

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
COMUNA HLIPICENI
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE nr. 220/14.07.2025
privind vânzarea unor terenuri, proprietate privată a Comunei Hlipiceni, județul
Botoșani

Primarul comunei Hlipiceni, județul Botoșani,

Având în vedere:

- Cererile primite din partea cetățenilor comunei Hlipiceni pentru cumpărarea terenurilor proprietate privată ale comunei Hlipiceni;
- raportul de evaluare nr. 177/07.07.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe Iulian din cadrul S.C. Iupetheda Exclusiv SRL, înregistrat la Comuna Hlipiceni sub nr. 2485/07.07.2025;
- raportul de evaluare nr. 22/2023, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe Iulian din cadrul S.C. Iupetheda Exclusiv SRL, aprobat prin Hotărârea consiliului local Hlipiceni nr. 26/15.03.2023;

În baza prevederilor:

- Hotărârii Consiliului local Hlipiceni cu nr. 29/28.04.2022 pentru aprobarea Regulamentului privind metodologia de vânzare a terenurilor atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;
- H.G. nr. 896/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 553 alin. (1) și (4), art. 555 și art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 52 și 53 din Regulamentul privind procedura de concesiune, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor proprietate privată a Comunei Hlipiceni, aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr. 30/28.05.2021;
- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 287, art. 334-346, art. 354, art. 355, art. 363 și art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 29 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 354, art. 355, art. 364 alin. (1) și (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificări și completări ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală și art. 8 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului privind Codul administrativ;

În temeiul art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1), coroborat cu art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului local al Comunei Hlipiceni spre dezbateră și aprobare următorul

PROIECT DE HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare nr. 177/07.07.2025, întocmit de evaluatorul autorizat Țivlică Gheorghe Iulian din cadrul S.C. Iupetheda Exclusiv SRL, înregistrat la Comuna Hlipiceni sub nr. 2485/07.07.2025, prezentat în **anexa nr. 1**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se retrage dreptul de folosință gratuită asupra terenurilor, în conformitate cu prevederile art. 6 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, pentru beneficiarii menționați în **anexa nr. 2**, parte integrantă la prezenta hotărâre care nu au respectat prevederile art. 6, alin. (1) din legea anterior-menționată.

Art. 3. Se constată necesitatea și oportunitatea vânzării bunurilor reprezentând loturi de teren, proprietate privată a Comunei Hlipiceni, situate în intravilanul localității Victoria, PC 192, PC 184, PC 183 și PC 213, cu datele de identificare prezentate în **anexa nr. 3**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică, conform prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Regulamentului privind procedura de concesiune, închiriere, darea în folosință gratuită și vânzarea bunurilor proprietate privată a Comunei Hlipiceni, aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr. 30/28.05.2021, a loturilor de teren proprietate privată a Comunei Hlipiceni, situate în sat Victoria, comuna Hlipiceni, județul Botoșani, p.c. 183, 184, 192 și 213, prevăzute în **anexa nr. 3** parte integrantă la prezenta hotărâre.

(2) Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația este cel prevăzut în raportul de evaluare pentru fiecare lot în parte.

(3) Taxele notariale aferente contractului de vânzare-cumpărare a loturilor de teren vor fi suportate de către cumpărător.

Art. 5. Consiliul Local Hlipiceni își însușește valoarea prevăzută la art. 4 alin. (2). al prezentei hotărâri.

Art. 6. (1) Se aprobă documentația de atribuire alcătuită din caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, formulare și modele de documente și modelul contractului-cadru de vânzare-cumpărare.

(2) Documentația de atribuire face parte integrantă din **anexa nr. 4**, parte integrantă la prezenta hotărâre.

(3) Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia după achitarea prețului terenului.

Art. 7. Se aprobă garanția de participare la licitație în procent de 10% din prețul minim de pornire a licitației, fără TVA

Art. 8. Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor primite în vederea atribuirii contractului de vânzare-cumpărare prin dispoziție a primarului.

Art. 9. (1) Se împuternicește primarul Comunei Hlipiceni să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

(2) Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în termen de 30 de zile de la data încasării prețului terenului.

Art. 10. După încheierea contractului de vânzare-cumpărare a terenului, acesta se va elimina din inventarul domeniului privat al comunei Hlipiceni, județul Botoșani.

Art. 11. Suma încasată din vânzarea bunului imobil – teren proprietate privată a comunei Hlipiceni, se constituie integral venit la bugetul local și se va cuprinde în secțiunea de dezvoltare prin rectificare bugetară locală.

Art. 12. Primarul comunei Hlipiceni, prin intermediul Serviciului contabilitate, impozite și taxe locale, evidența domeniului public și privat, achiziții publice, arhivă, administrativ, precum și comisia de licitație constituită, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 13. Prezenta hotărâre poate fi atacată, conform procedurii și termenelor prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 14. Se comunică prezenta hotărâre, prin intermediul secretarului Comunei Hlipiceni, în termenul prevăzut de lege, primarului, biroului financiar-contabil din cadrul Primăriei, utilizatorilor terenurilor care fac obiectul celor 2 rapoarte de evaluare menționate în prezenta hotărâre, precum și Instituției Prefectului județului Botoșani în vederea obținerii avizului de legalitate și să se aducă la cunoștință publică prin afișarea la Primărie, în spațiul accesibil publicului, precum și pe pagina de internet www.botosani.hlipiceni.ro.

Inițiator,
Primar
ing. Luchian Gheorghe-Marian

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei Hlipiceni
Chitală George-Bogdan



Nr. 177 / 07.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

privind proprietatile imobiliare

- terenuri intravilane considerate libere -

sat Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani



CLIENT: COMUNA HLIPICENI

PROPRIETAR: COMUNA HLIPICENI

UTILIZATORUL DESEMNAȚ: COMUNA HLIPICENI

EVALUATOR: SC IUPETHEDA EXCLUSIV SRL

DATA RAPORTULUI: 07.07.2025



– Iunie 2025

CUPRINS

PAGINA DE TITLU
CUPRINS

Cap. 1. INTRODUCERE

- 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.2. CERTIFICAREA

Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI
- 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNAȚI
- 2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.4. SCOPUL EVALUARII
- 2.5. TIPUL VALORII
- 2.6. MONEDA EVALUARII
- 2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI
- 2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA
- 2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR
- 2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE
- 2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII
- 2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE
- 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE
- 3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI
- 3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE
- 3.5. ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

- 5.1. ASPECTE GENERALE
- 5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER SAU CONSIDERAT LIBER

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII

- 6.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. ANALIZA REZULTATELOR
- 7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Cap. 8. ANEXE



Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietății: **Proprietati imobiliare de tip terenuri intravilane considerate libere**

2. Localizare: **sat Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani**

3. Proprietarul bunului: **COMUNA HLIPICENI**

4. Descrierea bunului: 8 loturi de teren considerate libere in suprafata de 500 mp fiecare si in suprafata totala de 4.000 mp, situate in intravilanul satului Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud.Botosani, dupa cum urmeaza:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)
1	Lot 16	52838	213	500
2	Lot 14	52836	213	500
3	Lot 12	52834	213	500
4	Lot 10	52832	213	500
5	Lot 8	52830	213	500
6	Lot 6	52828	213	500
7	Lot 4	52826	213	500
8	Lot 3	52825	213	500
TOTAL				4000

5. Situatia terenului: Proprietati imobiliare – terenuri intravilane avand categoria de folosinta vie.

Pe cea mai mare parte din terenuri, la data inspectiei, exista construite sau in curs de construire locuinte unifamiliale proprietate privata dar care, la solicitarea clientului, nu fac obiectul prezentei evaluari.

6. Clientul: **COMUNA HLIPICENI, CUI 3373365**

7. Utilizatorul desemnat: **COMUNA HLIPICENI**

8. Utilizarea desemnata: **Vanzarea**

9. Tipul valorii: **Valoarea de piata**

10. Dreptul evaluat: **Dreptul deplin de proprietate**

11. Data evaluarii/inspectiei: **17.06.2025**

12. Valoare estimata:

$$V_p = 2,45 \text{ Euro/mp} = 12,3 \text{ Ron/mp}$$



Valoarea de piata a fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)	Valoare de piata (Euro/lot)	Valoare de piata (Ron/lot)
1	Lot 16	52838	213	500	1,225	6,157
2	Lot 14	52836	213	500	1,225	6,157
3	Lot 12	52834	213	500	1,225	6,157
4	Lot 10	52832	213	500	1,225	6,157
5	Lot 8	52830	213	500	1,225	6,157
6	Lot 6	52828	213	500	1,225	6,157
7	Lot 4	52826	213	500	1,225	6,157
8	Lot 3	52825	213	500	1,225	6,157

13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 5,0263 LEI/E

1.2. CERTIFICAREA

Referitor la cele 8 loturi de teren considerate libere cu suprafetele, nr. carti funciare si nr.cadastrale prezentate in tabelul de mai sus la punctul 4, situate in intravilanul satului Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- mentionez ca am efectuat personal inspectia proprietatilor imobiliare subiect in data de 17.06.2025 in prezenta doamnei Tucaliuc Daniela, reprezentanta Primariei Hlipiceni;
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit (am primit) asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării.

Data certificării:
07.07.2025

Evaluator autorizat:
ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M



Cap. 2. TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI

Lucrarea este executata de catre **S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.**, Membru Corporativ **ANEVAR** conform Autorizatiei nr. 0707 **emisa de ANEVAR**, fiind o societate specializata in lucrari de expertize si evaluare, administrator **ing. TIVLICA GH. IULIAN**, Membru titular **ANEVAR**, specializarea E.P.I si E.B.M. - legitimat cu 16664/2025 si Expert Tehnic Judiciar, autorizatia nr. 63618072014, seria 670714103313062014.

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L. – cu sediul in Calea Nationala, nr. 46, sc.C, mun. Botosani, CUI 39747541, J07/471/2018.

Evaluatorul are competenta pentru efectuarea evaluarii iar pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI

Clientul si utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este COMUNA HLIPICENI.

Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de utilizatorul desemnat al lucrării.

2.3. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT AL EVALUARII. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluării îl constituie 8 loturi de teren considerate libere cu suprafata de 500 mp fiecare, nr. carti funciare si nr.cadastrale prezentate in tabelul de mai jos, situate in intravilanul satului Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani, cod postal 717205.

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)
1	Lot 16	52838	213	500
2	Lot 14	52836	213	500
3	Lot 12	52834	213	500
4	Lot 10	52832	213	500
5	Lot 8	52830	213	500
6	Lot 6	52828	213	500
7	Lot 4	52826	213	500
8	Lot 3	52825	213	500
TOTAL				4000

Loturile de teren sunt proprietatea COMUNA HLIPICENI.

In prezentul raport de evaluare se evaluează **dreptul deplin de proprietate** deținut de catre COMUNA HLIPICENI asupra loturilor de teren ce fac obiectul prezentei evaluari.

2.4. SCOPUL EVALUARII

Utilizarea desemnata a evaluarii este vanzarea.

Evaluarea nu va fi utilizata pentru alte scopuri si in afara contextului prezentat.



2.5. TIPUL VALORII

Pentru utilizarea desemnata a evaluarii declarata de client, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata**.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare, o reprezinta Standardele de Evaluare a Bunurilor, Editia 2025.

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, pct.A10.1, definitia valorii de piata este urmatoarea:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat, în care partile au actionat fiecare în cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.”

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de utilizarea desemnata a evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante, Editia 2025.

2.6. MONEDA EVALUARII

Valoarea de piață este exprimată în RON și în EURO și reflectă o sumă exprimată în numerar, fără a lua în considerare alte aranjamente financiare echivalente numerarului.

Cursul de schimb valutar anuntat de BNR pentru data evaluarii **17.06.2025** este de **5,0263 lei/Euro**.

2.7. DATA EVALUARII, DATA INSPECTIEI, DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este **17.06.2025**, data la care este valabila concluzia privind valoarea de piata estimata si sursa informatiilor utilizate pentru fundamentarea valorii.

Data inspectiei este **17.06.2025**.

Data raportului de evaluare este **07.07.2025**.

2.8. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATII EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTUIA

Evaluatorul a studiat si utilizat in estimarea valorii toate documentele pe care le-a avut la dispozitie, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor documente, in afara celor enumerate mai jos, despre care acesta nu avea cunoștință si de aceea nu se asuma nici o raspundere pentru descrierea juridica pusa la dispozitie sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate.

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanti ai Primariei, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valoarea este estimata în ipoteza că nu există așa ceva.

Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii descrise in raport corespund cu documentele de proprietate.



2.9. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE DE EVALUATOR

Au fost utilizate urmatoarele documente puse la dispozitie de client:

- Extrasele de carte funciara nr. 4948/20.01.2025 emise de OCPI Botosani;
- Lista beneficiarilor locurilor de casa atribuite in baza legii 15/2003 emisa de Primaria Comunei Hlipiceni.

La intocmirea raportului de evaluare au fost utilizate urmatoarele surse de informare:

- Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2025;
- Suport Curs "Evaluarea proprietatii imobiliare" editat de ANEVAR si IROVAL;
- Informatii despre piata terenurilor la nivel local, date statistice de pe site-ul www.anevar.ro (date preluate de pe *Analize Imobiliare* și *Imobiliare.ro*, *INS*, www.ancpi.ro);

Informațiile colectate de evaluator se refera la:

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată;
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
- date privind piața imobiliară locală, colectate de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (informatii furnizate de agentii imobiliare Terrenos, Venus, MonCasa, Roma, Imperia, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala: Informatia de nord est, Monitorul de Botosani, Botosaneanul, etc);
- date despre prețuri, alte analize și opinii publicate (www.ancpi.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, etc).

Am analizat piata specifica proprietatii analizate si am avut convorbiri cu vanzatorii, cu agentii imobiliari si am avut convorbiri telefonice cu proprietarii terenurilor oferate.

Documentarea a fost suficienta pentru a emite o opinie total justificabila asupra valorii.

2.10. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

1. IPOTEZE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informația furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentanti ai Primariei, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența



contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a avut cunoștință asupra stării ascunse a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, etc), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Acest raport are menirea de a estima valoarea de piață a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

2. IPOTEZE SPECIALE: - pe cea mai mare parte din terenuri, la data inspecției, exista construite sau în curs de construire locuințe unifamiliale proprietate privată dar care la solicitarea clientului, nu fac obiectul prezentei evaluări.



2.11. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SI PUBLICARE

Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si utilizatorului desemnat specificat in raport si nu isi asuma raspunderea fata de alte persoane ce nu au fost identificate ca utilizatori desemnati.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau difuzate fără acordul prealabil al evaluatorului iar posesia lui, chiar de drept, nu confera dreptul de a-l publica.

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

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru alta utilizare desemnata sau pentru un alt bun, chiar identic.

Pentru validitate este necesara semnatura originala a evaluatorului.

2.12. DECLARAREA CONFORMITATII CU SEV SAU EXPLICAREA CAUZEI NECONFORMITATII

Conform prevederilor și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesara abaterea de la niciunul din standardele de evaluare precizate mai jos.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor, Editia 2025:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluarii
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Tipuri ale valorii
- SEV 103 – Abordari in evaluare
- SEV 104 – Informatii si date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 106 – Documentare si raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

2.13. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 106 și cuprinde, pe langa termenii de referinta, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor si judecatilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.



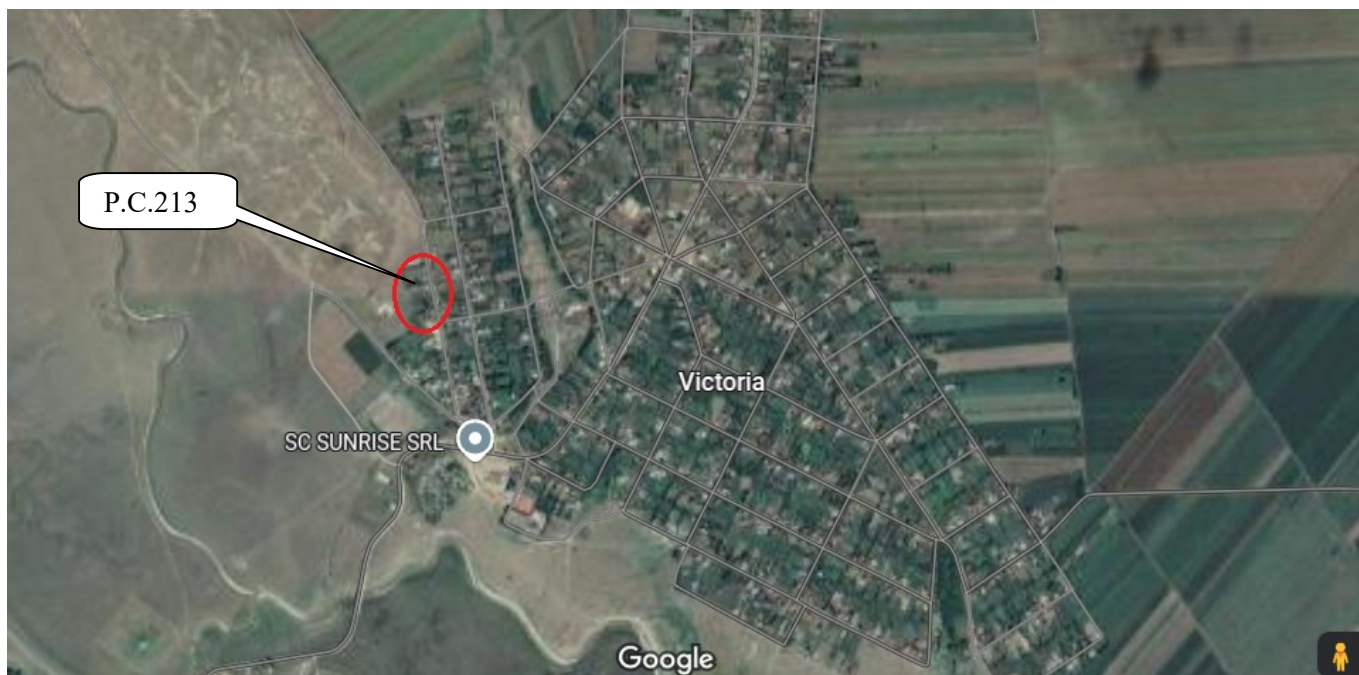
Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este sat Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud.Botosani.

Loturile de teren sunt situate in zona periferica a loc.Victoria, com.Hlipiceni, jud.Botosani.

Comuna Hlipiceni este situata in nord-estul României, in sudul județului Botoșani, in apropiere de limita cu județul Iași. Satele componente ale comunei sunt: Hlipiceni, Victoria si Dragalina. Comunele vecine ale comunei Hlipiceni sunt: Călărași și Răuseni in sud si sud-est, Todireni in nord.



Amplasarea loturilor in localitate



Amplasarea loturilor conform ANCP

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Loturile de teren sunt situate in intravilanul satului Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani, cod postal 717205. Loturile de teren sunt proprietatea Comuna Hlipiceni.

Nu exista neconcordante intre situatia din acte si cea masurata.

Pe cea mai mare parte din terenuri, la data inspectiei, exista construite sau in curs de construire locuinte unifamiliale proprietate privata dar care, la solicitarea clientului, nu fac obiectul prezentei evaluari.

Identificarea proprietatilor imobiliare corespunde Planurilor de Amplasament si Delimitare a corpurilor de proprietate inregistrate la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

Drepturile de proprietate asupra proprietatilor imobiliare sunt intabulate sub nr. 4948/20.01.2025.

Ca urmare a cererilor nr. 4948/20.01.2025 s-au emis Extrasele de Carte Funciara, care precizeaza ca proprietatile sunt libere de sarcini.

3.3. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI TERENULUI

Loturile de teren sunt situate in intravilanul satului Victoria, com.Hlipiceni, p.c.213, jud. Botosani, cod postal 717205.

In continuare prezint cateva fotografii cu loturile de teren:







Terenurile sunt drepte, au forma regulata si conditii de fundare normale. Toate loturile de teren au deschidere de cca 18-24 m la drum balastat.

Terenurile au acces la urmatoarele utilitati: energie electrica.

La data evaluarii cea mai mare parte a loturilor sunt ocupate de locuinte unifamiliale.

Conform listei de beneficiari locuri de casa atribuite in baza legii 15/2003 prezentata de Primaria Comunei Hlipiceni loturile de teren sunt astfel atribuite:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)	Nr.extras CF	BENEFICIARI
1	Lot 16	52838	213	500	4948/20.01.2025	IFTIMICIUC MIHAI FELIX
2	Lot 14	52836	213	500	4948/20.01.2025	BASANCIUC CRISTI
3	Lot 12	52834	213	500	4948/20.01.2025	COVALIUC ASPAZIA
4	Lot 10	52832	213	500	4948/20.01.2025	DUMITRESCU VIRGIL
5	Lot 8	52830	213	500	4948/20.01.2025	SULUGIUC SORIN
6	Lot 6	52828	213	500	4948/20.01.2025	SULUGIUC LUMINITA
7	Lot 4	52826	213	500	4948/20.01.2025	ZAHARIUC ALIN
8	Lot 3	52825	213	500	4948/20.01.2025	BALTAG RALUCA
TOTAL				4000		

3.4. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI / ELEMENTE ATASATE

Pe cea mai mare parte din terenuri, la data inspectiei, exista construite sau in curs de construire locuinte unifamiliale proprietate privata, dar care, la solicitarea clientului, nu fac obiectul prezentei evaluari.

In evaluarea proprietatii, nu sunt incluse bunuri mobile sau alte elemente care să reprezinte bunuri mobile sau proprietăți non-imobiliare.

3.5. ISTORIC, INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU COTATIILE CURENTE

Terenurile au fost dobandite de catre Comuna Hlipiceni in baza Act administrativ nr.36/22.07.2024 si Act administrativ nr.67/20.09.2023 + Anexa nr.1 la HCL.



Cap. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

O analiză de piață trebuie să fie adaptată tipului și caracteristicilor de bază ale proprietății imobiliare, locației și poziției acesteia pe piață (prin prisma concurenței și a funcțiunilor complementare).

Analiza pieței are permanent în atenție cei **patru factori** interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultantă a interacțiunii între aceștia: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare*.

4.1. DEFINIREA PRODUSULUI IMOBILIAR (ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății.

Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare, acestea urmând a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Proprietatea evaluată este amplasată în sat Victoria, com.Hlipiceni, jud.Botosani, în zona periferică, zona rezidențială de locuințe unifamiliale, conform PUG al com.Hlipiceni.

Localizarea în loc.Victoria face ca terenul subiect să fie puțin mai atractiv față de celelalte localități învecinate deoarece este o localitate mai puțin dezvoltată.

4.2. DELIMITAREA PIETEI SPECIFICE (ARIA PIETEI ȘI ARIA COMPETITIVĂ)

Piața specifică se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Terenul subiect este amplasat în zona periferică a loc.Victoria, zona rezidențială de locuințe unifamiliale.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

- **tipul proprietății imobiliare:** loturi de teren intravilan cu suprafețe de 500 mp, situate în zona periferică a loc.Victoria, com.Hlipiceni, jud.Botosani, zona rezidențială de locuințe unifamiliale.



- caracteristicile proprietatii imobiliare:

- Modul de utilizare: in majoritatea cazurilor terenurile din zona au suprafete cuprinse intre 400 – 3.000 mp dar exista si terenuri cu suprafete cuprinse intre 3.000 si 5.000 mp;
- Potentialii utilizatori: persoane fizice cu venituri mici si medii, fara studii sau cu studii medii;
- Echiparea cu utilitatile zonei.

- **aria pietei din punct de vedere geografic sau al localizării** (definită prin prisma comparabilității cu proprietatea subiect, zone echivalente).

Asa cum am aratat in capitolul precedent, aria de piata pentru loturile subiect este zona periferica din localitatile rurale din jud.Botosani.

- **proprietăți substitut disponibile**, adică proprietăți cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect în aria ei de piață.

Proprietatile substitut ce pot concura cu proprietatea subiect sunt terenurile cu destinatie rezidentiala, aflate in zone periferice ale localitatilor rurale din jud.Botosani.

- **Proprietăți complementare**, adică proprietăți cu funcțiuni complementare celei analizate.

Pe raza a 1 km se afla magazine alimentare, Scoala si Gradinita, biserica Ortodoxa si Penticostala.

In localitate exista si statie de autobuz, fiind asigurata deplasarea in mun.Botosani dar si in comunele alaturate.

Acestea sunt principalele caracteristici ale zonei subiect, care va trebui sa le gasim si la terenurile aflate in zone comparabile.

Segmentarea pietei se impune a fi efectuata inca de la inceput, pentru a reduce eforturile si a concentra cautarile spre a gasi cele mai bune informatii cu grad mare de asimilare proprietatii de evaluat.

In zone similare ale jud.Botosani piata terenurilor cu destinatie rezidentiala poate fi segmentata in functie de utilitati disponibile in zona, proprietati complementare si distanta fata de centrele de comuna sau urbane.

Dupa segmentarea pietei, putem spune ca pentru terenul subiect piata specifica o reprezinta piata terenurilor rezidentiale situate in zona periferica a localitatilor rurale din jud.Botosani.

In aria de piata astfel delimitata, au fost analizate toate informatiile disponibile referitoare la oferte si tranzactii de vanzare referitoare la proprietati substitut.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumparare și preferintele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru proprietatea subiect.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un teren, îl doresc, pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze si sa deschida un spatiu de productie ceramica.

Cumparatorii tipici din aria de piață a terenului subiect sunt persoane fizice cu venituri mici si medii, fara studii sau cu studii medii.



In aria de piata cele mai solicitate terenuri sunt cele cu suprafete cuprinse intre 400-3.000 mp dar exista si terenuri de 3.000 – 5.000 mp.

In anul 2025 au existat un numar mic de vanzari de terenuri in aria de piata subiect, cele mai solicitate fiind terenurile cu utilizare rezidentiala.

Terenurile din localitatile rurale ale jud.Botosani au stagnat sau inregistrat cresteri usoare in ultimii doi ani.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliara care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata imobiliara specifica, intr-o anumita perioada de timp. Utilitatea si raritatea sunt factori care influenteaza oferta competitiva de pe piata.

Existenta ofertei pentru un anumit tip de proprietate imobiliara, la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate imobiliara.

In analiza ofertei, m-am axat pe analiza datelor obtinute prin inspectarea zonei, discutii cu proiectanți, agenti imobiliari, reprezentanti ai primariei, dar si prin consultarea anunturilor publicitare din presa si site-urile de specialitate.

Oferta de terenuri optime in aria de piata este medie, existand totusi loturi de teren cu destinatie mai ales rezidentiala si foarte putine cu utilizare comerciala sau industrială.

Preturile din oferta pentru terenuri in aria de piata sunt cuprinse intre 1 si 3 Euro/mp.

Din discutiile telefonice cu vanzatorii, am dedus ca marja de negociere este cuprinsa intre 2 si 5% la loturile de teren cu suprafete de pana in 3.000 mp si intre 5 si 10% la terenurile cuprinse intre 3.000 si 5.000 mp.

Au fost identificate informatii suficiente pentru loturi de teren cu o atractivitate similara, ce concureaza cu proprietatea subiect, din aria de piata definita, care sunt prezentate in Anexa 1.

Pentru estimarea valorii de piata am utilizat comparabilele de la 1 la 4 ca fiind relevante pe care le vom utiliza in metoda comparatiei directe, intrucat dupa segmentarea pietei celelalte nu reprezinta comparabile pentru piata specifica.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- oferta de vanzare – suficienta, in scadere usoara;
- stocul total disponibil – suficient, in scadere usoara;
- volumul de livrari asteptate: in zona, la data evaluarii, sunt in constructie mai multe case noi;
- preturile solicitate pentru vanzare – intre 1,5 si 3,5 EUR/mp;
- marja de negociere la vanzare: intre 2 și 5%.

Din analiza ofertei competitive, rezulta ca in zona exista oferta pentru loturi de teren cu utilizare rezidentiala, iar preturile in ultimii doi ani au fost in stagnare sau crestere usoara. In zona nu se practica inchirierea terenurilor.



4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care, proprietatea subiect, le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piața la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa că, în ce privește *vanzarea*, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în creștere ușoară, pe fondul unei oferte aflate în stagnare sau scădere ușoară. O astfel de piață este numită o piață a vânzătorilor.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI PROPRIETĂȚII SUBIECT ÎN PIATĂ

Așa cum am arătat în capitolele precedente, există cerere mică pentru loturi de teren amplasate în aria de piață subiect, atât amplasamentul, vecinătățile dar și utilitățile zonei nefiind foarte atractive.

Pe piața proprietăților similare celei evaluate, fiind influențată de capacitatea actuală dar și viitoare de absorbție a pieței de bunuri de consum, larg consum și consum îndelungat, deci funcție de evoluția vânzărilor, la momentul actual considerăm starea pieței imobiliare, pe acest segment, în stagnare sau creștere ușoară.

Loturile de teren subiect pot fi vândute cu plată cash.

Din discuțiile cu agenții imobiliare și cu personalul primăriei, am ajuns la concluzia că lotul de teren subiect poate fi vândut după o expunere la piață de cca. 3 - 6 luni.

Vandabilitatea curentă a proprietății imobiliare evaluate este bună. Probabilitatea menținerii acesteia în viitor este ridicată.

4.7. CONCLUZII PRIVIND ANALIZA PIETEI SPECIFICE

Conform analizei mai sus prezentate am constatat că prețul de vânzare al loturilor de până în 3.000 mp în zona este cuprins între 1,5 și 3,5 Euro/mp. La limita inferioară se află terenurile care au suprafața mai mare și cu acces la drum balastat iar la limita superioară se află terenurile aflate în centrele de comună sau cu suprafețe mici.

Din discuțiile telefonice cu vânzătorii, am dedus că marja de negociere este cuprinsă între 2 și 5% la loturile de teren cu suprafețe de până în 3.000 mp și între 5 și 10% la terenurile de peste 3.000 mp.



In baza analizei de piata prezentate mai sus, am constatat ca exista cerere si oferta pentru loturi de teren in aria de piata subiect si ca preturile au fost in crestere usoara in ultimii doi ani.

Activitatea curenta si tendințele pietei relevante:

- exista cerere medie pentru loturi de teren cu destinatie rezidentiala;
- in zona exista oferta mica pentru case noi;
- am identificat oferte si tranzactii recente in zona;
- in zona nu se practica inchirierea terenurilor.

Putem spune ca la data evaluarii, piata loturilor de teren cu destinatie rezidentiala in aria de piata subiect, este o piata activa.

Evaluator autorizat:

Ing. TIVLICA GH. IULIAN

Membru Titular ANEVAR – E.P.I; E.B.M;



Cap. 5. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

5.1. ASPECTE GENERALE

Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii, para.A90.1 si A90.3 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita astfel: " Cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. 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."

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (para.37): " Utilizarea curenta se presupune a fi cea mai buna utilizare daca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii."

CMBU a unei proprietati imobiliare tip teren liber nu este determinata printr-o analiza subiectiva de catre proprietar sau de catre oricare alta parte interesata de proprietatea imobiliara, ci necesita o analiza specifica realizata de catre un evaluator.

In plus fata de cele patru teste ale analizei CMBU, definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din doua perspective:

1. utilizarea unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricaror amenajari;

2. utilizarea care ar trebui data unei proprietati construite (prin transformarea amenajarilor existente, de exemplu, prin lucrari de renovare, conversie sau modificare).

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

- a) permisibilitatea legala;
- b) posibilitatea fizica;
- c) fezabilitate financiara;
- d) productivitatea maxima.

5.2. CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau ca poate deveni liber prin demolarea constructiilor aferente.

In realizarea analizei celei mai bune utilizari a terenului liber, evaluatorul identifica mai intai utilizarile probabile in mod rezonabil ale terenului evaluat, utilizari care trebuie justificate adecvat. Acestea sunt analizate apoi in cadrul celor patru teste: de permisibilitate legala, de posibilitatea fizica, de fezabilitate financiara si de valoare maxima.

Conform PUG a com.Hlipiceni zona analizată este o zona rezidentiala de locuinte unifamiliale. Din analiza zonei si tinand cont de faptul ca toate parcelele vecine terenului analizat au o utilizare rezidentiala, CMBU a terenului liber ar fi o utilizare rezidentiala.

Aceasta utilizare este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care ar conduce la o valoare maxima a terenului si, reprezinta cea mai buna utilizare pentru terenul liber.



5.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CONSTRUITĂ

Pentru proprietatea analizată, trebuie făcută o analiză a utilizărilor astfel încât cea mai bună utilizare care este maxim productivă reprezintă cea mai bună utilizare a construcției existente.

Pe majoritatea loturilor de teren, la data inspecției, există construcții rezidențiale tip casă sau în curs de construire care reprezintă CMBU, din analiza CMBU la teren liber.

O altă utilizare a proprietății construite este puțin probabilă.

Evaluarea proprietății analizate se va face în ipoteza celei mai bune utilizări determinată pentru terenul liber, astfel încât comparabilele vor fi alese în această ipoteză.

5.4. CONCLUZII ALE ANALIZEI CMBU

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- cea mai bună utilizare a proprietăților imobiliare evaluate este de proprietate rezidențială;
- utilizarea se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil sunt familii cu venituri mici sau medii, fără studii sau cu studii medii.

CMBU este coerentă cu analiza de piață și se sprijină pe datele prezentate acolo. Astfel, utilizarea comercială este cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății imobiliare subiect al evaluării.



Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului sunt următoarele:

- **comparația directă** – este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

- **extracția** – este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din pretul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

- **alocarea** – se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

- **metoda reziduală** – poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metoda se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forța de muncă și management.

- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciara poate fi capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată pentru a estima valoarea de piață a terenului. Renta funciara este suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare a terenului. Aceasta corespunde valorii castigului proprietarului terenului și dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare în valoarea de piață a terenului.

- **analiza parcelării și dezvoltării** – este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat. Terenul respectiv trebuie să sustină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un interval de timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Din cele șase metode de evaluare recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2025, prezentate mai sus, pentru evaluarea terenului am utilizat **metoda comparației directe**.

6.1. METODA COMPARATIEI DIRECTE

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.



Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile de pe site-urile www.olx.ro, www.publi24.ro, www.lajumate.ro, etc care prezinta informatii privind oferte si tranzactii de proprietati imobiliare comparabile, in aria de piata analizata.

Au fost identificate 4 oferte de terenuri (comparabilele de la 1 la 4) cu o atractivitate similara, ce concureaza cu proprietatea subiect, din aria de piata definita, care sunt prezentate in Anexa 1, iar centralizat sunt prezentate in tabelul urmator:

Elemente de COMPARATIE	Imobilul de evaluat	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata (mp)	500	1100	2873	1650	1920
Pret de oferta/tranzactie (EURO/mp)	-	3.64	2.78	2.08	3.13
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie	oferta
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	zona periferica sat Victoria, com.Hlipiceni	zona mediana sat si com.Hlipiceni	zona mediana sat Timus, com.Avrameni	zona periferica sat Badarai, com.Santa Mare	zona mediana sat Smardan, com.Suharau
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie similara	locatie superioara
Utilitati disponibile	E	similare	similare	similare	similare
Suprafata (mp)	500	1100	2873.00	1650	1920
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada balastata	strada balastata	strada balastata	strada balastata	strada asfaltata
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschidere la strada (ml)	cca 18-24 ml	cca 31 ml	cca 40 ml	cca 10 ml	cca 20 ml
Cheltuieli pt.aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu

Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiilor directe a fost facuta pentru un loc de casa/gospodarie de 500 mp asa cum au fost atribuite de Comuna Hlipiceni in tabelul de la capitolul 3.3. pagina 13.

Pentru comparabilele 1,2 si 4 evaluatorul a luat in considerare o marja de negociere de 5% din piata specifica si din discutiile cu vanzatorii terenurilor comparabile. La comparabila 3 nu am luat in calcul marja de negociere deoarece este o tranzactie relativ recenta.

Nu au fost aplicate ajustari pentru elementele de comparatie **“drept de proprietate transmis”, “restrictii legale”, “conditii de finantare”, “conditii de vanzare” si “conditii de piata”** deoarece toate proprietatile comparabile sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al acestor elemente de comparatie;

Aplicarea metodei comparatiei directe pentru terenul evaluat este prezentata in Anexa de mai jos, unde s-au facut urmatoarele ajustari:

- Ajustarea pentru elementul *localizare*:

Am ajustat comparabilele 1,2 si 4 cu -27% deoarece sunt localizate in localitati mai dezvoltate celei subiect.

Ajustarea pentru diferenta de localizare s-a estimat utilizand analiza pe perechi de date unde am comparat ofertele 2 (un teren cu localizare superioara subiectului) si oferta 3 (un teren cu localizare similara subiectului) astfel:

$$(2,6 \text{ E/mp} - 2,1 \text{ E/mp}) / 2,1 \text{ E/mp} = 0,27 \text{ sau } 27\% \text{ (rotunjit)}.$$

- Ajustarea pentru elementul *suprafata*:

Am ajustat comparabilele 2,3 si 4 cu +18% deoarece au suprafata mai mare si se vor vinde mai greu la piata.

Ajustarea s-a estimat utilizand analiza pe perechi de date unde am comparat oferta 1 (un teren cu suprafata mai mica, similara subiectului) cu oferta 3 (un teren cu suprafata mai mare) astfel:

$$(2,1 \text{ E/mp} - 2,5 \text{ E/mp}) / 2,5 \text{ E/mp} = -0,18 \text{ sau } -18\% \text{ (rotunjit)}.$$



- Ajustarea pentru elementul **amenajari exterioare**:

Am ajustat comparabila 4 cu -10% deoarece are deschidere la drum asfaltat, superior subiectului care are deschidere la drum balastat.

Ajustarea pentru amenajari exterioare s-a estimat utilizand analiza pe perechi de date unde am comparat oferta 2 (un teren cu deschidere la drum balastat, similar subiectului) si oferta 4 (un teren cu deschidere la drum asfaltat, superior subiectului) astfel:

$$(2,3 \text{ E/mp} - 2,6 \text{ E/mp}) / 2,6 \text{ E/mp} = -0,10 \text{ sau } -10\% \text{ (rotunjit)}.$$

Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare ajustari, acestea fiind similare cu subiectul.



Elemente de COMPARATIE	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata (mp)	500	1,100	2,873	1,650	1,920
Pret de oferta/tranzactie (EURO/mp)	-	3.64	2.78	2.08	3.13
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII					
Tipul comparabilei (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5.0%	-5.0%	0.0%	-5.0%
Marja de negociere din piata specifica (E/mp)		-0.18	-0.14	0.00	-0.16
Pret estimat de tranzactie (E/mp)		3.46	2.64	2.08	2.97
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (E/mp)		3.5	2.6	2.1	3.0
Restricții legale	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0	0.0	0	0
Pret ajustat (E/mp)		3.5	2.6	2.1	3.0
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (E/mp)		3.5	2.6	2.1	3.0
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (E/mp)		3.5	2.6	2.1	3.0
Condiții de piata	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (E/mp)		3.5	2.6	2.1	3.0
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
Localizare	zona periferica sat Victoria, com.Hlipiceni	zona mediana sat si com.Hlipiceni	zona mediana sat Timus, com.Avrameni	zona periferica sat Badarai, com.Santa Mare	zona mediana sat Smardan, com.Suharau
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie similara	locatie superioara
Cuamant ajustare (%)		-27.0%	-27.0%	0.0%	-27.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		-0.9	-0.7	0.0	-0.8
Pret ajustat (E/mp)		2.5	1.9	2.1	2.2
CARACTERISTICI FIZICE					
Utilitati disponibile	E	similare	similare	similare	similare
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (E/mp)		2.5	1.9	2.1	2.2
Suprafata (mp)	500	1100.00	2873.00	1650.00	1920.00
Cuamant ajustare (%)		0.0%	18.0%	18.0%	18.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.3	0.4	0.4
Pret ajustat (E/mp)		2.5	2.3	2.5	2.6
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada balastata	strada balastata	strada balastata	strada balastata	strada asfaltata
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	-10.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	-0.3
Pret ajustat (E/mp)		2.5	2.3	2.5	2.3
Topografie/Relief	drept	drept	drept	drept	drept
Cuamant ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (E/mp)		2.5	2.3	2.5	2.3
Deschidere la strada (ml)	cca 18-24 ml	cca 31 ml	cca 40 ml	cca 10 ml	cca 20 ml
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice %		0.0%	18.0%	18.0%	8.0%
Total ajustare caracteristici fizice (E/mp)		0.0	0.3	0.4	0.1
Pret ajustat (E/mp)		2.52	2.27	2.45	2.31
Cheltuieli pt.aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Cuamant ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cuamant ajustare (E/mp)		0.0	0.0	0.0	0.0
Pret rotunjit ajustat (E/mp)		2.52	2.27	2.45	2.31
Ajustare totală brută absolută (Euro)		0.93 €	1.06 €	0.37 €	1.45 €
Ajustare totală procentuala absolută(%)		27%	45%	18%	55%
Numarul de ajustari (buc)		1	2	1	3
Valoarea de piata	Euro / mp	2.45	Pretul ajustat al comparabilei 3		
	1,227 €	6,168 lei	Curs valutar BNR la data evaluarii: 1 Euro = 5,0263 Lei/E		

Conform GEV 630/art.57, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

A fost selectata ca valoare de piata comparabila 3 care are cea mai buna similitudine cu subiectul (dpdv fizic, juridic si economic), asupra pretului careia s-au efectuat cele mai putine ajustari si pentru care ajustarea totala bruta absoluta este cea mai mica.



Valoarea de piata a unui metru patrat de teren rezultata din grila este:

$$V_p = 2,45 \text{ Euro/mp} = 12,3 \text{ Ron/mp}$$

Valoarea de piata a fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)	Valoare de piata (Euro/lot)	Valoare de piata (Ron/lot)
1	Lot 16	52838	213	500	1,225	6,157
2	Lot 14	52836	213	500	1,225	6,157
3	Lot 12	52834	213	500	1,225	6,157
4	Lot 10	52832	213	500	1,225	6,157
5	Lot 8	52830	213	500	1,225	6,157
6	Lot 6	52828	213	500	1,225	6,157
7	Lot 4	52826	213	500	1,225	6,157
8	Lot 3	52825	213	500	1,225	6,157
TOTAL					9,800	49,258



Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. ANALIZA REZULTATELOR

In urma aplicarii metodei prezentate anterior a fost obtinuta urmatoarea valoare de piata pentru un metru patrat de teren:

$$V_p = 2,45 \text{ Euro/mp} = 12,3 \text{ Ron/mp}$$

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Selectarea valorii de piata se face in functie de urmatoarele criterii:

Criteriu	Metoda comparatiei directe	Metode alternative
Credibilitate	Foarte buna	Nu au fost utilizate
Relevanta	Foarte buna	Nu au fost utilizate
Adecvarea informatiilor si ipotezelor	Buna	Nu au fost utilizate

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, dar si de scopul prezentului raport de evaluare, in opinia evaluatorului valoarea de piata a unui metru patrat de teren este cea obtinuta prin metoda comparatiei directe:

$$V_p = 2,45 \text{ Euro/mp} = 12,3 \text{ Ron/mp}$$

Valoarea de piata a fiecarui lot de teren este prezentata in tabelul de mai jos:

Nr.Crt.	Denumire lot	Nr.cad. si nr.CF	Parcela comunala	Suprafata lot (mp)	Valoare de piata (Euro/lot)	Valoare de piata (Ron/lot)
1	Lot 16	52838	213	500	1,225	6,157
2	Lot 14	52836	213	500	1,225	6,157
3	Lot 12	52834	213	500	1,225	6,157
4	Lot 10	52832	213	500	1,225	6,157
5	Lot 8	52830	213	500	1,225	6,157
6	Lot 6	52828	213	500	1,225	6,157
7	Lot 4	52826	213	500	1,225	6,157
8	Lot 3	52825	213	500	1,225	6,157

Evaluator:

S.C. IUPETHEDA EXCLUSIV S.R.L.

Evaluator autorizat:

ing. TIVLICA GH. IULIAN
Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M

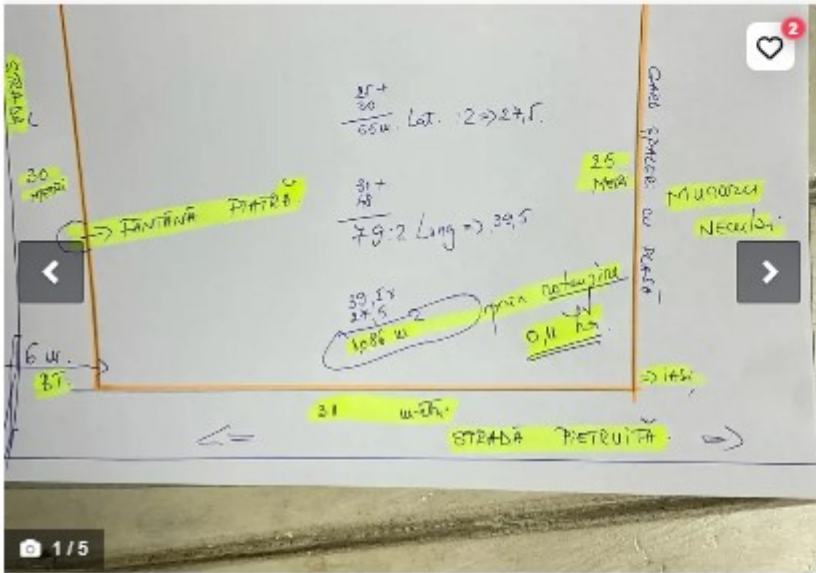
Cap. 8. ANEXE

ANEXA 1 – COMPARABILE

1. Pret: 3,64 E/mp

Vând teren în Comuna Hlipiceni de 11 ari cu acte la zi. 4 000 EUR

Botosani, Botosani Valabil din 6/22/2025 7:53:09 PM



1/5



Andrei

Vezi toate anunțurile

0742592858

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Descriere

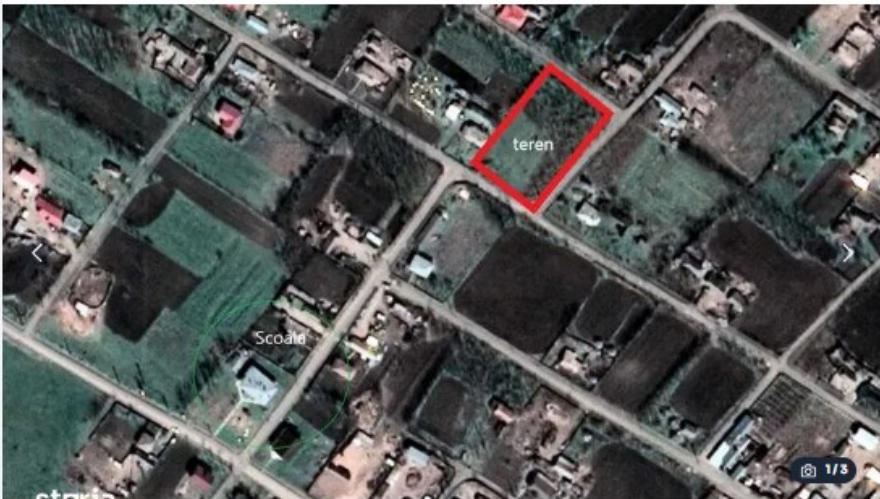
Vând teren în Comuna Hlipiceni aproape de centru, are utilități apă, curent lângă teren, strada pietruită aproape de asfalt.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-in-comuna-hlipiceni-de-11-ari-cu-acte-la-zi/h781gi95i0f1732ddh5g8ge01929i2ic.html>



2. Pret: 2,78 E/mp

[Înapoi la listă](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren intravilan - loc de casa / gradina Avrameni Jud.Botosani

8 000 € 3 €/m²

Avrameni, Avrameni, Botosani

Descriere

Vand teren intravilan in sat Timus comuna Avrameni.
Suprafata 2873mp, intabulat, acte complete, ideal pentru constructie casa.

PRET 8000 EURO.

ID: 8306326 [Raportează](#)

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?

Activează alertele și nu pierde nicio ofertă.

[Vreau notificări](#)

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 21.01.2025

Alexandru

0751 674 770

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-loc-de-casa-gradina-avrameni-jud-botosani-IDyQR0>

3. Teren intravilan situat in sat Badarai, com.Santa Mare, in suprafata de 1.650 mp, CF 52669, deschidere cca 10 ml, pret tranzactie 16.947 Ron = 4.160 Euro = 2,08 E/mp.



HOTARAREA Nr. 84 din 10.12.2024

privind aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 1650 mp, teren intravilan, proprietate privata U.A.T.Comuna Santa Mare, PC841,C.F. 52669, localitatea Badarai, comuna Santa Mare, judetul Botosani teren ocupat de constructia domnului Arminescu Gheorghe, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat

Consiliul Local al comunei Santa Mare, judetul Botosani intrunit in sedinta ordinara la data de 10.12.2024,

Analizand Referatul de aprobare nr. 7142 din data de 22.11.2024, si Raportul de specialitate al compartimentului financiar-contabil, intocmit de ec.Strujan Florenta, nr. 7143 din data de 22.11.2024, prin care se propune vanzarea terenului in suprafata de 1650 mp, teren intravilan, C.F. 52669, localitatea Badarai, comuna Santa Mare, judetul Botosani, teren ocupat de constructia domnului Arminescu Gheorghe, conform actelor de proprietate, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat.

Avand in vedere :

- Cererea de cumparare a terenului in suprafata de 1650 mp, a domnului Arminescu Gheorghe, Nr. 7052 din 20.11.2024;
- Prevederile art. 129 alin. (2), litera "e" si alin. (6) lit. "b", si art. 364 alin. (1) din Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,
- avizul favorabil al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Santa Mare, judetul Botosani,

In temeiul art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanta de Urgenta nr.57 din 2019, privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art. 1. (1) Se aproba vanzarea terenului in suprafata de 1650 mp, teren intravilan, proprietate privata a U.A.T.Comuna Santa Mare, PC 841,C.F. 52669, situat in localitatea Badarai, comuna Santa Mare, judetul Botosani, teren ocupat de constructia domnului Arminescu Gheorghe, conform actelor de proprietate, in baza raportului de evaluare intocmit de expert evaluator autorizat, conform anexei care face parte din prezenta hotarare.

(2) Se aproba Raportul de evaluare al terenului in suprafata de 1650 mp, C.F. 52669, localitatea Badarai, comuna Santa Mare, judetul Botosani.

Art. 2. (1) Pretul de vanzare este de 16947 lei (valoarea nu contine TVA) stabilit prin Raportul de Evaluare (Anexa nr.1), intocmit de expert evaluator autorizat, Ec.Bogdan Anusandei, parte integranta din prezenta hotarare, care se va achita prin virament bancar inainte de semnarea contractului de vanzare cumparare la notariat.

(2) Taxele notariale vor fi suportate de care cumparator, la incheierea contractului de vanzare cumparare.

Art.3.- Primarul comunei Santa Mare, prin compartimentele de specialitate, va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4.- Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului general al comunei Santa Mare în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Santa Mare, Instituției Prefectului – Județul Botoșani, compartimentului financiar-contabil și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet www.primariasantamare.ro.

Presedinte de sedinta,
Consilier,
CHICAROSA FLORINEL

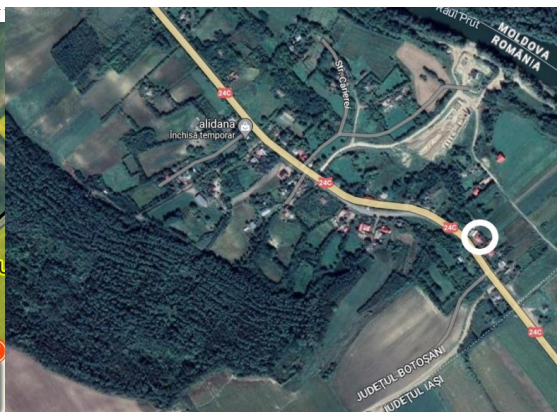
Contrasemneaza,
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
ONOFREI ELENA



Compartimentul financiar-contabil,
Consilier superior,
Ec. STRUJAN FLORENTA



Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 8 voturi „pentru”, — voturi „împotră” și — „abțineri” din totalul de 8 consilieri prezenți la ședință.



Informatie Hotararea nr.84/10.12.2024 emisa de Consiliul Local Santa Mare



4. Pret: 3,13 E/mp

Gradina cu loc de casa

6 000 EUR

negociabil

Valabil din 5/27/2025 8:52:00 PM

Botosani, Smardan

Vezi pe hartă

Specificatii

Suprafata terenului

1920 m²

Descriere

Vand gradina cu loc pentru casa 1920 m2, doua intrari cu drum asfaltat,intabulat in sat Smardan,Comuna Suharau, Jud Botosani,pret negociabil 6000 euro,Telefon , Gheorghe - contact

Vezi detalii pe romimo.ro

Vizualizări: 71

Raportează

Gheorghe

Vezi toate anunțurile

0742280186

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/gradina-cu-loc-de-casa/i020d61e09e67e70d344069i82de721f.html](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/gradina-cu-loc-de-casa/i020d61e09e67e70d344069i82de721f.html)



5. Pret: 5 E/mp – teren cu casa batraneasca

Camelia Duduc Bejnarau
12h · 🌐

De vânzare teren intravilan 19 ari intabulat. Pe proprietate este o casă batrânească care necesita reparații sau demolare, curent electric pe proprietate, apă la limita proprietății. Terenul se află în comuna Santa Mare jud. Botoșani. Preț 9500 euro



Despre

Va invit sa va alaturati noului grup CASE IEFTINE ROMANIA RO RO RO case Mici, Mari, Apartamente, Terenuri si Solutii Alternative in Arhitectura C... Vezi mai mult

Public
Oricine poate vedea cine este în grup și ce postează.

Vizibil
Oricine poate găsi acest grup.

România

Elemente media recente



EN 8:58 AM 7/4/2025

<https://www.facebook.com/groups/caseromania/permalink/1270993878017704/>

6. Pret: 1,3 E/mp

Postat 18 ianuarie 2025

Teren INTRAVILAN 9979 mp localitatea REDIU, com RAUSENI, jud. BOTOSANI

12 970 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 9 979 m² Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand URGENT 9979 mp teren intravilan în vatra satului REDIU, com RAUSENI, jud. BOTOSANI. Terenul are deschidere la drumul național asfaltat care leaga Botosani de Iasi unde se gasesc toate utilitățile. Vecinii sunt liniștiți. Pe teren se găsește și o pădure de salcam ce poate fi valorificată. Prețul este 1.3 eur/ mp, ușor negociabil. Toate actele sunt în regulă, vânzarea se poate face imediat.

De asemenea mai vand un teren intravilan în suprafața de 2200 mp situat la marginea satului REDIU, com RAUSENI, jud. BOTOSANI foarte bun pentru agricultură dar și pentru construcții. Terenul nu este inundabil, zona este liniștită (vecini liniștiți), cu utilități până la ultima gospodărie vecină cu terenul. La fel, toate actele sunt în regulă. Preț 1.3 eur/mp, ușor negociabil.

Pentru mai multe informații SUNAți la numărul afișat : 07*****89

ID: 274892972 Vizualizări: 691 Raportează

PRIVAT

Elena
Pe OLX din aprilie 2012
Activ pe 03 decembrie 2024

Trimite mesaj

074 435 7589

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Rediu, Botosani

DREPTURILE CONSUMATORILOR

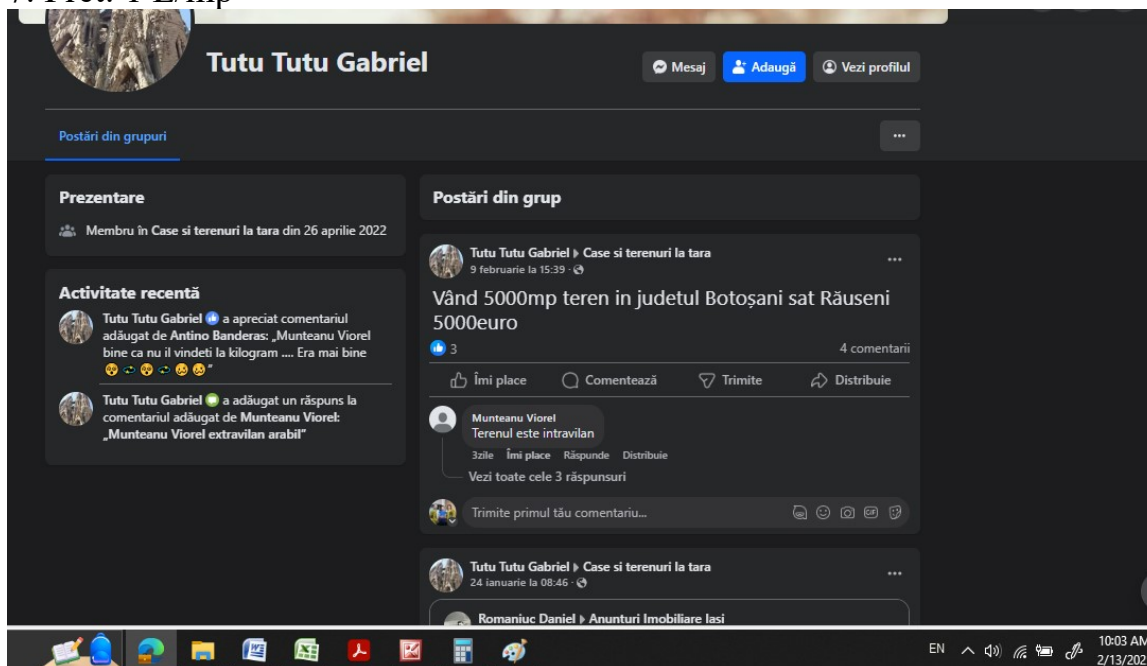
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul solicitării pe calea Internetului.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-9979-mp-localitatea-rediu-com-rauseni-jud-botosani-IDiBqDC.html>



7. Pret: 1 E/mp



Localizare

Răuseni (BT)

Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
 Tip proprietate: Teren intravilan
 S.teren: 5.000 m²

<https://www.facebook.com/groups/1118660925161789/permalink/2382726448755224/>

8. Pret: 1,52 E/mp

VT Ibănești (BT)
1 Zi 08/11/2023 00:50

5.000 €
Pret initial

GRAFIC

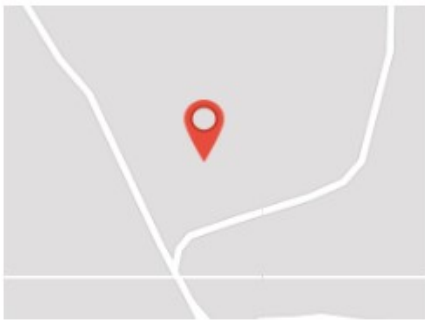
Descriere

Teren intravilan 3300mp comuna Ibanesti

Se vinde teren intravilan pretabil pentru constructii cu acces la drum in comuna Ibanesti 3300mp. Pentru mai multe detalii sunati va rog doar la numarul afisat din anunt.

Proprietar
+40 748 605 748

Localizare
Ibănești (BT)



Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
 Tip proprietate: Teren intravilan

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3300mp-comuna-ibanesti/hde211i7751d738fe7309fe121ih454g.html>



9. Pret: 2 E/mp

VT

Unțeni (BT)
79 ZILE 31/03/2025 16:52

Localizare

Unțeni (BT)



1.800 €

▼ 900 € (11/01/2025)



Descriere

De vanzare teren 900m2 Intravilan Unteni

Teren intravilan Unteni 900m2 intabulat cu toate actele necesare stalp de curent la aproximativ 50m vanzarii pret 1800EURfix

Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren Intravilan
S.teren: 900 m²


Proprietar
+40 748 399 952

<https://www.olx.ro/oferta/de-vanzare-teren-900m2-intravilan-unteni-IDj0rh6.html>

10. Pret: 1,61 E/mp

VT

Coștiugeni (BT)
1ZI 21/10/2024 15:59

2.413 €

▲ 2 € (15/08/2024)



Descriere

teren Intravilan

Vand teren intratravilan parcela de 1496 mp, intabulata cu CF. la intrarea in localitatea Costiugeni, com. Albesti, jud. Botosani, pe prima strada la intrare in sat (strada Nucului), la aproximativ 150 metri de soseaua principala. Deschidere la drum de 18, 51m si lung de 82, 14m. Utilitati: drumul este pietruit si curentul electric la aproximativ 50 metri de teren. Terenul este pretabil pentru constructia de casa de locuit, cabana, etc. . . ! Terenul este lipsit de sarcini, impozitul platit la zi si se poate vinde fara probleme. Pret 8 lei mp. Telefon .

Localizare

Coștiugeni (BT)

ALBESTI

Date proprietate

Tranzactie: Vânzare
Tip proprietate: Teren Intravilan
S.teren: 1.496 m²


Proprietar
Vezi datele pe romimo

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/fe96hh642d8874391i9gg6digd3did81.html>



11.Pret: 3,1 E/mp

Teren intravilan 2900 m

9 000 EUR

Botosani, Buhaceni Vezi pe harta

Valabil din 7/3/2025 10:23:27 AM

1/1

Specificații

Descriere

Vând teren intravilan 2900 m, intabulat, situat la strada principală în localitatea Buhăceni, com. Trușești, ideal pentru construirea unei case sau diverse activități. Alte detalii la tel-0 7 4 8 4 7 5 6 4 2

Telefon validat

Gabriel Leampar

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Email

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2900-m/10312fh69h9i7327de80g8i0hg2962dg.html>



Inițiator,
Primar
ing. Luchian Gheorghe-Marian

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei Hlipiceni
Chitială George-Bogdan

Beneficiari pentru care se retrage dreptul de folosință asupra terenurilor

NR. CRT.	NUME, PRENUME	Nr. lotului	CARTE FUNCİARĂ	NR P.C.	HCL DE ATRIBUIRE	ADRESA
1	DUMITRESCU VIRGIL	14	CF 52836	213	HCL 9/2004	VICTORIA
2	COVALIUC ASPAZIA	12	CF 52834	213	HCL 9/2004	VICTORIA
3	SULUGIUC SORIN	8	CF 52830	213	HCL 9/2004	VICTORIA
4	ZAHARIUC ALIN	4	CF 52826	213	HCL 9/2004	VICTORIA
5	BALTAG RALUCA	3	CF 52825	213	HCL 9/2004	VICTORIA
6	LUCHIAN COSTEL	1	CF 52451	192	HCL 9/2004	VICTORIA
7	DĂSCĂLEAC MARIAN	35	CF 52445	184	HCL 9/2004	VICTORIA
8	MĂRII MIHAI	31	CF 52441	184	HCL 38/2011	VICTORIA
9	MOLIE SĂVEL	23	CF 52433	184	HCL 9/2004	VICTORIA
10	BALAN IONUȚ	5	CF 50273	183	HCL 16/2012	VICTORIA
11	SINESCU VIOREL	15	CF 50283	183	HCL 38/2011	VICTORIA
12	PETRIȘOR IDIANA	17	CF 50285	183	HCL 38/2011	VICTORIA
13	AGAVRILOAIE VASILE	40	CF 50308	183	HCL 16/2012	VICTORIA
14	PRICOP MIHAI	36	CF 50304	183	HCL 38/2011	VICTORIA
15	TOMA EUGEN	24	CF 50292	183	HCL 38/2011	VICTORIA

Inițiator,
Primar
ing. Luchian Gheorghe-Marian

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei Hlipiceni
Chitală George-Bogdan

Loturi de teren propuse spre vânzare prin licitație publică

NR. CRT.	Nr. lotului	CARTE FUNCIARĂ	NR P.C.	ADRESA	Nr. / dată raport de evaluare	Suprafața - mp -	Preț minim pornire licitație – lei -
1	14	CF 52836	213	VICTORIA	177/07.07.2025	500	6.157
2	12	CF 52834	213	VICTORIA	177/07.07.2025	500	6.157
3	8	CF 52830	213	VICTORIA	177/07.07.2025	500	6.157
4	4	CF 52826	213	VICTORIA	177/07.07.2025	500	6.157
5	3	CF 52825	213	VICTORIA	177/07.07.2025	500	6.157
6	1	CF 52451	192	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
7	35	CF 52445	184	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
8	31	CF 52441	184	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
9	23	CF 52433	184	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
10	5	CF 50273	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
11	11	CF 50279	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
12	15	CF 50283	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
13	17	CF 50285	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
14	19	CF 50287	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
15	40	CF 50308	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
16	36	CF 50304	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
17	32	CF 50300	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382
18	24	CF 50292	183	VICTORIA	22/06.02.2023	500	5.382

Inițiator,
Primar
ing. Luchian Gheorghe-Marian

Avizat pentru legalitate
Secretar general al comunei Hlipiceni
Chitală George-Bogdan