

HOTĂRÂRE

privind aprobarea concesiunii directe a unei suprafețe de teren proprietatea privată a comunei, către Asociația A.D.I. SAT Botoșani în vederea demarării procedurii de elaborare a proiectului „Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comuna Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani”

Consiliul local al comunei Copălău, județul Botoșani, analizând referatul de aprobare și raportul de specialitate la proiectul de hotărâre privind concesiunea directă a unei suprafețe de teren situat în domeniul privat al comunei, având în vedere Avizul de legalitate al Comisiei de specialitate pentru agricultură, activități economico – financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism, văzând adresa nr. 15 din 23 mai 2024 a Asociației A.D.I. SAT Botoșani, prin care solicită punerea la dispoziție a unei suprafețe de teren proprietatea privată a comunei, către Asociația A.D.I. SAT Botoșani în vederea demarării procedurii de elaborare a proiectului „Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comuna Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani” și Raportul de evaluare a terenului care urmează a fi concesionat, înregistrat sub nr. 4645 din 28 august 2024, în baza prevederilor art. 129, alin. 6, lit. „b” și art. 139, alin. 3, lit. „g” din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, în temeiul art. 196, alin. 1, lit. „a” 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 înregistrat sub nr. 4645 din 23 august 2024 a terenului în suprafață de 490 mp., situat în parcela cadastrală nr. 782 extravilan Copălău, conform anexei 1 la prezenta hotărâre.

Art 2: Aprobă concesiunea directă către Asociația A.D.I. SAT Botoșani, prin care solicită punerea la dispoziție a unei suprafețe de teren proprietatea privată a comunei, către Asociația A.D.I. SAT Botoșani în vederea demarării procedurii de elaborare a proiectului „Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comuna Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani”.

Perioada de concesiune este 40 ani.

Prețul de concesiune este de 1.364 lei/an, care va fi indexat anual cu indicele de inflație.

Art 3: Primarul comunei Copălău va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier,

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,

Croitoriu Mihai

Ivanciuc Cătălin – Gheorghe

Copălău, 30 august 2024
Nr. 43



INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 90 / 18.07.2024	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	Nr. 4645 / 23.08.2024
------------------------------	---------------------	-------------------------------	-----------------------

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
COMPUSĂ DIN TEREN EXTRAVILAN ,
Suprafața de 490 mp**

SITUATĂ IN EXTRAVILANUL COMUNEI COPĂLĂU, JUDEȚUL BOTOȘANI

nr. Crt	carte funciara	tarla	parcela	categorie de folosința	suprafata mp	act de proprietate	observații
1	54086	-	782	pășune	490,00	act administrativ nr 19 din 28.02.2017 emis de Consiliul Local al comunei Copălău + anexa nr. 2 - inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Copălău Act notarial nr. 1196 din 04.07.2024 emis de SPN Agachi Cornelia - Agachi Stelian - Botoșani	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar Imobil aflat sub incidența art. 3 din Legea 17/2014; Localizare incertă
total					490,00		

EVALUATOR AUTORIZAT: ING. TURCANU IOAN
 PROPRIETAR : UAT COMUNA COPĂLĂU
 BENEFICIAR : ASOCIAȚIA A.D.I. SAT BOTOȘANI
 SOLICITANT : ASOCIAȚIA A.D.I. SAT BOTOȘANI

Botoșani – 18.07.2024



1. SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în extravilanul comunei COPĂLĂU, județul Botoșani, teren compus dintr-un singur lot, amplasat într-o singură parcelă cadastrală, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciara	tarla	parcela	categorie de folosința	suprafata
					mp
1	54086	.	782	pășune	490,00
total					490,00

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață și implicit a redevenței unitare, minime, aferentă proprietății imobiliare descrise mai sus, în vederea informării clientului solicitant – Asociația A.D.I. SAT Botoșani și a utilizatorilor desemnați – UAT Comuna Copălău și UAT Comuna Sulița, județul Botoșani

Solicitantul evaluării este Asociația A.D.I. SAT Botoșani.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând UAT comuna Copălău, județul Botoșani, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România):

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 - Documentare și conformare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022.

Estimarea limitei minime a prețului concesiunii, s-a făcut potrivit art. 17 din Legea 50/1991, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile pieții imobiliare actuale. Calculele au fost efectuate prin rotunjiri, fără zecimele

În conținutul raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

- Abordarea prin plată: 6.860 euro, echivalent 34.100 lei

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile

proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție, va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma abordării prin piață.

În lipsa altor reglementări, se propune Consiliului Local Copălău, ca potrivit art. 17 din Legea 50/1991, să aprobe limita minimă a prețului concesiunii, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile pieții imobiliare actuale.

Calcululele au fost efectuate prin rotunjiri, fără zecimele

În aceste condiții, s-a estimat valoarea de piață, respectiv valoarea minimă a redevenței, după cum urmează :

- Valoare de piață = 6.860 euro, echivalent 34.100 lei
- Valoarea redevenței = 275 euro /an, echivalent 1.364 lei/an

la cursul valutar de 4,9692 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 18.07.2024.
Valoarea de piață a terenului, inclusiv valoarea redevenței, nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ❖ Valoarea se referă la dreptul de folosință asupra terenului, pentru categoria de folosință trecută în actele de proprietate, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- ❖ Dat fiind scopul evaluării, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, pentru suprafața de teren extravilan, cu precizarea că se estimează că acest teren va fi exploatat în regim de curți construcții, aici urmând a se amplasa o Stație de Reglare Măsurare și Predare gaz, în cadrul proiectului *"Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comunele Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani"*;
- ❖ Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- ❖ Se consideră că proprietatea este exploatată în baza normelor legale în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- ❖ Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- ❖ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: Teren agricol, situat în extravilanul UAT Comuna Copălău, care urmează a fi transformat în teren curți construcții, aferent unei Stații de Reglare Măsurare și Predare a gazului, cu suprafața totală de 490 mp.
- ❖ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport – teren curți construcții, exploatat în condiții fezabile tehnic și financiar;
- ❖ Opinia exprimată nu reprezintă valoare de asigurare;
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare;
- ❖ Valoarea este o predicție;

- ❖ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ❖ Valoarea este obiectivă;
- ❖ Evaluarea este o opinie asupra unei valori .

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,
EVALUATOR AUTORIZAT
Ing. Ioan Țurcanu



2. CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor detinute certific următoarele:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate în limita posibilităților din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietății imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu am nici un interes personal și nu sunt părtinitor față de vreunul din utilizatorii acestui raport;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de eventuala constituire a ipotecii imobiliare;
- Analizele și opiniile mele, au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Ing. Ioan Țurcanu

Evaluator autorizat EPI, EBM - Membru Titular ANEVAR



CUPRINS

- 1 SINTEZA EVALUARII 1**
- 2 CERTIFICARE**
- 3 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**
 - 3.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului
 - 3.2 Drepturi de proprietate evaluate
 - 3.3 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
 - 3.4 Data estimării valorii
 - 3.5 Moneda raportului
 - 3.6 Sursele de informații
 - 3.7 Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți
 - 3.8 Ipoteze
- 4 PREZENTAREA DATELOR**
 - 4.1 Identificarea datelor. Situația juridică
 - 4.2 Descrierea amplasamentului
 - 4.3 Descrierea amenajărilor și construcțiilor
 - 4.4 Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate.
 - 4.5 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 4.6 Analiza ofertei
 - 4.7 Analiza cererii
 - 4.8 Echilibrul pieței. Previziuni
- 5 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII**
 - 5.1 Cea mai bună utilizare - CMBU
 - 5.2 Date privind modul de realizare a evaluării
 - 5.3 Abordarea prin piață
 - 5.4 Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

3 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

3.1 Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren extravilan -, situată în extravilanul UAT Comuna Copălău, județul Botoșani, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcela	categorie de folosință	suprafata mp
1	54086	-	782	pășune	490,00
total					490,00

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare descrise mai sus, în vederea informării clientului – ASOCIAȚIA A.D.I. SAT Botoșani și a utilizatorilor desemnați – UAT Comuna Copălău și UAT Comuna Sulița , ca în funcție de această valoare de piață, să se estimeze concesiunea unitară minimă .

Solicitantul evaluării este ASOCIAȚIA A.D.I. SAT Botoșani. S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând persoanei juridice , așa cum reiese din actele de proprietate prezentate. Prezentul Raport de evaluare se adresează ASOCIAȚIA A.D.I. SAT Botoșani în calitate de client și de utilizator și de asemenea utilizatorilor desemnați, UAT Comuna Copălău și UAT Comuna Sulița. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client, utilizator și utilizatorii desemnați.

3.2 Drepturi de proprietate evaluate

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil și marketabil, aparținând persoanei juridice UAT Comuna Copălău, județul Botoșani, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate. Valoarea estimată se referă la întreaga proprietate compusă din teren arabil, care va fi transformat în teren curți construcții, cu suprafața totală de 490 mp.

3.3 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, ediția 2022. Conform acestui standard, valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de:

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare

- SEV 103 – Raportare SEV 104 -- Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2022

3.4 Data estimarii valorii

Evaluarea s-a făcut la data de 18.07.2024. La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 17.07.2024, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietății a fost realizată de către Ioan Țurcanu, în calitate de evaluator autorizat, în data de 17.07.2024, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente și s-a fotografiat proprietatea supusa evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

3.5 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

3.6 Sursele de informații

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client;
- Informații privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale, cu precizările poziționării parcelelor de teren în planurile cadastrale;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerată confidențială.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

3.7 Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și

utilizatorului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

3.8 Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentului sau a solului, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane, privind mediul înconjurător
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală;
- Se presupune ca proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizată și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și 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 prezentată în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință la data evaluării;
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumparator, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport, cu precizarea că în cazul de față, la cererea beneficiarului și al utilizatorului prezentului raport, valoarea de piață a bunului imobil, fa fi defalcată pe parcele și pe categorii de folosință, conform înscrierilor în documentele contabile ale proprietarului;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieții la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieții, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
- evaluatorul a identificat ipoteze speciale, care pot să ducă la o eventuală influență asupra valorii de piață a bunului imobil, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciara	tarla	parcela	categorie de folosința	suprafata mp	observații
1	54086	-	782	pășune	490,00	imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar
						imobil aflat sub incidența art. 3 din Legea 17/2014; Localizare incertă
total					490,00	

- În lipsa altor reglementări, se propune Consiliului Local Copălău, ca potrivit art. 17 din Legea 50/1991, să aprobe limita minimă a prețului concesiunii unitare, astfel încât sa asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile pieții imobiliare actuale.
- Calculele au fost efectuate prin rotunjiri, fără zecimile
- În aceste condiții, s-a estimat valoarea de piață, respectiv valoarea minimă a redevenței.

4 PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea datelor. Situația juridică

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al drepturilor de proprietate asupra proprietății imobiliare situată în extravilanul UAT Comuna Copălău, județul Botoșani, compusă dintr-o parcelă cadastrală, după cum urmează :

nr. Crt	carte funciară	tarla	parcela	categorie de folosință	suprafata mp	act de proprietate	observații
1	54086	-	782	pășune	490,00	act administrativ nr 19 din 28.02.2017 emis de Consiliul Local al comunei Copălău + anexa nr. 2 - inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Copălău Act notarial nr. 1196 din 04.07.2024 emis de SPN Agachi Comelia - Agachi Stelian - Botoșani	imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcellar imobil aflat sub incidența art. 3 din Legea 17/2014; Localizare incertă
total					490,00		

4.2 Descrierea amplasamentului

Amplasamentul este localizat în extravilanul comunei Copălău, zonă estimat a fi exploatată ca teren curți construcții, aici urmând a se construi o Stație de Reglare Măsurare și Predare – SRMP, instalație tehnologică specifică, componentă a proiectului "ÎNFIINȚARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN COMUNELE SULIȚA, ALBEȘTI, TRUȘEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI".

Vecinătățile imediate sunt alte imobile compuse din teren, exploatat agricol, cu categoria de folosință pășune.

Proprietatea nu este conectată la rețeaua de alimentare cu energie electrică și nu are alimentare cu apă.

4.3 Descrierea amenajărilor și construcțiilor

La momentul inspecției era ocupat, și utilizat conform categoriilor de folosință, înscrise în documentele de proprietate. În prezent, nu este cazul descrierii unor construcții sau amenajări deosebite, însă demersul început, este de a se schimba categoria de folosință a terenului din pășune în curți construcții, aici urmând a se construi o Stație de Reglare Măsurare și Predare – SRMP, instalație tehnologică specifică, componentă a proiectului "ÎNFIINȚARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN COMUNELE SULIȚA, ALBEȘTI, TRUȘEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI".

4.4 Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobanzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic

și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, administrative, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

4.5 Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară tip „teren extravilan”, situat în imediata apropiere a unui centru urban, însă, puțin pretabil și relativ cu mici perspective de a fi introdus în intravilanul localității. Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori în general dezvoltatori în agricultură, în vederea creării de proprietăți – terenuri agricole de dimensiuni mari –, în vederea exploatării în condiții fezabile. Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren agricol liber, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zonele rurale cu teren agricol, în plină exploatare. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Tendința generală este de exploatare agricolă.

Analiza condițiilor regionale economice

Din punct de vedere al unei analize ale avantajelor și dezavantajelor zonei studiate (extravilan comuna Copălău – județul Botoșani) putem puncta următoarele aspecte:

► referitor la structura teritorială

- **Puncte tari**
 - Accesibilitate;
 - Condiții naturale favorabile exploatărilor agricole;
 - Atractivitate relativ crescută față de investitori în agricultură;
- **Oportunități**
 - Existența șoselelor și prin acestea puncte de legatură cu celelalte puncte strategice ale țării
 - Accesul facil la serviciile educaționale, culturale și comerciale
 - existența forței de muncă
- **Puncte slabe**
 - Zonă periferică la nivel de țară;

► referitor la structura economica

• Puncte tari

- Dezvoltarea sectorului agricol și de servicii specifice;
- Existența unor firme private reprezentative cu capital străin sau mixt;

• Oportunități

- Accesul la piața internă a Uniunii Europene;
- Cooperarea între mediul de afaceri și administrația publică;
- Îmbunătățirea calității mediului de afaceri;
- Dezvoltarea infrastructurii de susținere a activităților economice;
- Existența autoritatilor competente

• Puncte slabe

- Sectoare industriale relativ slab dezvoltate
- Cooperare redusă între cercetare și agricultură;
- Pondere mică a tehnologiilor moderne în agricultură;

• Amenințări

- Calitate scăzută a managementului agricol și industrial
- Lipsa marketingului și promovării în anumite domenii;
- Riscul de a nu face față presiunii competitive existente în Uniunea Europeană;
- Insuficient capital de susținere a investițiilor;
- Protecție scăzută a piețelor indigene;

► referitor la agricultură

• Puncte tari

- teren cu calități apreciable;

• Oportunități

- Utilizarea resurselor din zonă;
- Retehnologizarea unor întreprinderi crează cadrul favorizant pentru atragerea investitorilor;

• Puncte slabe

- Gruparea activităților economice (și în principal al serviciilor) în special în jurul orașelor mari;
- Închiderea multor amplasamente industriale (foste fabrici) și implicit închiderea producției

- Loturi relativ mici de teren, fărâmițate

• Amenințări

- Dominanța serviciilor în raport cu celelalte ramuri
- Migrarea forței de muncă

4.6 Analiza ofertei

Redusă, raportat la zonă.

Prețurile pentru terenurile arabile în nordul țării și în nordul județului Botoșani, se situează în intervalul 5.000 – 9.000 euro/ha, prețurile situate la limita inferioară a intervalului se înregistrează pentru

proprietatile cu clasa de calitate inferioara, cu suprafete mici (necomasate) si situate in zonele deluroase, la polul opus se clasifica terenurile cu caracteristici superioare, clasa de calitate I si II, cu un grad ridicat de productivitate si comasare, dar mai ales, cele pretabile a deveni terenuri intravilane, in urma demersurilor legislative promovate de autoritățile competente în domeniu.

4.7 Analiza cererii

Medie, raportat la oferta existentă.

4.8 Echilibrul pietei. Previziuni

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

5 ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

5.1 Cea mai bună utilizare - CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - CMBU - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Având în vedere situația de fapt a proprietății și scopul evaluării, analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber conduce la concluzia că terenul nu se poate dezvolta rezidențial (construcția de case unifamiliale).

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Din analiza dreptului de proprietate a terenului în doua ipoteze a „terenului ca fiind liber” sau „a proprietății ca fiind construita” criteriile 3 si 4 a analizei CMBU – fezabilă financiar și maxim productivă - reduc opțiunile posibile doar pentru analiza în ipoteza „proprietății ca fiind construită”.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

În opinia evaluatorului, în actuala perioadă, nu există previziune de introducere a terenului în intravilanul localității Copălău, însă, potrivit studiilor de proiectare, această suprafață de teren urmează a fi transformată în curți construcții și respectiv construită, aici urmând a se realiza o Stație de Reglare Măsurare și Predare – SRMP, instalație tehnologică specifică, componentă a proiectului "ÎNFIINȚARE SISTEM INTELIGENT DE DISTRIBUȚIE GAZE NATURALE ÎN COMUNELE SULIȚA, ALBEȘTI, TRUȘEȘTI, JUDEȚUL BOTOȘANI".

5.2 Date privind modul de realizare a evaluării

Date privind modul de realizare a evaluării

Pentru evaluare s-au ales abordarea prin piață. Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vândute, luând în considerare elementele de comparație și efectuând corecții pentru diferențele dintre acestea.

5.3 Abordarea prin piață

Abordarea prin piață

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările sau ofertele de vânzare comparabile, sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile juridice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă. Valorile selectate în urma ofertelor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt corectate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Comparabilele folosite sunt urmatoarele:

Comparabila 1

VANZARE TEREN CURTESTI - BOTOSANI

Strada Bucovina, Curtesti, Botosani

99 648 €

3 €/m²

Proaspeț, un pic!

Rata estimată:
2.457 RON / lunaAnuitate:
73.905 RON (15%)Perioada împrumutului:
30 aniFolosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

Suprafața utilă	34.600 m²	Tip teren	Cere Informații
Locație	Cere Informații	Dimensiuni	Cere Informații
Vizionare la distanță	Cere Informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

ESTATE NETWORK va prezintă spre vânzare în Curtesti, județul Botoșani, un teren extravilan de 34.600 mp.

Avem plăcerea de a vă prezenta o oportunitate unică de investiție într-o zonă pitorească din inima naturii, în Curtesti, județul Botoșani. Situată într-o locație privilegiată, la intrarea în Botoșani dinspre Iași, pe partea stângă, zona de vile

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde niciună ofertă.

Notifică-mă despre anunțuri similare

Particularități

Usud	fără informații
Media	electricitate
Tip acces	fără informații
Împrejurimi	padure, lac, mare

Comparabila 2

Postat: 14 iunie 2024

Teren extravilan lângă pădure în Tulbureni! Exclusivitate, comision 0%

28 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 10.000 m²

Extravilan / Intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Agenția Imobiliară va prezintă în exclusivitate, cu comision 0 % la cumpărător un teren extravilan situat în cartierul Tulbureni, Botoșani, în suprafață de 10.000 mp (1ha), la 10 minute de Kaufland, Petrom, McDonald, etc.

Destinația imobilului este arabil, având deschiderea principală de 62 de metri. Terenul este aproape de limita intravilanului, unde se găsesc și stâlpii de curent electric.

Pentru mai multe detalii va așteptăm să ne contactați.

Comparabila 3

Pondere teren: 2.11 h

Teren arabil 2.11 h in Soldanesti

8 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Preț mediu: 3.767 €/h
Preț minim: 3.100 €/h
Preț maxim: 4.500 €/h

DESCRIERE

Vind 2.11 h de teren arabil in loc. Soldanesti, com. Blandesti. Din care 1.39 h are acces din drum national Botosani-Sistanești si certificat de urbanism. Intabulat, liber de sarcini si cu actele la zi. Preț 8000 €!

Urmăriți
Favoritați
Raportați

Comparabila 4

Pondere teren: 2485 m2

Teren răchiti 2485m2

4 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Pensiuni fizice
Suprafata utila: 2 485 mp
Extravilan / Intravilan / Extravilan

DESCRIERE

Vind teren extravilan in zona dezmembrati răchiti. Cu deschidere de 13,47 Suprafata dreaptă Cu construcții in preajmă Fără sarcini Intabulat cu posibilitatea de a-l face intravilan

Grila datelor de piață

ELEMENT DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
	extravilan copălău	cornișă	doboșari	botoșani	sauceniâa
PREȚ (EUR)	?????	17,50	10,00	15,00	13,00
1. TIP COMPARABILĂ					
tip comparabilă		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
corecție procentuală		-10%	-10%	-10%	-10%
corecție totală pentru tipul comparabilei		-1,75	-1,00	-1,50	-1,30
preț de vânzare corectat		15,75	9,00	13,50	11,70
2. 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		15,75	9,00	13,50	11,70
3. CONDIȚII 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		15,75	9,00	13,50	11,70
4. CONDIȚII DE VÂNZARE					
condiții de vânzare	interes	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		20%	20%	20%	20%
corecție totală pentru condiții de vânzare		3,15	1,80	2,70	2,34
preț de vânzare corectat		18,90	10,80	16,20	14,04
5. CHELTUIELI IMEDIAT URMĂTOARE DUPĂ CUMPĂRARE					
cheltuieli de adecvare	fără	fără	fără	fără	fără
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		18,90	10,80	16,20	14,04
6. 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		18,90	10,80	16,20	14,04
7. LOCALIZARE					
localizare	copălău	cornișa	doboșari	botoșani	sauceniâa
corecție procentuală		-5,00%	-10,00%	-20,00%	0,00%
corecție totală pentru localizare		-0,95	-1,08	-3,24	0,00
preț corectat		17,96	9,72	12,96	14,04
8. CARACTERISTICI FIZICE					
8.1. tip teren	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan	teren extravilan
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru tip teren		0	0	0	0
preț corectat		17,96	9,72	12,96	14,04
8.2. categorie de folosință	pășune	arabil	arabil	arabil	arabil
corecție procentuală		-2,00%	-2,00%	-2,00%	-2,00%
corecție totală pentru categorie		-0,36	-0,19	-0,26	-0,28
preț corectat		17,60	9,53	12,70	13,76
8.3. deschidere	10	20	30	30	20
corecție procentuală		-2,00%	-4,00%	-4,00%	-2,00%
corecție totală pentru deschidere		-0,35	-0,38	-0,51	-0,28
preț corectat		17,24	9,14	12,19	13,48
8.4. topografie	plan	plan	plan	plan	plan
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru topografie teren		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		17,24	9,14	12,19	13,48
8.5. acces	drum național	drum național	drum județean	drum județean	drum național
corecție procentuală		0,00%	5,00%	5,00%	0,00%
corecție totală pentru acces		0,00	0,48	0,64	0,00
preț corectat		17,60	10,00	13,34	13,76
8.6. utilități - apă, canal, ee,	nu	identic	identic	identic	identic

corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru zonă inundabilă		0,00	0,00	0,00	0,00
preț corectat		17,60	10,00	13,34	13,76
9. CARACTERISTICI ECONOMICE					
caracteristici economice	normale	normale	normale	normale	normale
corecție procentuală		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
corecție totală pentru caracteristici economice		0	0	0	0
preț corectat		17,60	10,00	13,34	13,76
10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE					
cea mai bună utilizare	CC	CC	CC	CC	CC
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		17,60	10,00	13,34	13,76
corecție totală brută		6,56	4,93	8,84	4,20
corecție totală brută %		37%	49%	59%	32%
OPINIE	14,00	euro/mp	curs - 18.07.2024	4,9692	
	69,57	lei/mp			
	34.100	lei			
	6.860	euro			

Corecții aplicate comparabilelor

1	corecția comparabilelor pentru "tipul comparabilei" se estimează la 10% - marja de negociere, având în vedere caracterul de ofertă al comparabilelor .
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 20% din prețul anterior corectat, în condițiile în care, beneficiarul prezentului raport este interesat în concesionarea acestei suprafețe de teren, aceasta reieșind din calcule tehnice și economice în vederea promovării proiectului <i>Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comunele Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani</i>
5	În urma inspecției proprietății de evaluat, evaluatorul nu a cuantificat cheltuielile necesare pentru ca proprietatea să fie pusă în circuitul utilizării normale.
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 procentuale, estimate din datele de piață, pozitive sau negative, între -5 și -20% din prețul anterior corectat , pentru amplasament superior, al comparabilelor
8.1.	proprietatea de evaluat și cele comparabilele 1, 2, 3 și 4, sunt parcele de teren extravilan. Corecție nulă.
8.2.	s-a estimat o corecție de -2 % din prețul anterior corectat, pentru diferența categoriei de folosință a terenului.
8.3.	se consideră corecție de 1% din prețul anterior corectat pentru fiecare 5 ml, diferență de deschidere.
8.4.	corecția comparabilelor pentru "topografia terenului" a fost considerată nulă, în condițiile în care, nu au fost sesizate declivități majore ale suprafețelor
8.5.	s-a estimat o corecție procentuală între +5 pentru acces din drum județean
8.6.	s-a corectat toate comparabilele în plus. S-a estimat valoarea racordurilor la utilități. S-a calculat ponderea acestei valori în valoarea terenului. $(A+C+EE+G)/(pc \times s)\%$. În cazul nostru, corecție nulă, deoarece toate comparabilele inclusiv proprietatea de evaluat, nu au în prezent acces facil la utilități.
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 managerială, etc
10	se consideră că atât proprietatea de evaluat cât și cele 4 comparabile se află în cea mai bună utilizare"

5.4 Reconcilierea valorilor.Opinia evaluatorului

Evaluarea proprietății imobiliare a fost efectuată prin aplicarea unei singure abordări în evaluare recunoscute de Standardele de Evaluare a bunurilor , obținându-se următoarele valori :

abordare	lei	euro
abordarea prin piață	34.100 lei	6.860 €

Estimarea valorii de piață a proprietății s-a făcut pe baza rezultatelor obținute prin aplicarea unei singure abordări – abordarea prin piață.

Utilizarea abordării prin piață a fost posibilă în contextul în care proprietatea evaluată este de tip teren extravilan, pretabilă la vânzare și mai puțin pretabilă la închiriere.

S-a recurs la ceea ce Standardele de Evaluare numesc „reconcilierea rezultatelor”, concluzia asupra valorii având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor, adecvarea abordărilor prezentate, principiul prudenței și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării este estimată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor directe

	abordarea prin piață	
valoare estimată	34.100 lei	6.860 €
adecvare	+	
precizie	+	
cantitate informații	+	

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	34.100 lei <i>echivalent</i> 6.860 €
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARAȚIILOR DIRECTE
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.	

În lipsa altor reglementări, se propune Consiliului Local Copălău, ca potrivit art. 17 din Legea 50/1991, să aprobe limita minimă a prețului concesiunii, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condițiile pieței imobiliare actuale.

Calcululele au fost efectuate prin rotunjiri, fără zecimile

În aceste condiții, s-a estimat valoarea de piață, respectiv valoarea minimă a redevenței, după cum urmează :

- Valoare de piață = 6.860 euro, echivalent 34.100 lei
- Valoarea redevenței = 275 euro /an, echivalent 1.364 lei/an

la cursul valutar de 4,9692 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării, 18.07.2024.
Valoarea de piață a terenului, inclusiv valoarea redevenței, nu conține T.V.A.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- ❖ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- ❖ Valoarea se referă la dreptul de folosință asupra terenului, pentru categoria de folosință trecută în actele de proprietate, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- ❖ Dat fiind scopul evaluării, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piață, pentru suprafața de teren extravilan, cu precizarea că se estimează că acest teren va fi exploatat în regim de curți construcții, aici urmând a se amplasa o Stație de Reglare Măsurare și Predare gaz, în cadrul proiectului *"Înființare sistem inteligent de distribuție gaze naturale în comunele Sulița, Albești, Trușești, județul Botoșani"*;
- ❖ Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- ❖ Se consideră că proprietatea este exploatată în baza normelor legale în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- ❖ Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odata cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- ❖ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: Teren agricol, situat în extravilanul UAT Comuna Copălău, care urmează a fi transformat în teren curți construcții, aferent unei Stații de Reglare Măsurare și Predare a gazului , cu suprafața totală de 490 mp.
- ❖ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport – teren curți construcții, exploatat în condiții fezabile tehnic și financiar;

- ❖ Opinia exprimată nu reprezintă valoare de asigurare;
- ❖ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietatii imobiliare;
- ❖ Valoarea este o predicție;
- ❖ Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- ❖ Valoarea este obiectivă;
- ❖ Evaluarea este o opinie asupra unei valori .

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

**EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR**

Ioan ȚURCANU

ȘTAMPILA DE EVALUATOR

**și
SEMNĂTURA**

ANEXE - la prezentul raport de reevaluare

ANEXA Nr. 1: Extrase de carte funciară



DUPLICAT

ACT DE LOTIZARE

Subscrisa : COMUNA COPĂLĂU, județul Botoșani, CIF 3372190, prin reprezentantul legal IVANOV CIPRIAN, cetățean român, CNP 1740924070056, domiciliat în satul Copălău, strada Principală nr. 2, comuna Copălău, județul Botoșani, potrivit dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. 33/28.06.2024, ----

a hotărât dezmembrarea imobilului situat în extravilanul comunei Copălău, județul Botoșani, în parcela 782, înscris în cartea funciară nr. 51763 a comunei Copălău, cu număr cadastral 51763, compus din teren pășune, în suprafață de 7000 (șaptemii) m.p. -----

Imobilul este în proprietatea comunei Copălău, în domeniul privat, conform actului administrativ nr. 19/2017 și anexei nr. 2, emise de Consiliul Local al comunei Copălău. Imobilul este înscris, sub nr. 46622/2017, la O.C.P.I. Botoșani-B.C.P.I. Botoșani. -----

Prin prezentul act, imobilul se dezmembrează în 2 (două) loturi, respectiv:

LOTUL 1, cu nr. cadastral **54085**, în parcela 782, compus din teren pășune, în suprafață de 6510 (șasezeci și cinci sute zece) m.p.; -----

LOTUL 2, cu nr. cadastral **54086**, în parcela 782, compus din teren pășune, în suprafață din act de 490 (patrusute nouăzeci) m.p.-----

Amplasarea loturilor și vecinii acestora sunt evidențiate în planul de amplasament înregistrat, sub nr. 65636/25.06.2024, și recepționat de O.C.P.I. Botoșani. -----

Ca efect al prezentului act de lotizare, se va face înscrierea celor 2 (două) loturi, obținute prin dezmembrarea imobilului menționat, astfel cum au fost descrise mai sus, în cartea funciară a comunei Copălău, ca imobile distincte.-----

Operațiunea se încheie în baza Hotărârii nr. 33/28.06.2024 a Consiliului Local Copălău. -----

Loturile nu sunt grevate de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 67625/03.07.2024, emis de O.C.P.I. Botoșani-B.C.P.I. Botoșani. -----

Regimul juridic al imobilelor rezultate prin dezmembrare este identic cu cel al imobilului dezmembrat. -----

Prezentul act se încheie în baza certificatului de urbanism nr. 14/02.07.2024, emis de Primăria comunei Copălău. -----

Potrivit dispozițiilor articolului 35 din Legea nr. 7/1996, notarul public va face demersurile necesare pentru aducerea la îndeplinire a lucrărilor de publicitate imobiliară. -----

Redactat și editat la Societatea Profesională Notarială AGACHI CORNELIA -AGACHI STELIAN din Botoșani, în 1 (unu) exemplar original, azi, data autentificării. -----

TITULAR,
COMUNA COPĂLĂU,
prin reprezentantul legal
IVANOV CIPRIAN

ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Societatea Profesională Notarială

"AGACHI CORNELIA –AGACHI STELIAN"

Sediul: mun. Botoșani, str. Calea Națională nr. 103 A

Licență de funcționare: 2652/2334/14.12.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1196

Anul 2024, luna iulie, ziua 04

În fața mea, STELIAN AGACHI, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

COMUNA COPĂLĂU, județul Botoșani, CIF 3372190, prin reprezentantul IVANOV CIPRIAN, cetățean român, CNP 1740924070056, domiciliat în satul Copălău, strada Principală nr. 2, comuna Copălău, județul Botoșani, identificat cu CI seria XT nr. 853574, emisă de SPCLEP Flămânzi în anul 2018,

care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar, precum și cererea.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

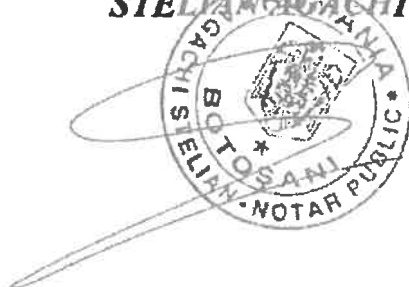
S-a încasat onorariul, în sumă de 810 lei, inclusiv TVA, cu OP nr. 0000000175/2024.

Scutit de tarif ANCPI.

**NOTAR PUBLIC,
STELIAN AGACHI**

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de STELIAN AGACHI, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,
STELIAN AGACHI**





100170247582

Incheiere Nr. 68518 / 05-07-2024

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

Dosarul nr. 68518 / 05-07-2024

INCHEIERE Nr. 68518**Registrator: MIHAI POLITIC_ZSOLDI****Asistent: Bianca-Irina Aparaschivei**

Asupra cererii introduse de COMUNA COPĂLĂU privind Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.1196/04-07-2024 emis de SPN Agachi Cornelia - Agachi Stelian;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 222
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51763, inscris in cartea funciara 51763 UAT Copălău avand proprietarii: COMUNA COPĂLĂU in cota de 1/1 de sub B.1;
- Se sisteaza cartea funciara 51763 a imobilului cu numarul cadastral 51763 / Copălău ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
 - nr.cad.54085\cf.54085;
 - nr.cad.54086\cf.54086;
- asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 51763 UAT Copălău;
- Se infiinteaza cartea funciara 54085 a imobilului cu numarul cadastral 54085 / UAT Copălău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51763 inscris in cartea funciara 51763; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 54085 UAT Copălău;
- Se infiinteaza cartea funciara 54086 a imobilului cu numarul cadastral 54086 / UAT Copălău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 51763 inscris in cartea funciara 51763; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 54086 UAT Copălău;

Prezenta se va comunica părților:**AGACHI STELIAN**

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

12-07-2024

Registrator,

MIHAI POLITIC_ZSOLDI

Asistent Registrator,

Bianca-Irina Aparaschivei

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28[^]1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

***) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54085 Copălău

Nr. cerere **68518**
Ziua **05**
Luna **07**
Anul **2024**

Cod verificare
100170247582



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	54085	6.510	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68518 / 05/07/2024		
Act Notarial nr. 1196, din 04/07/2024 emis de SPN Agachi Cornelia - Agachi Stellan;		
B1	Se înființează cartea funciară 54085 a imobilului cu numărul cadastral 54085 / UAT Copălău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51763 înscris în cartea funciara 51763;	A1
Act Administrativ nr. 19, din 28/02/2017 emis de Consiliul Local al comunei Copălău + anexa nr. 2-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Copălău;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA COPĂLĂU , CIF:3372190, domeniu privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51763/Copălău, Inscrisa prin incheierea nr. 46622 din 10/07/2017;</i>	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51763/Copălău, Inscrisa prin încheierea nr. 46622 din 10/07/2017;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

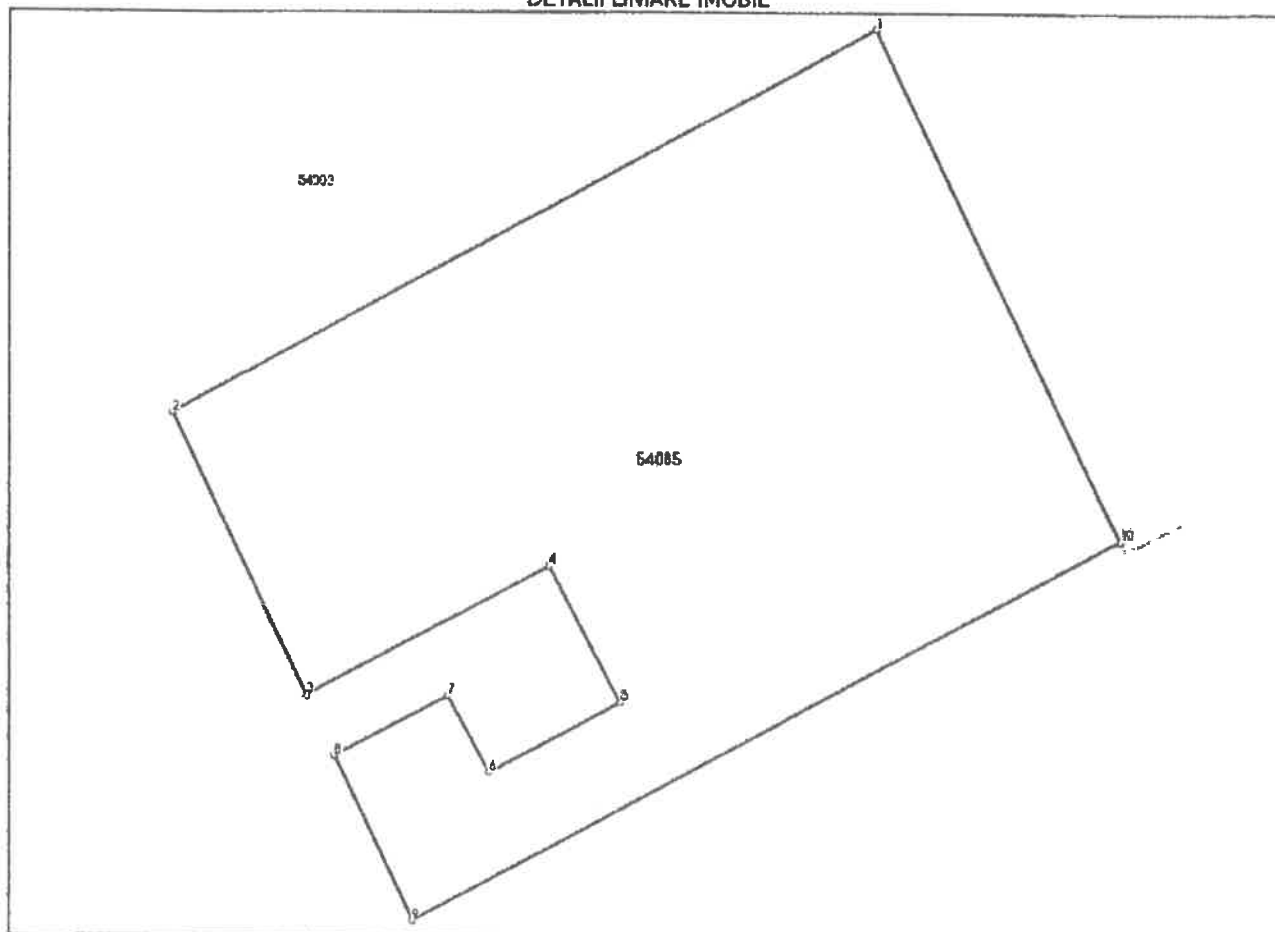
Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54085	6.510	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	6.510	-	782	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	100.034
2	3	38.854
3	4	34.325
4	5	19.161
5	6	18.674

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
6	7	10.768
7	8	16.026
8	9	22.767
9	10	100.217
10	1	69.992

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-07-2024

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
Bianca-Irina Aparaschivei

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 54086 Copălău

Nr. cerere	68518
Ziua	05
Luna	07
Anul	2024

Cod verificare
100170247582



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	54086	490	Teren neîmprejmuit; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcellar.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
68518 / 05/07/2024		
Act Notarial nr. 1196, din 04/07/2024 emis de SPN Agachi Cornelia - Agachi Stelian;		
B1	Se înființează cartea funciara 54086 a imobilului cu numărul cadastral 54086 / UAT Copălău, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 51763 înscris în cartea funciara 51763;	A1
Act Administrativ nr. 19, din 28/02/2017 emis de Consiliul Local al comunei Copălău + anexa nr. 2-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Copălău;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA COPĂLAU , CIF:3372190, domeniu privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51763/Copălău, inscrisa prin incheierea nr. 46622 din 10/07/2017;</i>	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B3	Imobili aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 51763/Copălău, inscrisa prin incheierea nr. 46622 din 10/07/2017;</i>	A1

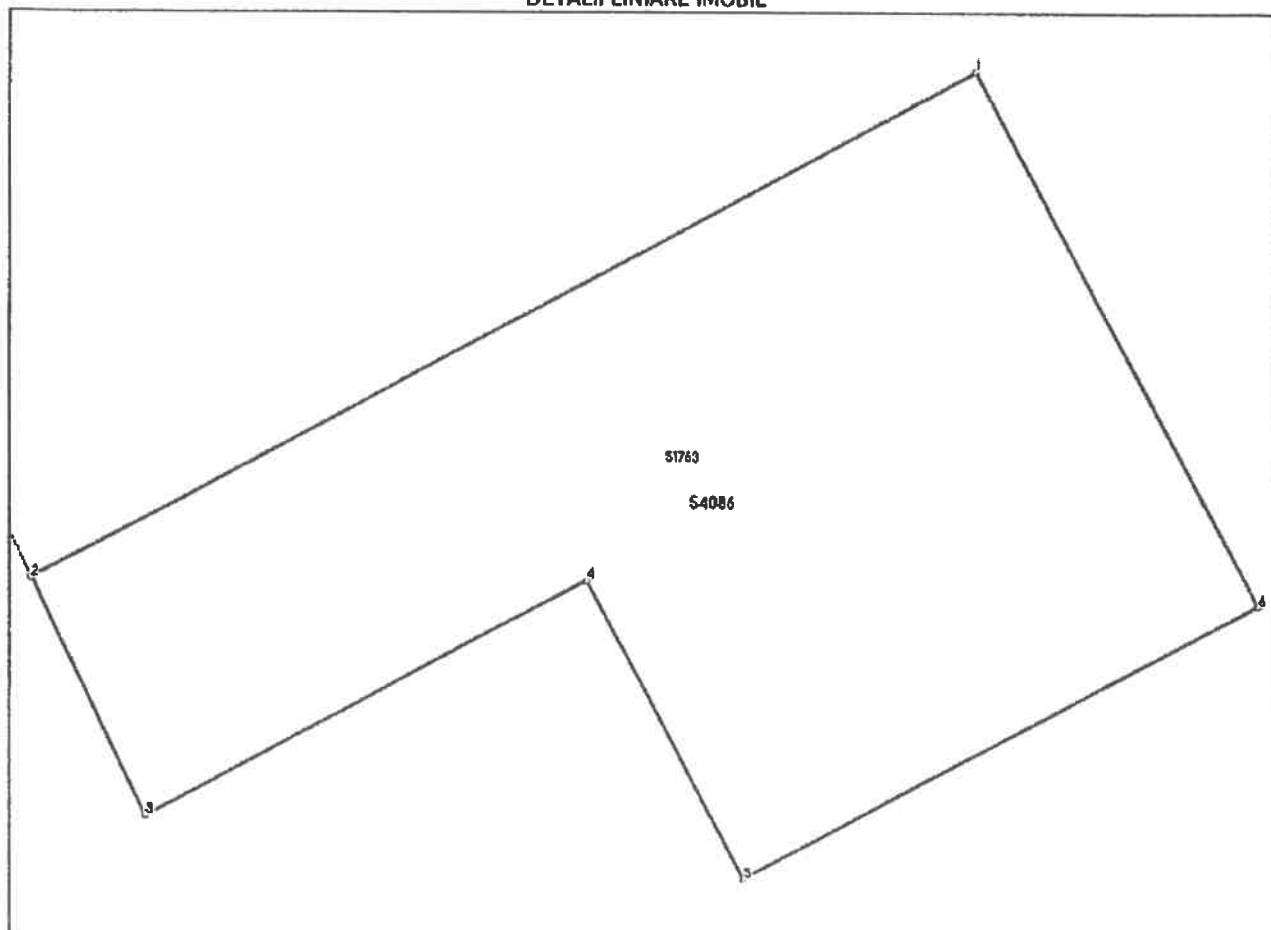
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
54086	490	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă din cauza lipsei planului parcelar.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	490	-	782	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	34.325
2	3	8.378
3	4	16.026
4	5	10.768
5	6	18.674

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	19.161

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
12-07-2024

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
Bianca-Irina Aparaschivei

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)