

HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare și cumpărarea unei suprafețe de teren

Consiliul local al comunei Copălău, județul Botoșani,
luând în dezbatere referatul de aprobare și raportul de specialitate a proiectului de hotărâre
privind însușirea raportului de evaluare și cumpărarea unei suprafețe de teren,
având în vedere Avizul de legalitate al Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități
economice – financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism;
în baza prevederilor art. 29, alin 1 litera a, din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, a
prevederilor art. 126 din Hotărârea Guvernului României 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice
de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea
nr. 98/2016 privind achizițiile publice și ale art. 557 alin. 2, art. 559, art. 858, art. 859 alin. 2, art. 863 litera a,
art. 1650 alin 1 și 1652 din Legea 287/2009 Codul Civil,
Conform prevederilor art. 84 alin.5, art. 87 alin.5, art. 129 alin. 2 și alin. 4 lit. "b", art. 139
alin.2, art. 196 alin.1 lit. a) și b), art.197 alin. 4, art. 286 alin. 1 și 4 din Ordonanța de urgență a Guvernului
României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

h o t ă r ă ș t e:

Art. 1: Însușește raportul de evaluare pentru următoarele suprafețe de teren:

- un teren în suprafață de 1000 mp, situat în PC 1174/2 și 1175/19 în intravilanul comunei
Copălău;

- un teren în suprafață de 820 mp, situat în PC 1174/4 și 1175/20 în intravilanul comunei
Copălău;

Art.2: Aprobă cumpărarea terenurilor prevăzute la articolul 1, în vederea edificării unor
obiective de interes public local;

Art. 3: (1) Prețul de cumpărare al terenurilor se stabilește prin negociere între părți și nu va
depăși 49.400 lei și respectiv 40.500 lei, conform raportului de evaluare, suma fiind asigurată la cheltuieli de
capital în cadrul capitolului 84.02.03.01- Drumuri și poduri.

(2) Comisia de negociere, care va negocia prețul de cumpărare al terenului prevăzut la
articolul 1 va fi numită prin dispoziția primarului;

Art 4: Se mandatează domnul Ivanov Ciprian, primarul comunei Copălău, să încheie
contractul de vânzare-cumpărare la prețul negociat;

Art. 5: Terenurile care face obiectul prezentei hotărâri se declară ca fiind de uz public local și
vor fi inventariate în domeniul public al comunei Copălău, județul Botoșani, la valoarea prevăzută în
contractul de vânzare-cumpărare;

Art. 6: Primarul comunei Copălău, județul Botoșani, va duce la îndeplinire prevederile
prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Consilier,

Iordăchel Dumitru

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL COMUNEI,

Ivanciuc Cătălin – Gheorghe

Copălău, 25 februarie 2022
Nr. 18



ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 22 / 18.02.2022	ÎNREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. ____ / ____
------------------------------	---------------------	-------------------------------	-----------------

RAPORT DE EVALUARE

LOT 1 TEREN INTRAVILAN
 suprafața : 1.000 mp
 carte funciară 50036
 nr. cadastral 565
 extras CF 12400/11.02.2022

LOT 2 TEREN INTRAVILAN
 suprafața : 820 mp
 carte funciară 51735
 nr. cadastral 51735
 extras CF 12399/11.02.2022

- proprietate exclusivă -

**BENEFICIAR : UAT COMUNA COPĂLĂU
BĂLĂUCĂ ION**

PROPRIETAR : BĂLĂUCĂ ION

EVALUATOR AUTORIZAT : ING. TURCANU IOAN

Botosani – 18.02.2022

conținutul acestui raport, concluziile, identificarea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat, nu vor fi difuzate în public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă prealabilă a evaluatorului

1. EVALUATOR AUTORIZAT	Ing. Turcanu Ioan
Legitimatie ANEVAR	Nr. 16859/ 2022
Parafa	Nr. 16859 – valabilă 2021
Firma	PF TURCANU IOAN
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: Botoșani ▪ Strada Maior Ignat nr. 21 ▪ Telefon: 0744 700830 ▪ Fax: - ▪ E-mail: turcanuioanbt@yahoo.com

2. CLIENT (cel care plătește executarea raportului)	Persoană juridică: UAT COMUNA COPĂLĂU
Adresa	▪ Județul Botoșani ▪ Sat Copălău ▪ Comuna Copălău ▪ CUI : 3372190 ▪
DESTINATARUL RAPORTULUI (cel care beneficiază de executarea raportului)	Persoană juridică : UAT COMUNA COPĂLĂU BĂLĂUCĂ ION

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	LOT 1 TEREN INTRAVILAN suprafața : 1.000 mp carte funciară 50036 nr. cadastral 565 extras CF 12400/11.02.2022 categorie de folosință alte parcele cadastrale 1174/2 1175/19 LOT 2 TEREN INTRAVILAN suprafața : 820 mp carte funciară 51735 nr. cadastral 51735 extras CF 12399/11.02.2022 categorie de folosință arabii 709 mp pășune 111 mp parcele cadastrale 1174/4 1175/20
---------------------------------	---



Proprietar	Persoană fizică BĂLĂUCĂ ION <i>pentru :</i> LOT 1 TEREN INTRAVILAN <i>conform :</i> contract de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 7072 din 29 august 2009, la Biroul Notarilor Publici Asociați "RETA ANIȚEI - ANA MARIA VATAVU" - Botoșani LOT 2 TEREN INTRAVILAN <i>conform :</i> Sentință civilă nr. 6519, pronunțată de Judecătoria Botoșani, în dosar nr. 5147/193/2008 - Hotărâre ce ține loc de act de vânzare cumpărare
Adresa proprietății	LOT 1 TEREN INTRAVILAN sat Copălău comuna Copălău jud. Botoșani parcela cadastrală 1174/2 1175/19 LOT 2 TEREN INTRAVILAN sat Copălău comuna Copălău jud. Botoșani sat Copălău parcela cadastrală 1174/4 1175/20

4. DECLARAREA VALORII

LOT 1 TEREN INTRAVILAN	49,400 lei
suprafață : 1.000 mp	echivalent
	9,991 euro

LOT 2 TEREN INTRAVILAN	40,500 lei
suprafață : 820 mp	echivalent
	8,191 euro

5. BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață în vederea tranzacționării
DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII	18.02.2022
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	1 EURO = 4.9445 LEI <i>în data de 18.02.2022</i>

DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția a fost efectuată de către Ing. Țurcanu Ioan, la data de 17.02.2022, în prezența proprietarului și a reprezentantului solicitantului.
-------------------------------------	---

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Dobândirea: <i>Temel legal:</i> LOT 1 TEREN INTRAVILAN <i>conform :</i> contract de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 7072 din 29 august 2009, la Biroul Notarilor Publici Asociați "RETA ANIȚEI - ANA MARIA VATAVU" - Botoșani LOT 2 TEREN INTRAVILAN <i>conform :</i> Sentință civilă nr. 6519, pronunțată de Judecătoria Botoșani, în dosar nr. 5147/193/2008 - Hotărâre ce ține loc de act de vânzare cumpărare ▪ Dreptul de proprietate: ➢ Deplin - pentru suprafața de 1.000 mp – LOT 1 ▪ CF 50036 ▪ Nr. cad 565 ➢ Deplin - pentru suprafața de 820 mp – LOT 2 ▪ CF 51735 ▪ Nr. cad 51735 ▪ Extras de Cartea Funciară: ▪ extras CF 12400/11.02.2022, pentru LOT 1 ▪ extras CF 12399/11.02.2022, pentru LOT 2
MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ Evaluatorul nu are cunoștință asupra altor înregistrări din cartea funciară a imobilului.
MENTIUNI 2: Abateri de la înscirerea din Cartea Funciară	▪ Nu sunt cunoscute
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	▪ Bunul imobil are documentație cadastrală, a fost înregistrat în cartea funciară.
8. SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI	În prezent se consideră că terenul aferent celor două loturi – Lot 1 -1.000 mp și Lot 2 – 820 mp, este liber de sarcini, nu este închiriat sau arendat. Terenul este împrejmuit parțial, Terenul nu este racordat la rețeaua de apă, nu este racordat la rețeaua de canalizare, un este racordat la rețeaua de energie electrică , nu are racord la gaz, dar rețelele de utilități sunt la limita de proprietate .
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Zona rezidențială – sat Copălău, comuna Copălău.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	▪ Auto: ▪ din drumul național Botoșani Iași, drum comunal, ▪ Feroviar: - Botoșani ▪ Calitatea rețelelor de transport: drum asfaltat, ușor accesibil .

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ zonă rezidențială, în care în ultima perioadă s-au construit mai multe locuințe unifamiliale
UTILITĂȚI EDILITARE ÎN ZONĂ	▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>inexistentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Rețea CATV – <i>existentă</i> ▪ Rețea internet - <i>existentă</i>
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ În zona nu se constată fenomene de poluare.
ALTE INFORMAȚII	La data inspecției terenul era liber, cu vegetație, fără construcții sau lucrări de artă, realizate
AMBIENT	În general liniștit, propice pentru construirea unor proprietăți rezidențiale, în condiții de liniște și lipsă a poluării de orice fel. Zona este în plină dezvoltare.
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referință – rezidențială - , amplasare în general favorabilă în ceea ce privește dotările cu rețele edilitare, și relativ căutată pe piața imobiliară, în condițiile în care, în zonă s-a construit în ultimii ani, mai multe proprietăți rezidențiale. Evaluatorul sesizează puncte slabe, în promovarea pe piața imobiliară a acestei parcele de teren, referitoare la distanța relativ mare față de centrul civic al municipiului Botoșani.
10. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața terenurilor rezidențiale amplasate în zonă rurală, relative apropiată de municipiul Botoșani – <i>locuri de casă</i> -.
NATURA ZONEI	▪ Zonă rurală, în plină dezvoltare, cu construcții de case noi. ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă în dezvoltare. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: medii, conform legislației în domeniu.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ În creștere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ În stagnare
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 6 EURO / mp ▪ Maxim: 10 EURO / mp
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI; ▪ Tendință de creștere în favoarea cererii REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea creșterii prețurilor .

13. EVALUARE

13.1. REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR – EDIȚIA 2022	- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general) - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) - SEV 102 Implementare (IVS 102) - SEV 103 Raportare (IVS 103) - SEV 104 Tipuri ale valorii - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) - SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
CADRU LEGAL	- Ordonanță nr. 24/2011 din 30/08/2011 - Versiune actualizată la data de 24/07/2013 - Legea nr. 99/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 213 din 15/04/2013. - Legea nr. 149/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 257 din 09/05/2013. - Legea nr. 221/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 434 din 17/07/2013. - Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004 - codul de procedură fiscală
ALTE REGLEMENTĂRI	Dacă este cazul

13.2. ABORDAREA (EVALUAREA) PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

13.2.a. COMPARABILE

NR. CRT	CRITERII ȘI ELEMENTE DE COMPARAȚII	PROPRIETATEA DE EVALUAT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE			
			1	2	3	4
1	tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
2	drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
3	condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
4	condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	cheltuieli imediat următoare, după cumpărare	0	0	0	0	0
6	condițiile pieții	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
7	zona	Copălău	flămânzi	costești	călinești	vlădeni
8	localizare	comună	oraș	sat	sat	comună
9	caracteristici fizice					
	tip	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
	categorie de folosință	cc+a+p	CC+A	CC+A	CC+A	CC+A
	deschidere	15	16.4	20	25	23
	topografie	plan	plan	10 - 20%	plan	plan

acces		stradă asfalt	stradă asfalt	drum comunal	drum comunal	drum comunal
utilități - apă		nu	nu	nu	nu	da
utilități - canal		nu	nu	nu	nu	da
utilități - energie electrică		da	da	da	nu	nu
utilități - gaz		nu	nu	nu	nu	nu
suprafață		1820	3200	2500	1300	5000
10	cea mai bună utilizare	construit rezidențial	construit, rezidențial	construit, rezidențial	construit, rezidențial,	construit, rezidențial

13.2.b. GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
	intravilan Copălău	flămânzi	costești	călinești	vlădeni
PRET (EUR)	?????	7	9	10	11
TIP COMPARABILĂ					
tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
corecție procentuală		-15%	-15%	-15%	-15%
corecție totală pentru tipul comparabilei		-1.03	-1.35	-1.50	-1.65
preț de vânzare corectat		5.84	7.65	8.50	9.35
DREPT DE PROPRIETATE					
drept de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral	integral
corecție procentuală		0	0	0	0
corecție totală pentru tipul dreptul de proprietate transmis		0	0	0	0
preț corectat		6	8	9	9
CONDII DE FINANȚARE					
condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0	0	0	0
corecție totală pentru condiții de finanțare		0	0	0	0
preț corectat		5.84	7.65	8.50	9.35

CONDIȚII DE VÂNZARE					
condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0%	0%	0%	0%
corecție totală pentru condiții de vânzare		0.00	0.00	0.00	0.00
preț de vânzare corectat		5.84	7.65	8.50	9.35
CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE					
cheltuieli de adecvare	0	0	0	0	0
corecție procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru cheltuieli imediate după cumpărare		0.00	0.00	0.00	0.00
preț corectat		5.84	7.65	8.50	9.35
CONDIȚII DE PIAȚĂ					
condiții de piață (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
corecție procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru condiții de piață		0	0	0	0
preț corectat		5.84	7.65	8.50	9.35
LOCALIZARE					
localizare	comună	oraș	sat	sat	comună
corecție procentuală		-5.00%	20.00%	20.00%	0.00%
corecție totală pentru localizare		-0.29	1.53	1.70	0.00
preț corectat		5.55	9.18	10.20	9.35
CARACTERISTICI FIZICE					
tip teren	teren intravilan	teren intravilan	teren extravilan	teren intravilan	teren extravilan
corecție procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru tip teren		0	0	0	0
preț corectat		5.55	9.18	10.20	9.35
categorie de folosință	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol

corecție procentuală		5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
corecție totală pentru categorie		0.28	0.46	0.51	0.47
preț corectat		5.83	9.64	10.71	9.82
deschidere					
corecție procentuală		1.20%	2.59%	4.67%	4.07%
corecție totală pentru deschidere		0.07	0.25	0.50	0.40
preț corectat		5.90	9.89	11.21	10.22
topografie					
corecție procentuală		0.00%	-5.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru topografie teren		0.00	-0.49	0.00	0.00
preț corectat		5.90	9.39	11.21	10.22
acces	stradă asfalt	stradă asfalt	drum comun	drum comun	drum comun
corecție procentuală		0.00%	5.00%	5.00%	5.00%
corecție totală pentru acces		0.00	0.48	0.54	0.49
preț corectat		5.83	10.12	11.25	10.31
utilități - apă, canal, ee, gaz	apă	canal	ee	interior	interior
corecție procentuală		0.00%	0.00%	17.10%	-4.85%
corecție totală pentru zonă inundabilă		0.00	0.00	1.92	-0.50
preț corectat		5.83	10.12	13.17	9.81
CARACTERISTICI ECONOMICE					
caracteristici economice	norma	norma	norma	norma	norma
corecție procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru caracteristici economice		0	0	0	0
preț corectat		5.83	10.12	13.17	9.81

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
cea mai bună utilizare	construcții rezidențiale	construcții rezidențiale	construcții rezidențiale	construcții rezidențiale	construcții rezidențiale
corecție procentuală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
corecție totală pentru cea mai bună utilizare		0.00	0.00	0.00	0.00
preț corectat		5.83	10.12	13.17	9.81
corecție totală		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
preț corectat		5.83	10.12	13.17	9.81

OPINIE					
----------------------	--	--	--	--	--

S-au aplicat următoarele corecții :

- 1 corecția comparabilelor pentru "tipul comparabilei" se estimează la 15% - marja de negociere
- 2 corecția comparabilelor pentru "dreptul de proprietate transmis" a fost considerată nulă, în condițiile în care, tranzacțiile acestora - inclusiv a proprietății de evaluat -, este echivalentă cu transmiterea totalității drepturilor asupra proprietății
- 3 corecția comparabilelor pentru "condiții de finanțare" a fost considerată nulă. Proprietatea de evaluat și comparabilele, au fost considerate ca fiind incluse în piața liberă, fără a se lua în seama eventuale oportunități sau aranjamente de finanțare diferite
- 4 corecția comparabilelor pentru "condiții de vânzare a fost estimată la 0%, pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4.
- 5 în urma inspecției proprietății de evaluat, evaluatorul nu a cuantificat cheltuielile necesare pentru ca proprietatea să fie pusă în circuitul utilizării rezidențiale
- 6 se apreciază corecția pentru "condiții de piață" nulă pentru toate comparabilele, în condițiile în care acestea sunt pe piață, la data evaluării.
- 7 s-a apreciat corecții de (-) 5 % din prețul anterior corectat, pentru amplasament superior și

respectiv 20% pentru amplasament inferior

8.1.	s-a aplicat corecții de câte 5%, din prețul anterior corectat, pentru fiecare categorie de teren în plus, sau în minus.
8.2.	s-a aplicat corecții de câte 15%, din prețul anterior corectat, pentru posibilitatea de construire, fără restricții privind categoria terenului.
8.3.	proprietatea de evaluat are deschidere de 15,00 m la o singură strada. S-a corectat comparabilele cu 1% pentru fiecare 2 m diferență de deschidere.
8.4.	s-a corectat comparabila 3, pentru teren cu declivitate apreciabilă.
8.5.	proprietatea de evaluat are acces din strada asfaltată, în aceste condiții, s-a apreciat corecții pozitive pentru toate comparabilele, funcție de diferența de calitate a drumurilor de acces.
8.6.	s-a corectat comparabilele 3 și 4 în minus. S-a estimat valoarea racordurilor la utilități. S-a calculat ponderea acestei valori în valoarea terenului. $(A+C+EE+G)/(pc \times s)\%$.
9	corecție pentru "caracteristici economice" nulă. Se consideră că atât proprietatea de evaluat, cât și cele 4 comparabile, nu au atribute deosebite, care să afecteze venitul net din exploatare, atribute cum ar fi : cheltuieli de exploatare, calitatea managerului, etc.
10	Nu se aplică corecții

se alege prețul corectat pentru comparabila 4, pentru care corecția totală brută este cea mai mică.

În aceste condiții, valoarea de piață a terenului va fi :

LOT 1 TEREN INTRAVILAN suprafață : 1.000 mp	49,400 lei echivalent 9,991 euro
LOT 2 TEREN INTRAVILAN suprafață : 820 mp	40,500 lei echivalent 8,191 euro

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

▪ VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat, anume de constituire ipotecă, în vederea obținerii unui credit.
- Evaluarea s-a făcut în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor – ediția 2022

3. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator.
4. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
5. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
6. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil.
7. Se presupune, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată,
8. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
9. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. Se precizează că pe proprietate se află în curs de execuție o casă unifamilială, pentru care, proprietarul nu a prezentat autorizație de construire. De asemenea, actele de proprietate prezentate în anexe la prezentul raport, prevăd și clădiri – casa, bucătărie și grajd, care au fost demolate.
10. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.
11. În cuprins, s-a precizat că terenul studiat, este amplasat în intravilanul satului Cătămărăști Deal, în zona în general căutată pe piața imobiliară.
12. Acest raport nu a fost elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și 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.
13. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
14. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a bunurilor și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
15. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
16. Consimțământul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. 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, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului

proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare s-a utilizat date și informații în EURO, RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

S-au utilizat ca surse de informare în vederea elaborării lucrării, următoarele :

- Valori de ofertare, din anunțurile de vânzare – publicații
- Valori de ofertare sau de tranzacționare, culese de la agenții imobiliare
- Valori de ofertare sau de tranzacționare, culese de pe internet

- Standarde de Evaluare – ediția 2022
- Curs – Evaluarea Proprietăților Imobiliare – ANEVAR, IROVAL;
- Evaluarea Proprietății Imobiliare – APPRAISAL INSTITUTE, - traducere ANEVAR;
- Cotidiene, reviste locale cu publicitate imobiliară – Informația Botoșaniului, Jurnalul Botoșanilor, Evenimentul de Iași;
- Documentația privind proprietatea evaluată, compusă din :
 - Contracte de proprietate asupra terenului
 - Extras de carte funciară

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 21.04.2021.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2018.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

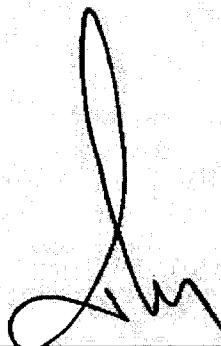
ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE URMĂTOAREA:

LOT 1 TEREN INTRAVILAN suprafață : 1.000 mp	49,400 lei echivalent 9,991 euro
LOT 2 TEREN INTRAVILAN suprafață : 820 mp	40,500 lei echivalent 8,191 euro

Nu s-au utilizat alte abordări și metode de evaluare, considerându-se neconcludente, în condițiile în care piața imobiliară este una activă.

EXPERT EVALUATOR

Ing. Turcanu Ioan



COMPARABILA 1

Loc de casa la strada in oraşul Flămânzi

22 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 3 200 m²

(P) eToro: **Actiuni cu 0% comisioane**

Descriere

Se vinde casa batraneasca cu teren la intrare in FLĂMÂNZI.

Suprafata terenului este de 3200m² cu deschidere la strada de 16.4 m.

Casa este racordata la energie electrică, canalizarea în strada.

Pretul este de 22.000€, mai multe detalii la numărul de telefon 07*****64.

COMPARABILA 2

Teren la Costesti

📍 Botosani (Judet), Botosani

22 000 €

9 €/m²

Prezentare generala

📏 Suprafata	2.500 m ²	📍 Tip teren	teren intravilan
📐 Inclinatie	slab (10° to 20°)	🚧 Siguranta	gard
📡 Vizionare la distanta	cere informatii	👤 Tip vanzator	agentie

(Pe) eToro: Branduri preferate cu 0% comision

Teren intravilan la intrare in Costesti, 20ml deschidere la strada, apa si curent la limita proprietatii.

Pret: 9Eur/mp negociabil!

ID-24

COMPARABILA 3

Teren 1300 mp Calinesti (Bucecea)

13 000 €

Botosani (judet), Botosani

10 €/m²

Prezentare generala

Suprafata

1.300 m²

Tip teren

teren intravilan

Inclinatie

cere informatii

Siguranta

cere informatii

Vizionare la distanta

cere informatii

Tip vanzator

agentie

Descriere anunt

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare :

-teren intravilan 1300 mp

-situat in Calinesti (Bucecea)

-pret 10 euro/mp

COMPARABILA 4

Teren intravilan 5000mp Vladeni

55 000 €

Botosani (judet), Botosani

11 €/m²

Prezentare generala

Suprafata teren (m²):

5 000 m²

Tip proprietate:

teren intravilan

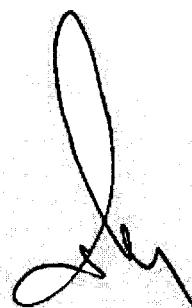
Inclinatie:

plat

Descriere anunt

Agentia imobiliara Roma va ofera spre vanzare :

- teren intravilan Vladeni
- zona drumul Corniului
- suprafata 5000 mp
- deschidere 50 ml
- pret 55 000 euro





**ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOSANI
COMUNA COPALAU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COPALAU**

HOTARARE DE CONSILIUL LOCAL DE APROBARE A DOCUMENTATIEI TEHNICO-ECONOMICE FAZA Pth SI A INDICATORILOR TEHNICO-ECONOMICI ACTUALIZATI

**PENTRU OBIECTIVUL DE INVESTITIE :
"CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL
BOTOȘANI"**

**Axa prioritară 10
Obiectiv specific 10.1/învățământ preșcolar
Apel de proiecte nr . POR /2017/10/10.1/10.1a/1**

HOTĂRÂREA NR. 19 DIN 25 FEBRUARIE 2022

PREAMBUL

Avand in vedere temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- Hotararii nr. 907/2016 privind etapele de elaborare si continutul cadru al documentatiilor tehnico-economice aferente obiectivelor / proiectelor de investitii finantate din fonduri publice
- Ghidului Solicitantului - Conditii specifice pentru Axa prioritară 10 Îmbunătățirea infrastructurii educaționale, Prioritate de investiții 10.1 Investițiile în educație, și formare, inclusiv în formare profesională, pentru dobândirea de competențe și învățare pe tot parcursul vieții prin dezvoltarea infrastructurilor de educație și formare Obiectiv Specific 10.1 Creșterea gradului de participare la nivelul educației timpurii și învățământului obligatoriu, în special pentru copii cu risc crescut de părăsire timpurie a sistemului, Apel dedicat învățământului antepreșcolar și preșcolar
- Ghidul solicitantului - conditii generale de accesare a fondurilor in cadrul - Ghidul general - POR 2014-2020;
- Art. 120 si art 121 (1) si (2) din Constitutia Romaniei, republicata;
- Art. 8 si 9 din Cartea Europeana a autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificata prin Legea nr. 199/1997;
- Art. 7 alin (2) si art. 1166 si urmatoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile ulterioare, referitoare la contracte sau conventii;
- Art. 20 si 21 din legea cadru a descentralizarii nr. 195/2006;
- Art. 36 alin (2) lit b) si d) din Legea administratiei publice locale nr. 215/2001, republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 273 din 2006 privind finantele publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare;

-Prevederile art. 9 punctul 1 din Cartea Europeana autonomiei locale, adoptata la Strasbourg la 15.10.1985 si ratificata prin Legea nr 199/1997;

In temeiul dispozitiilor art. 196 alin (1) litera a) si celor ale articolului 154 alin (2), art. 155 alin (1) litera b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

luand act de :

- a) Referatul de catre Primarul Comunei Copalau, in calitatea sa de initiator, prin care se sustine necesitatea si oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivitatii;
- b) Raportul compartimentului buget – finante din cadrul aparatului de specialitate al primarului, prin care se motiveaza, in drept si in fapt, necesitatea si oportunitatea proiectului, constituit un aport pentru dezvoltarea colectivitatii;
- c) Avizul comisiei de specialitate al consiliului local Copalau.

Consiliul Local al Comunei Copalau

HOTĂRĂȘTE

ART 1. Se aprobă proiectul **<CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI> – faza Pth** în vederea finanțării acestuia în cadrul Programului Operațional Regional 2014-2020, Axa prioritară 10, Obiectiv specific 10.1, apelul de proiecte nr . **POR /2017/10/10.1/10.1a/1.**

ART 2. Se aprobă valoarea totala actualizata a proiectului **<CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI> – faza Pth**, în cuantum de **3.525.822,76 lei (inclusiv TVA)**, din care valoare totala eligibila **2.588.595,30 lei (inclusiv TVA)** si valoare totala neeligibila de **937.227,46 lei (inclusiv TVA)**.

ART 3. Se aprobă actualizarea contribuției propriie în proiect in cuantum de **937.227,46 lei**, reprezentând achitarea tuturor cheltuielilor neeligibile ale proiectului, cât și contribuția de **2%** din valoarea eligibilă a proiectului, in cuantum de **51.771,91 lei** reprezentand cofinanțarea proiectului **<CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI> – faza Pth.**

Indicatori economici :

Valoarea de investiție estimata este de **2.967.414,75 lei fara TVA** respectiv **3.525.822,76 lei inclusiv TVA.**

Din care C+M valoarea estimata este de **2.402.284,35 lei fara TVA** respectiv **2.858.718,37 lei inclusiv TVA.**

Contribuția proprie în proiect este de **2%** din valoarea eligibilă a proiectului, în cuantum de **51.771,91 lei** reprezentând cofinanțarea proiectului **<CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI >.**

Contribuția proprie în proiect este de **937.227,46 lei** reprezentând **cheltuiala neeligibila** a proiectului **<CONSTRUIRE GRĂDINIȚĂ ÎN SAT COPĂLĂU, COMUNA COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI >.**