , dețin cunoștințele necesare în vederea întocmirii prezentului raport de evaluare;

☐ În întocmirea prezentei lucrări nu am primit asistență profesională din partea niciunui specialist;

☐ Faptele prezentate în lucrarea de față sunt corecte și ilustrează situația reală a dreptului de proprietate evaluat, în limitele ipotezelor și ipotezelor speciale instituite în prezentul raport de evaluare.

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul prezentului raport de evaluare este Comuna Vorona, județ Botoșani, prin domnul Ștefan Aurel, în calitate de primar.

Utilizator desemnat al lucrării de față este Comuna Vorona, județ Botoșani, prin domnul Ștefan Aurel, în calitate de primar.

2.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop informarea clientului în vederea închirierii terenului subiect al prezentului raport de evaluare.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect și a drepturilor de proprietate evaluate

În lucrarea de față este supus evaluării dreptul deplin de proprietate deținut de comuna Vorona asupra terenului în suprafață de **661 mp** situat în intravilanul comunei Vorona, județ Botoșani, în **p.c. 193 și 194, având nr. cadastral 50873**. Suprafața de teren evaluată făcea

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238- specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

parte din terenul în suprafață totală de 661 mp, teren având categoria de folosință curți-construcții, înscris în CF 50873 a comunei Vorona .

Suprafața de teren supusă evaluării nu este delimitată cadastral în cadrul parcelei nr.194 așa că se va proceda la evaluarea întregii suprafețe de 661 mp pentru a stabili prețul de concesiune pe metrul pătrat. Conform declarației clientului, suprafața supusă evaluării este cea identificată în schițele anexate la referatul nr. 2908 din 20.03.2023 privind aprobarea operațiunii cadastrale de dezmembrare a suprafeței de 661 mp pc 194 , pc 193 în 2 loturi , a se vedea si fotografiile pentru identificarea la fața locului :

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului: îngrădit
50873	661.00 mp	loc. Vorona, Str. Principala nr.349 (P.C. 193, 194), com. Vorona, jud. Botoșani
Carte Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
50873	Vorona	

Dezlipire imobil

Situația actuală (înainte de dezlipire/supire)				Situația viitoare (după dezlipire/supire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
50873	661.00	Cc	TOI		601.00	Cc	LOTUL 1
					60.00	Cc	LOTUL 2
TOTAL	661.00				661.00		

Executant: ing. Mădălin Alexandru

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Semnătură și ștampilă

Data: 16.03.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Semnătură și parafă

Data

Ștampilă BCPI

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023



2.5. Tipul valorii

Tipul de valoare estimat, determinat de scopul raportului, este valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare ANEVAR – ediția 2022, „*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

2.6. Data evaluării

Data evaluării, respectiv data la care este valabilă concluzia asupra valorii proprietății imobiliare subiect, este: 03.04.2023.

Cursul de schimb valutar utilizat în realizarea calculelor este cel oferit de B.N.R. în data de 03.04.2023, respectiv 1 Euro = 4,9419 lei.

Data raportului de evaluare este 04.04.2023.

2.7. Documentarea necesară, natura și sursa informațiilor utilizate care au stat la baza evaluării

Documentarea necesară pentru întocmirea raportului de evaluare de față a presupus următoarele etape:

- Primirea comenzii de evaluare
- Efectuarea inspecției la fața locului a fost realizată după perfectarea contractului de prestări servicii în data de 01.04.2023.
- Culegerea, sintetizarea și prelucrarea informațiilor necesare

La întocmirea prezentului raport de evaluare au fost avute în vedere atât informațiile puse la dispoziție de către clientul raportului, cât și informații obținute din surse externe.

- ☐ Informații puse la dispoziție de client
 - ✓ H.G. 971 din 05.09.2002 emis de Guvernul României , însoțit de axa nr. 73, Act Administrativ nr. 49 din data de 04.09.2013 emis de către Consiliul Local al comunei Vorona
 - ✓ Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru imobil cu nr. cadastral 50873 UAT Vorona – cerere nr. 23454/ 01.03.2023
 - ✓ Referatul nr. 2908 din data de 20.03.2023, privind aprobarea propunerii de operațiune cadastrală de dezmembrare a suprafeței de 661 mp , pc. 194 , pc 193 în 2 loturi
 - ✓ Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire/alipire scara 1: 1500, pentru terenul în suprafață de 60 mp situat în lotul 1 al propunerii de dezmembrare cadastrală a parcelei 194,193
 - ✓ Schițele terenurilor supuse evaluării, transmisă prin e-mail
- ☐ Informații din surse externe:

- Standardele de evaluare ANEVAR, ediția 2022
- Informații obținute din mass-media (anunțuri de mică publicitate din diferite ziare locale și site-uri de profil, informații obținute de la agențiile imobiliare)
- Informații obținute din cursuri, cataloage și cărți de specialitate

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze

În baza informațiilor puse la dispoziție de către clientul lucrării, se presupune că dreptul de proprietate evaluat este valabil și poate fi închiriat ;

- Informațiile obținute din surse externe sunt considerate credibile și sunt folosite de evaluator în prezumția de corectitudine a acestora; totuși, evaluatorul nu oferă garanție asupra acurateței acestor informații;
- Se presupune că proprietatea imobiliară subiect respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legislația din domeniul construcțiilor, precum și prevederile legale referitoare la mediu;
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea; se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziție sunt corecte;
- Dimensiunile prezentate în raportul de evaluare sunt preluate din actele puse la dispoziție de clientul lucrării; evaluatorul nu a efectuat măsurători;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți;
- Se presupune că nu există contaminanți sau materiale periculoase pe proprietatea analizată, precum nici pe proprietățile vecine.

2.8.2. Ipoteze speciale

- Evaluarea terenurilor se face exclusiv pe baza documentelor prezentate și pe baza informațiilor comunicate de către clientul lucrării
- Evaluarea terenului se realizează strict în baza ipotezei speciale că acesta este corect identificat de către client. Prezentul raport de evaluare poate fi utilizat doar cu privire la suprafața de teren identificată în schițele transmise de client.

2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului și utilizatorilor desemnați menționați la punctul 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.

Utilizarea raportului, în tot sau în parte, de către orice alte persoane în afara celor precizate anterior, este condiționată de obținerea acordului evaluatorului, exprimat în scris și fără echivoc. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.

2.10. Declarație de conformitate și descrierea raportului

Subsemnatul, Zaharia - Rusu Dan , în calitate de membru titular al ANEVAR, având legitimația cu nr. 17238 valabilă pentru anul 2023, declar că prezentul Raport de evaluare a proprietății imobiliare identificate este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor – ediția 2022, neexistând nicio abatere de la acestea. Standardele pe baza cărora s-a realizat prezentul raport de evaluare sunt:

- a) SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general)
- b) SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- c) SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- d) SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- e) SEV 104 – Tipuri ale valorii
- f) SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- g) GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Prezentul raport de evaluare este redactat în formă detaliată (conține toate calculele efectuate în aplicarea abordărilor în evaluare, trimiteri la toate sursele de informații utilizate) și este transmis clientului sub forma unui dosar legat, conținând scrisoarea de transmitere, raportul de evaluare propriu-zis și toate anexele la acesta, în 4 (patru) exemplare în original.

Fiecare filă scrisă din prezentul raport de evaluare este numerotată, semnată și stampilată de către evaluator.

Secțiunea III. Descrierea proprietății

3.1. Identificarea proprietății

În lucrarea de față este supus evaluării dreptul deplin de proprietate deținut de comuna Vorona asupra terenului în suprafață de 661 mp situat în intravilanul comunei Vorona, județ Botoșani, în p.c. 193 și 194 , având nr. cadastral 50873. Suprafața de teren are categoria de folosință curți-construcții, înscris în CF 50873 a comunei Vorona .

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

Suprafața de teren supusă evaluării este de 661 mp din care se propune prin Referatul nr. 2908 din data de 20.03.2023 dezmembrarea suprafeței de 661 mp din parcela 194 și 193 în 2 loturi de 60 mp - lotul 1 din pc 194 și 601 mp - lotul 2 din parcela cadastrală 194 și 193, delimitată cadastral conform planurilor de amplasament anexate la referat.

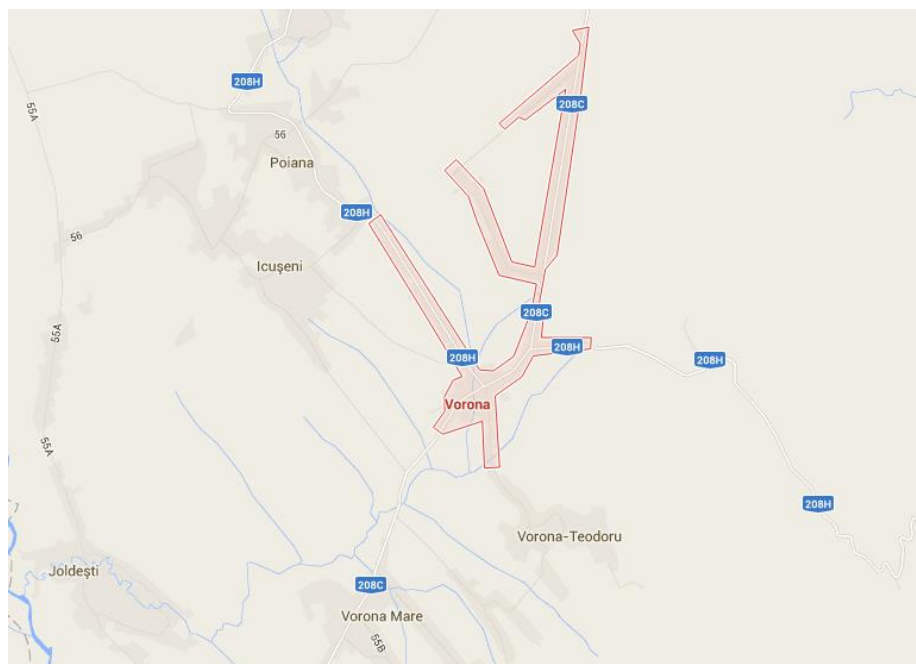
Conform declarației clientului, suprafața supusă evaluării este cea identificată în schițele transmise prin email.

3.2. Descrierea situației juridice

Terenul analizat aparține domeniului public al comunei Vorona, județ Botoșani, conform H.G. 971 din 05.09.2002 emis de Guvernul României , însoțită de axa nr. 73.

Informații despre localitate

Situată în partea de sud vest a județului Botoșani, la 20 de Km de reședința de județ, Vorona are ca vecini: la sud - Tudora , la nord - Corni, la est - Cristești, la vest - Liteni - Suceava. Structura administrativă a comunei a suferit modificare în timp. În forma actuală Vorona este rezultatul unirii fostelor comune Vorona și Poiana, în 1969. Cu 6 sate mari, care grupează de fapt vreo 12 vechi sate și cătune, Vorona este o unitate administrativă cu multiple probleme de ordin edilitar - gospodăresc.



comuna Vorona, județ Botoșani

În domeniul economic activitatea s-a restructurat după 1990 pe principiile economiei de piață. La activitățile desfășurate în mod tradițional de cultivare a plantelor și creștere a animalelor, s-au adăugat asociații familiale și societăți în domeniul comerțului, al prestărilor de servicii, al industriei alimentare, s-a impus prin management performant societatea „Prodalcom” care produce și îmbuteliază alcool. A reușit să impună pe piața un sortiment variat

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

de băuturi în mod deosebit ca „Voronskaya” care a devenit un nou brand pentru Vorona. S-au impus și alte societăți cu activitate în creștere: S.C. „Crescendo” și S.C. „Aurora” în domeniul comerțului, S.C. „Tomicom” în panificație, Stas Mobila în prelucrarea lemnului.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Vorona se ridică la 7.492 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 7.999 de locuitori.

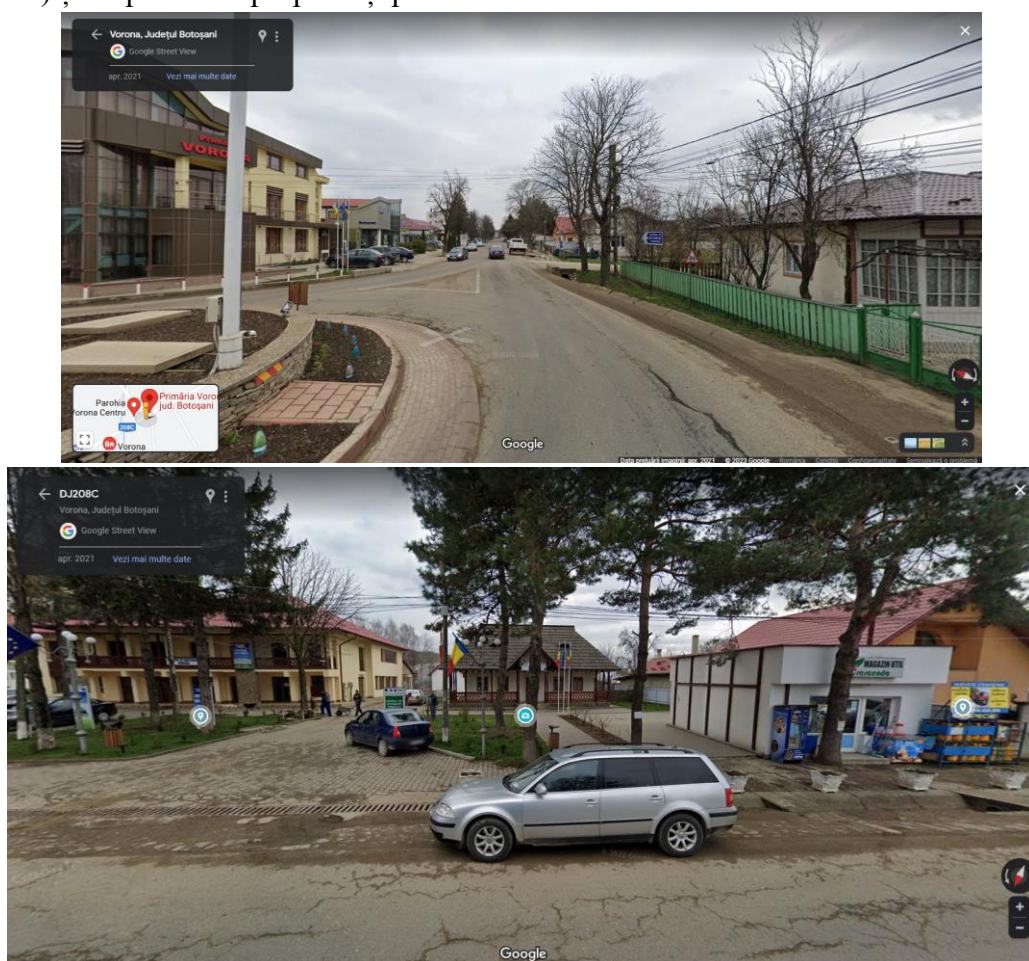
Comuna Vorona are în componență următoarele sate: Vorona (reședința comunei), Icușeni, Joldești, Poiana, Vorona Mare și Vorona-Teodoru.

Comuna Vorona este în top 5 al comunelor ”bune” din județul Botoșani .

3.4. Informații despre zonă și vecinătate

Proprietatea imobiliară subiect al prezentului raport de evaluare este situată în intravilanul comunei Vorona, județ Botoșani, cu deschidere la drumul județean 208H.

Terenul supus evaluării în suprafață de 661 mp se învecinează pe o latură cu terenuri proprietate a comunei Vorona și pe o latură cu drumul județean 208H(a se vedea planul de amplasament) și respectiv cu proprietăți private.



Imaginea nr. 2 – Identificarea proprietății subiect

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

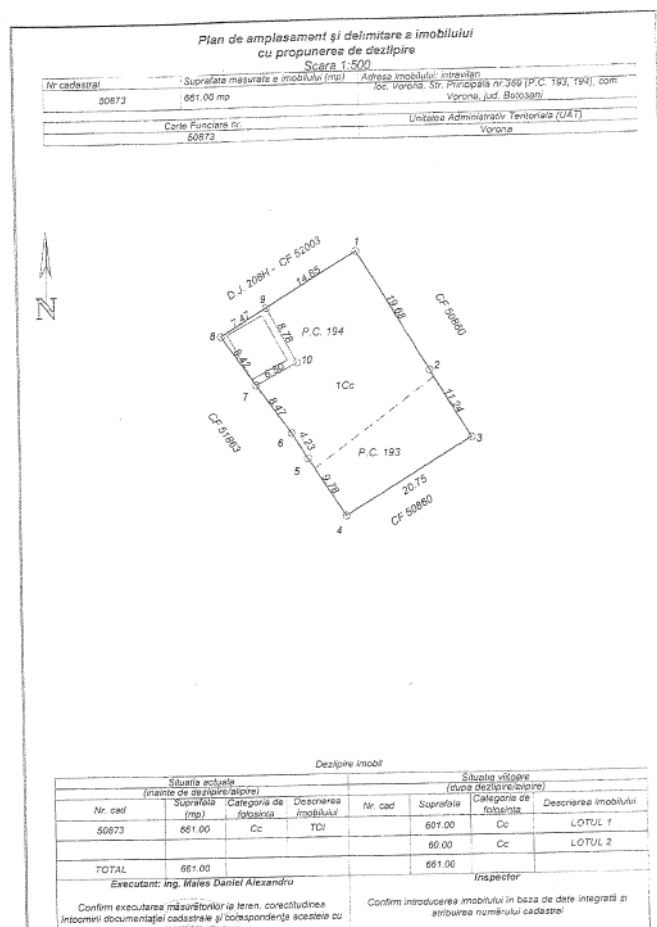
Proprietățile imobiliare din această zonă sunt preponderent de tipul terenurilor curți construcții de tipul proprietăților rezidențiale , comerciale și administrative.

Având în vedere că zona este una rurală, poziționarea proprietății subiect în cadrul zonei este una foarte favorabilă utilizării în scop comercial/ rezidențial , administrativ, etc), printre caracteristicile ce determină acest lucru numărându-se poziționarea la drumul județean , deschidere suficientă la drum, suprafață relativ mare de teren, situarea în intravilan, amplasarea în centrul comunei Vorona.

3.5. Informații despre amplasament

În lucrarea de față este supus evaluării dreptul deplin de proprietate deținut de comuna Vorona asupra terenului în suprafață de 661 mp situat în intravilanul comunei Vorona, strada Principală , nr. 369, județ Botoșani, în p.c. 194 și 193 , având nr. cadastral 50873. Suprafața de teren evaluată face parte din categoria de folosință curți-construcții, înscris în CF 50873 a comunei Vorona .

Suprafața de teren supusă evaluării este delimitată cadastral în cadrul parcelei nr. 194. Conform declarației clientului, suprafața supusă evaluării este cea identificată în schițele

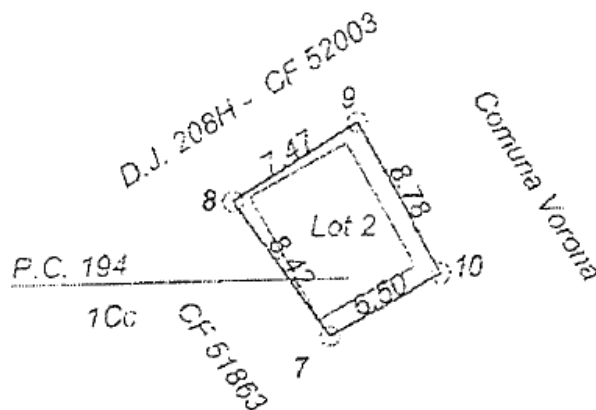


ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

Acces la terenul subiect

Terenul analizat aparține domeniului public al comunei Vorona, județ Botoșani, conform .G. 971 din 05.09.2002 emis de Guvernul României , însoțit de anexa nr. 73.

Este supusă evaluării suprafața de teren de 661 mp din p.c. 194 și 193 , având categoria de folosință curți-construcții, din care suprafața hașurată din planul de amplasament , un poligon cu laturile de 7-8 ml.



Suprafața de teren supusă evaluării are formă regulată, este plan și are deschidere la drumul comunal asfaltat de 22,32 ml, din care terenul aferent lotului 1 are o deschidere de 7,47 ml . Terenul dispune de energie electrică , apă și canal .

Secțiunea IV. Analiza de piață

Proprietatea imobiliară supusă evaluării face parte din piața terenurilor libere, situate în intravilan. Considerăm că aria de piață specifică este dată de localitățile rurale și micile localități urbane cu caracter puternic rural din județul Botoșani. Ținând cont de suprafața terenului și de poziționarea acestuia (la limita localității, în intravilan, cu deschidere la drum comunal asfaltat), considerăm că putem delimita o subpiață a terenurilor din zonele rurale cu potențial de dezvoltare comercial-industrială.

Cererea pentru terenuri libere, în general, a crescut ușor în ultimii doi ani, în principal ca urmare a creșterii segmentului rezidențial. Întrucât piața imobiliară rezidențială a fost mai activă în ultima perioadă de timp, se constată și o ușoară creștere a pieței terenurilor libere situate în intravilan. În plus, avem în vedere că, în general, în zonele rurale, piața nu face distincție între terenurile rezidențiale și cele comerciale, astfel încât cererea specifică privește piața terenurilor libere situate în intravilan.

Oferta de terenuri similare celui analizat este ridicată la nivelul județului Botoșani, acoperind integral cererea existentă. Oferta este asigurată atât de persoane fizice ce tranzacționează loturi proprii de teren, cât și de dezvoltatori imobiliari ce lotizează suprafețe mai mari de teren (această din urmă situație privind în principal terenurile rezidențiale). Analizând piața specifică, se constată existența unui număr ridicat de oferte, fapt ce conduce la marje de negociere relativ ridicate, de până la 5%, perioade de expunere pe piață mici (1 luni – 3 luni). Ofertele de vânzare sunt cuprinse între 10 €/mp și 21 €/mp, în funcție de localizare, caracteristici juridice și fizice, etc.

Pentru piața terenurilor construibile se constată de asemenea o ușoară creștere, prețurile de vânzare fiind în creștere, în comuna Vorona observându-se prețuri mai ridicate comparativ cu alte zone ale județului Botoșani.

Echilibrul pieței imobiliare apare atunci când cererea și oferta se situează la același nivel și se compensează reciproc. În cazul subpieței imobiliare definite, există un ușor dezechilibru între cerere și ofertă, cererea fiind ușor superioară ofertei, cel puțin în cazul vânzărilor. Din acest motiv, segmentul de piață analizat este în creștere, fiind o piață a vânzătorilor. Foarte puține sunt terenurile care se închiriază, preponderent acestea fiind la nivelul municipiului și a zonelor limitrofe, dar și acestea sunt foarte rar închiriate.

Secțiunea V. Analiza celei mai bune utilizări

În Glosarul anexat Standardelor de evaluare ANEVAR – ediția 2022 se arată că noțiunea de „cea mai bună utilizare” reprezintă „*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*”

Așadar, cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- Să fie posibilă fizic;
- Să fie permisibilă legal;
- Să fie fezabilă financiar;
- Să fie maxim productivă.

De asemenea, trebuie să avem în vedere că *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.*¹

Pentru proprietatea imobiliară supusă evaluării considerăm că utilizarea cea mai bună este cea actuală, respectiv teren cu destinație mixtă (comercial/administrativ). De asemenea, avem în vedere că piața terenurilor libere situate în zonele rurale ale județului Botoșani nu distinge în utilizarea rezidențială și cea comercială.

Secțiunea VI. Evaluarea proprietății

Tehnicile de evaluare a terenului recomandate de standardele de Evaluare ANEVAR, derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii, sunt: comparația directă, tehnicile alternative (extracția și alocarea) și tehnicile capitalizării veniturilor (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare și analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea prețului concesiunii aplicabile terenului subiect, metodologia utilizată este derivată din abordarea prin venit.

Astfel, pornind de la ipoteza specială că terenul supus evaluării poate fi tranzacționat în condiții normale de piață, vom estima în continuare valoarea de piață a terenului subiect. În acest sens, am selectat următoarele comparabile:

Nr crt.	Localitate	Zona	Atractivitatea localizării	Forma	Front stradal	Topografie		Utilități	Suprafața	Preț oferta TEREN	
						planitate	înclinare	en el / apa / canal / gaz		(unitar)	(total)
1	Comuna Brehuceni	intravilan	amplasat mai slab	rectangulară	25,0 ml	fără denivelări	orizontal	la limita / nu / nu / nu	1.103,00 m ²	13,6 €/m ²	15.001 €
2	Rediu	intravilan , lângă pădure	amplasat mai bine	rectangulară	28,0 ml	fără denivelări	orizontal	la limita / nu / nu / nu	810,00 m ²	21,0 €/m ²	17.000 €
3	Stăncești	intravilan	amplasat mai slab	rectangulară	32,0 ml	fără denivelări	orizontal	la limita / nu / nu / nu	1.170,00 m ²	18,8 €/m ²	22.000 €
4	Mănăstireni	intravilan la drum	amplasat mai slab	rectangulară	44,0 ml	fără denivelări	orizontal	la limita / nu / nu / nu	1.200,00 m ²	15,0 €/m ²	18.000 €
5	Poiana , Vorona	la 1 km de centrul satului	amplasat mai slab	rectangulară	60,0 ml	fără denivelări	orizontal	la limita / nu / nu / nu	3.700,00 m ²	10,0 €/m ²	37.000 €

¹ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 31

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
 Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
 Sediul: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
 C.I.F. 21183873
 Telefon: 0745.283.745
 e-mail: zahariarusu@yahoo.com
 Nr. 404/04.04.2023

Pret oferta TEREN		Marja de negociere	Pret probabil	
(unitar)	(total)		(unitar)	(total)
13,6 €/m ²	15.001 €	5 %	12,9 €/m ²	14.251 €
21,0 €/m ²	17.000 €	5 %	19,9 €/m ²	16.150 €
18,8 €/m ²	22.000 €	5 %	17,9 €/m ²	20.900 €
15,0 €/m ²	18.000 €	5 %	14,3 €/m ²	17.100 €
10,0 €/m ²	37.000 €	5 %	9,5 €/m ²	35.150 €

COMPARABILA 1

[Proprietar Teren intravilan loc de casa 1103 mp Brehuiesti Botosani Brehuiesti • OLX.ro](#)

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-rediu-botosani-IDh14ZR.html?>

COMPARABILA 3

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/botosani/periferie/teren-constructii-de-vanzare-X5BU03016?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-botosani

COMPARABILA 4

[Teren construcții de vânzare în Mănăstirea-Doamnei - teren constructii de vanzare in Mănăstirea-Doamnei, judetul Botoșani - XV0603TFF - 18.000 EUR \(imobiliare.ro\)](#)

COMPARABILA 5

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-in-vorona-intravilan-3700-mp/27g22igf2e267252e915h120e27g3f0e.html>

Analiza de piata - TEREN					
		Minim	Maxim	Medie	Mediana
Preturi proprietati similare	(unitar)	9,5 €/m ²	19,9 €/m ²	14,9 €/m ²	14,3 €/m ²
	(total)	14.251 €	35.150 €	20.710 €	17.100 €
Suprafata		810,00 m ²	3.700,00 m ²	1.596,60 m ²	1.170,00 m ²

Comparabilele selectate reprezintă oferte, motiv pentru care este necesară aplicarea unei marje de negociere. Aceasta este estimată la 5%, pe baza discuțiilor purtate cu diverse agenții imobiliare. Astfel, prețurile probabile de vânzare ale comparabilelor selectate sunt:

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

TABEL PENTRU SELECTAREA OFERTELOR					
Selectarea comparabilelor dintre ofertele identificate in piata			Oferta teren 2	Oferta teren 3	Oferta teren 4
GRILA DATELOR - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabili		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intravilan	similar	similar	similar
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	intravilan Vorona , la DJ (lângă Primărie)	Rediu , intravilan , lângă padure - amplasat mai bine	Stâncești , intravilan -amplasat mai slab	Mânăstireni, intravilan la drum - amplasat mai slab
8	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	661,00 m²	810,00 m²	1.170,00 m²	1.200,00 m²
	Forma:	neregulata	rectangulara	rectangulara	rectangulara
	Front stradal total:	66,2 ml	28,0 ml	32,0 ml	44,0 ml
	Raportul dintre front stradal si adancime:	6 63/100	97/100	88/100	1 61/100
	Topografie (planitate):	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari	fara denivelari
	Topografie (inclinare):	orizantal	orizantal	orizantal	orizantal
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan)	da/ da/ da/ nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu
10	Zonare:	mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)
Pret total (eur)			17.000 €	22.000 €	18.000 €
Pret unitar (euro / m²)			21.0 €/m²	18.8 €/m²	15.0 €/m²

Criteriul de comparație utilizat este €/mp. Grila comparațiilor este prezentată în continuare:

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiei directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	Intravilan Vorona , central lângă Primărie	Rediu , intravilan , lângă padure - amplasat mai bine	Stâncești , intravilan -amplasat mai slab	Mănăstireni, intravilan la drum - amplasat mai slab
	Suprafața	661,00 m ²	810,00 m ²	1.170,00 m ²	1.200,00 m ²
	Pret total (eur)		17.000 €	22.000 €	18.000 €
	Pret unitar (euro / m ²) - unitatea de comparatie		21,0 €/m ²	18,8 €/m ²	15,0 €/m ²
0 TIPUL COMPARABILEI					
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere (%)		-5 %	-5 %	-5 %
	Marja de negociere (euro/m ²)		-1,0 €/m ²	-0,9 €/m ²	-0,8 €/m ²
	Pret de vanzare probabil		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
1 DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE					
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0 %	0 %	0 %
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0 %	0 %	0 %
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
3 CONDITII DE FINANTARE					
	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0 %	0 %	0 %
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
4 CONDITII DE VANZARE					
	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0 %	0 %	0 %
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
5 CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE					
	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	fara	fara	fara	fara
	Ajustare unitara		0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
	Ajustare procentuala		0 %	0 %	0 %
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
6 CONDITII DE PIATA					
	Condiții de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare procentuala		0 %	0 %	0 %
	Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	17,9 €/m ²	14,2 €/m ²
7 LOCALIZARE					
	Localizare	intravilan Vorona , la DJ (lângă Primărie)	Rediu , intravilan , lângă padure -amplasat mai bine	Stâncești , intravilan -amplasat mai slab	Mănăstireni, intravilan la drum -amplasat mai slab
	Ajustare procentuala		-10,0%	10,0%	15,0%
	Ajustare unitara pentru localizare		-2,0 €/m ²	1,8 €/m ²	2,1 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		18,0 €/m ²	19,7 €/m ²	16,3 €/m ²

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

8 CARACTERISTICI FIZICE				
Marime	661,00 m ²	810,00 m ²	1.170,00 m ²	1.200,00 m ²
Forma	neregulata	rectangulara	rectangulara	rectangulara
Ajustare procentuala		0 %	0 %	0 %
Ajustare unitara pentru marime si forma		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Front stradal	66,2 ml	28,0 ml	32,0 ml	44,0 ml
Raport dintre front stradal si adancime	6 63/100	97/100	88/100	1 61/100
Ajustare procentuala		5 %	5 %	10 %
Ajustare unitara pentru front stradal si raportul dintre laturi		0,9 €/m ²	1,0 €/m ²	1,6 €/m ²
Topografie	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
Ajustare procentuala		0 %	0 %	0 %
Ajustare unitara pentru topografie		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
		5 %	5 %	10 %
Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0,9 €/m ²	1,0 €/m ²	1,6 €/m ²
Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		18,9 €/m ²	20,7 €/m ²	18,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)				
9 UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da / da/ da/ nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu
Ajustare unitara pentru utilitati		1,10 €/m ²	1,10 €/m ²	1,10 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	21,8 €/m ²	19,1 €/m ²
10 ZONAREA				
Zonarea	mixt (rezidential / comercial)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)
Ajustare procentuala		0 %	0 %	0 %
Ajustare unitara		0,0 €/m ²	0,0 €/m ²	0,0 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	21,8 €/m ²	19,1 €/m ²
Pret ajustat (euro/m ²)		20,0 €/m ²	21,8 €/m ²	19,1 €/m ²
Ajustare totala neta	(absolut)-neta	0,00 €/m ²	3,88 €/m ²	4,86 €/m ²
	(procentual)-neta	0,0%	21,6%	34,2%
Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	4,00 €/m ²	3,88 €/m ²	4,86 €/m ²
	(procentual)-bruta	20,0%	21,6%	34,2%

Pornind de la prețurile probabile de vânzare, s-au aplicat ajustările necesare în raport de terenul subiect, după cum urmează:

Explicarea ajustarilor aplicate in GRILA DE COMPARATII (metoda comparatii directe) - TEREN AFERENT PROPRIETATII DE BAZA (considerat liber)					
Nr crt	Elemente de comparatie:	Teren de evaluat:	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte	a fost ajustata negativ cu 5% intrucat comparabila este oferta, iar din analiza de piata, din urmarirea in timp a ofertelor si din informatiile privind tranzactiile a rezultat ca in medie proprietarii negociaza aprox. 5% fata de pretul afisat in oferte
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
2	Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara - intravilan	similar	similar	similar
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	fara	fara	fara	fara
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
6	Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Explicatii ajustari:		nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
7	Localizare	intravilan Vorona , la DJ (lângă Primărie)	Rediu , intravilan , lângă padure -amplasat mai bine	Stâncești , intravilan -amplasat mai slab	Mănăstireni, intravilan la drum -amplasat mai slab
	Explicatii ajustari:		a fost ajustata negativ cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mari decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect	a fost ajustata pozitiv cu 15% intrucat aceasta comparabila este amplasata intr-o zona considerata de piata ca fiind mai putin atractiva decat proprietatea subiect iar preturile terenurilor din zona de amplasare a comparabilei sunt cu aprox. 15% mai mici decat pretul terenurilor din zona in care este amplasata proprietatea subiect

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

8 CARACTERISTICI FIZICE		Marime	661,00 m ² neregulata	810,00 m ² rectangulara	1.170,00 m ² rectangulara	1.200,00 m ² rectangulara
Forma		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
Front stradal			66,2 ml 6 63/100	28,0 ml 97/100	32,0 ml 88/100	44,0 ml 1 61/100
Raport dintre front stradal si adancime		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 5% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 5% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 10% intrucat raportul dintre frontul stradal si adancime este semnificativ inferior proprietatii subiect, preturile unor astfel de terenuri fiind cu aprox. 10% mai mici decat pretul terenurilor similare proprietatii subiect
Topografie			fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal	fara denivelari / orizontal
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari
9 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)		da/ da/ da/ nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu	la limita /nu/ nu/nu
		Explicatii ajustari:	a fost ajustata pozitiv cu 1,1 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 1,1 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 1,1 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect	a fost ajustata pozitiv cu 1,1 eur/mp intrucat aceasta comparabila nu are acces la aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nivelul ajustarii reflectand costul unitar pt. asigurarea acelorasi utilitati ca in cazul proprietatii subiect
10 Zonarea		mixt (rezidential/ comercial)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)	mixt (rezidential)
		Explicatii ajustari:	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari	nu au fost aplicate ajustari

Luând in considerare caracteristicile analizate pentru terenul supus evaluării, acestuia i-a fost asimilata valoarea ajustata a comparabilei ce i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea bruta procentuala cea mai mica) respectiv: Comparabila 1

Suprafata teren proprietate de baza	661,00 m ²
Opinie (pret ajustat unitar)	20,0 €/m ²
	98,8 lei/m ²
INDICATIA VALORII DE PIATA	13.220 €
teren PROPRIETATE DE BAZA	65.332 lei
Data evaluarii	03.04.2023
Curs lei / eur	4,9419

Pentru a estima chiria aplicabilă terenului subiect, pornim de la formula următoare:

Valoarea de piață = VNE/ c, unde:

Valoarea de piață = prețul de vânzare

VNE = venit net efectiv, anual

c= rata de capitalizare

Este necesară, așadar, estimarea ratei de capitalizare aplicabilă. În acest sens, am din analiza ofertelor , dar și a experienței profesionale a evaluatorului , rata de capitalizare estimată a fi utilizată este 210 %.

Așadar, venitul net din exploatare pentru terenul subiect va fi:

VNE anual = Valoare de piață * c = 13.220 euro * 10,00% = 1322 €/an

VNE anual = Valoare de piață * c = 13.220 euro * 10,00% = 1322 €/an

VNE anual pe mp = 1322 €/an/661 mp = 2 euro /mp/an

VNE anual pe mp = 2 euro /mp/an x 60 mp = 120 euro/an

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

Întrucât terenul analizat aparține domeniului privat al comunei Vorona, jud. Botoșani, nu există cheltuieli pentru acesta, precum nici grad de neocupare.

Astfel, venitul net efectiv este egal cu venitul brut potențial, estimat ca fiind concesiunea anuală totală plătită. Astfel, pentru 661 mp și implicit pentru lotul 1 din acest teren în suprafață de 60 mp din teren supus evaluării, concesiunea anuală este de **120 €**, reprezentând o concesiune lunară de **10 euro** - pentru suprafață de 60 mp și o **concesiune lunară unitară de 0,1667 €/mp**.

Referitor la concesiunea unitară de 0,16667 €/mp , obținută prin metoda mai sus menționată , consider că în cazul nostru acesta concesiune lunară este foarte mică , deși este mai mare decât cea din zona limitrofă Botoșani , dar pentru suprafețe mult mai mari, respectiv pentru 6500 mp , a se vedea anunțul mai jos prezentat.

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriere-teren-catamarasti-deal-6500-mp-IDh16XD.html?>

Postat 11 martie 2023

Închiriere Teren Catamarasti Deal 6500 mp

1 500 lei

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 6 500 m²

DESCRIERE

Închiriez teren amplasat central in localitatea Catamarasti Deal. Suprafata este de 6500 de mp. Terenul este drept,imprejmuit integral cu gard nou, toate utilitățile inclusiv gaze, dublu acces drum asfaltat lat de 7 metri .

Prețul este de 1500 lei/ lună.

ID: 251462801

Vizualizări: 94

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

User avatar

Facebook connected icon

stefan

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

Pe OLX din martie 2013

Activ pe 31 martie 2023

Trimite mesaj

074 836 7712

Personal consider că oferta mai jos prezentată este mai relevantă atât ca suprafață dar și ca poziție în cadrul localității , a se vedea oferta mai jos prezentată .

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/inchiriez-teren-bulevard-m-eminescu-botosani/57i6dg365i80714i2eie25f33f9f5f96.html>

Inchiriez teren bulevard M.Eminescu BOTOSANI

1 EUR negociabil

[Botosani](#), [Botosani](#) [Bulkevard M.Eminescu](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 02.04.2023 13:03:40



Specificatii

Suprafata terenului600,0 m²
Front stradal30

Descriere

Inchiriez teren 600m2 in Bulevard M.Eminescu nr 91.BOTOSANI deschidere la strada 50m. Pozitie ideala,1 euro mp Pentru diverse activitati (in totalitate sau partial- se inchiriaza si 100mp). Telefon 745125515 Publi24_1537992959
Vezi detalii pe www.romimo.ro

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

Avându-se în vedere că terenul analizat ca și comparabilă este într-o zonă mai bună , respectiv în municipiul Botoșani, consider că la chiria (concesiunea) unitară de 1 euro/mp se impune o corecție de 40% , **astfel că chiria (concesiunea) unitară pentru suprafața de 60 mp , suprafața ce urmează a fi concesionată pentru activități comerciale este de 0,60 euro /mp , astfel concesiunea lunară estimată este de 36 euro, iar concesiunea anuală urmând a fi de 432 euro mp .**

Secțiunea VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Pentru estimarea valorii de piață a chiriei aplicabile terenului subiect, metodologia aplicată este derivată din abordarea prin venit, dar și din mențiunile făcute la finele secțiunii a VI a raportului de evaluare. De asemenea, pentru aplicarea acestei metodologii, a fost necesară utilizarea abordării prin piață, în vederea estimării valorii de piață a terenului subiect (estimare realizată strict în conformitate cu ipotezele speciale instituite).

Considerăm că informațiile disponibile au fost suficiente cantitativ și credibile, astfel încât procesul de evaluare să fie corect, complet și lipsit de erori.

Având în vedere toate ipotezele și ipotezele speciale stabilite în prezentul raport de evaluare, valoarea de piață a chiriei aplicabile terenului supus evaluării în suprafață de 60,00 mp , estimată pe baza metodologiei specifice, este prezentată în tabelul următor:

Moneda de exprimare	Chirie lunară unitară	Chirie lunară totală	Chirie anuală totală
<u>Euro</u>	<u>0,60 €/mp</u>	<u>36</u>	<u>432 €</u>
<u>Lei (1 eur =4,9419 lei)</u>	<u>2,97 lei / mp</u>	<u>178,20</u>	<u>2.134,90 lei</u>

rotunjit :

Moneda de exprimare	Chirie lunară unitară	Chirie lunară totală	Chirie anuală totală
Euro	0,60 €/mp	36,00 euro	432,00 €
Lei (1 eur =4,9419 lei)	2,97 lei/ mp	178,00 lei	2.136,00 lei

Note:

***** toate valorile prezentate exclud TVA**

***** eventualele diferențe dintre valorile exprimate în lei și cele exprimate în euro se datorează numărului de zecimale ale rezultatelor calculelor efectuate. În vederea stabilirii venitului net efectiv, pe baza căruia s-a estimat apoi chiria anuală, am utilizat ca și criteriu „euro/mp”, deoarece prețurile pentru estimarea valorii de piață au fost exprimate în „euro/mp”.**

Întocmit:

**Evaluator ANEVAR EPI,
Zaharia – Rusu Dan**

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238- specializarea E.I. , EPI și EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023

Acte proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50873 Vorona

Nr. cerere	23454
Ziua	01
Luna	03
Anul	2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Vorona, Jud. Botosani, Str. Principală nr. 369

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50873	661	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
23454 / 01/03/2023 Act Normativ nr. HG 971, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, Anexa 73; Act Administrativ nr. 49, din 04/09/2013 emis de Consiliul local al comunei Vorona;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE în seria rangului încheierii 1868 din 15.01.2014, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA VORONA, CIF:3672049, domeniu public	

C. Partea III. SARCINI .

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

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238- specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

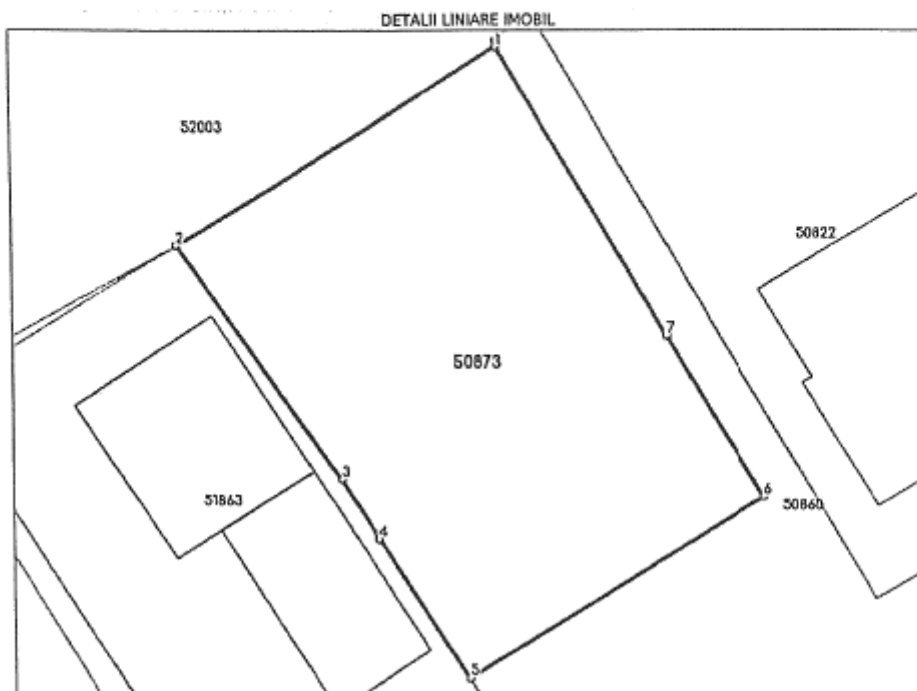
Carte Funciară Nr. 50873 Comuna/Ţara/Municipiu: Vorona

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50873	661	

* 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	curti construcții	DA	441	-	194	-	
2	curti construcții	DA	220	-	193	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.322
2	3	16.892
3	4	4.23
4	5	9.779
5	6	20.755

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

Carte Funciară Nr. 50873 Comuna/Oraș/Municipiu: Vorona

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
6	7	11.235
7	1	19.675

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
01-03-2023

Data eliberării,
//____

Asistent Registrator,
Anisoara Morosanu

(parafă și semnătură)

Referent,

(parafă și semnătură)

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 17238– specializarea E.I. , EPI ȘI EBM
Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani
C.I.F. 21183873
Telefon: 0745.283.745
e-mail: zahariarusu@yahoo.com
Nr. 404/04.04.2023



ROMÂNIA
Comuna Vorona, Județul Botoșani
Telefon / Fax: 0231 588 604
E-mail: uat@comunavorona.ro
Site: www.comunavorona.ro
C.I.F: 3672049



Nr. 2908 din 20.03.2023

REFERAT

privind aprobarea propunerii de operațiune cadastrală de dezmembrare a suprafeței de 661 mp PC 194 , PC 193 in 2 loturi

În vecinătatea Centrului de Informare Turistică , funcționează un magazin util al SC Crescendo Com SRL construit în baza unui Contract de concesiune încheiat anterior pe teren aparținând domeniului public al comunei Vorona.

Urmare legislației aparute ulterior referitoare la concesiunari/inchirieri ale terenurilor aparținând domeniului public, este necesară dezmembrarea suprafeței de teren pe care o ocupă acest magazin.

Terenul propus pentru dezmembrare este în suprafața totală de 661 mp conform CF nr.50873 , dezmembrarea se realizează în 2 loturi: suprafața de 601 mp care rămâne alocată Centrului de Informare Turistică -domeniu public PC 193+PC 194 , iar suprafața de 60 mp ocupată de magazinul util PC 194 .

Anexam planurile de amplasament al terenului propus spre dezmembrare (lot 1 și lot 2).

Față de cele prezentate supun spre aprobarea Consiliului Local prezentul proiect de hotărâre privind **privind aprobarea propunerii de operațiune cadastrală de dezmembrare a suprafeței de 661 mp PC 194 , PC 193 in 2 loturi , respectiv PC 193+194=601 mp și PC 194=60 mp.**

intocmit
Timofte Daniela-consilier
Urbanism și Amenajarea Teritoriului



ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238- specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire**
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului: intravilan loc. Vorona, Str. Principala nr.369 (P.C. 193, 194), com Vorone, jud. Botosani
50873	661.00 mp	
Carte Funciare nr. 50873		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Vorone

Situatia actuala (inainte de dezlipire/alipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire/alipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
50873	661.00	Cc	TOI		601.00	Cc	LOTUL 1
					60.00	Cc	LOTUL 2
TOTAL	661.00				661.00		

Executant: ing. Males Daniel Alexandru Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren. Semnatura și ștampila Data: 16.03.2023	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura și parafă Data: Ștampila BCP:
--	--

Nr. 404/04.04.2023

Pagina 33 din 34

ZAHARIA- RUSU DAN PFA - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

Nr. legitimație: 17238- specializarea E.I. , EPI ȘI EBM

Sediu: mun. Botoșani, str. Unirii nr.7, et. 1, ap.4, jud. Botoșani

C.I.F. 21183873

Telefon: 0745.283.745

e-mail: zahariarusu@yahoo.com

Nr. 404/04.04.2023

propunere Lot 2

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	801.00	loc. Vorona, Str. Principale nr 389 (P.C. 193, 194), com. Vorona, jud. Botoșani
Carte Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Vorona

A. Date referitoare la teren

Nr. parcel	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
193	Cc	220.00	
194	Cc	351.00	
TOTAL		801.00	Imobil împrejmuit partial

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 801.00 mp
Suprafata din act = 801.00 mp

Executant: Ing. Males Daniel Alexandru Aut. Seria RO-BT-F nr. 0131 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și correspondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnatura
--	--