

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI COȘULA



74

TABEL
CU SEMNĂTURILE CONSILIERILOR PRIVIND SITUAȚIA VOTULUI PENTRU
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL

aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren .

Nr. crt.	Numele și prenumele	SITUAȚIA VOTULUI		
		PENTRU	CONTRA	ABȚINERI
1	ASURDOAEI PETRU			
2	CHELARU EUGENIA- ELENA			
3	COBZARIU VIRGIL			
4	CORNACI MARIUS- CORNELIU			
5	GOLOGAN MARIN			
6	HĂLĂNGESCU ROMIȚA			
7	MARCU ASPAZIA			
8	MURGU-PÎSLARU DANIELA			
9	NECHIFOR ELENA			
10	TURCUMAN ELENA- ALEXANDRA			
11	ȚĂRUȘ IONEL			
12	ȚIVLICĂ ALEXANDRU			
13	ZANCANU MIHAELA- VASILICA			

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,



GOLOGAN MARIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR AL COMUNEI,

BORFOTINĂ MIHAELA-ELENA





HOTĂRÂRE

privind aprobarea pretului pentru achiziționarea unei suprafețe de teren

Consiliul local al comunei Coșula, județul Botoșani,
analizând raportul compartimentului și comisiei de specialitate și expunerea de motive la proiectul de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziționarea unei suprafețe de teren ,
având în vedere Raportul comun al Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico – socială, buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, servicii și comerț, a Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement și a Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică , apărarea ordinii și liniștii publice privind avizarea favorabilă a proiectului de hotărâre ,
în baza prevederilor art. 123 și ale art. 125 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare ,
având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 - proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare
în temeiul art. 122 și art. 45 alin .1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală ,republicată ,

hotărâște :

Art. 1: Se aproba pretul pentru achiziționarea unei suprafețe de teren .

Art. 2: Primarul comunei Coșula va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI ,

BORFOTINA MIHAELA-ELENA





PROCES VERBAL
de avizare al comisiei de specialitate,
încheiat astăzi 25.09.2019

ORDINEA DE ZI:

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren.

PROBLEME:

Membrii comisiei de specialitate au dezbătut proiectul înscris pe ordinea de zi și fiind supus la vot, aprobându-l în unanimitate.
Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE,

TURCUMAN ELENA -ALEXANDRA

SECRETAR,

CORNACI MARIUS-CORNELIU

Consilier,

HALANGESCU ROMITA





RAPORT DE SPECIALITATE

a Comisiei pentru activități social - culturale, culte, învățământ, sănătate și familie
pentru aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea pretului pentru
achiziția unei suprafețe de teren

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar – Acatrinei Mircia -
privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren,
membrii comisiei de specialitate au luat în dezbatere proiectul de hotărâre prezentat
și emit aviz favorabil, propunând Consiliului Local Cosula să-l aprobe în forma
prezentată.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

TURCUMAN ELENA -ALEXANDRA

CORNACI MARIUS-CORNELIU

Consilier,

HALANGESCU ROMITA





PROCES VERBAL
de avizare al comisiei de specialitate,
încheiat astăzi 25.09.2018

ORDINEA DE ZI:

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren

PROBLEME:

Membrii comisiei de specialitate au dezbătut proiectul de hotărâre înscris pe ordinea de zi și fiind supus la vot, a fost aprobat în unanimitate.
Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE,

NECHIFOR ELENA

SECRETAR,

MARCU ASPAZIA

Consilieri,

Gologan Marin

Țivlică Alexandru

Țăruș Ionel

Asurdoaei Petru

Cobzariu Virgil





RAPORT DE SPECIALITATE

a Comisiei pentru agricultură, activități economico-financiare, amenajarea teritoriului și urbanism, protecția mediului și turism pentru aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar – Acatrinei Mircia – privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren, membrii comisiei de specialitate au luat în dezbatere proiectul de hotărâre prezentat și emit aviz favorabil, propunând Consiliului Local Cosula să-l aprobe în forma prezentată.

PREȘEDINTE,

NECHIFOR ELENA

SECRETAR,

MARCU ASPAZIA

Consilieri,

Gologan Marin

Țivlică Alexandru

Țăruș Ionel

Asurdoaei Petru

Cobzariu Virgil



CONSILIUL LOCAL COȘULA
Nr.6731/25.09.2018



PROCES VERBAL
de avizare al comisiei de specialitate,
încheiat astăzi 25.09.2018

ORDINEA DE ZI:

3. Proiect de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren.

PROBLEME:

Membrii comisiei de specialitate au dezbătut proiectul înscris la ordinea de zi și supus la vot, proiectul a fost aprobat în unanimitate.
Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal.

PREȘEDINTE,

CHELARU EUGENIA – ELENA

SECRETAR,

MURGU-PISLARU DANIELA

Consilier,

ZANCANU MIHAELA-VASILICA





RAPORT DE SPECIALITATE

a Comisiei pentru muncă și protecție socială, protecție copii, juridică și disciplină pentru aprobarea proiectului de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren.

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de domnul primar – Acatrinei Mircia - privind aprobarea pretului pentru achiziția unei suprafețe de teren, membrii comisiei de specialitate au luat în dezbatere proiectul de hotărâre prezentat și emit aviz favorabil, propunând Consiliului Local Coșula să-l aprobe în forma prezentată.

PREȘEDINTE,

CHELARU EUGENIA – ELENA

SECRETAR,

MURGU-PISLARU DANIELA

Consilier,

ZANCANU MIHAELA-VASILICA





HOTĂRÂRE

privind aprobarea pretului pentru achiziționarea unei suprafețe de teren

Consiliul local al comunei Coșula, județul Botoșani,
analizând raportul compartimentului și comisiei de specialitate și expunerea de motive la
proiectul de hotărâre privind aprobarea pretului pentru achiziționarea unei suprafețe de teren ,
având în vedere Raportul comun al Comisiei de specialitate pentru programe de
dezvoltare economico – socială, buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al
comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț, a Comisiei de
specialitate pentru învățământ, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement
și a Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică , apărarea ordinii și
liniștii publice privind avizarea favorabilă a proiectului de hotărâre ,
în baza prevederilor art. 123 și ale art. 125 din Legea administrației publice locale nr.
215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare ,
având în vedere prevederile Legii nr. 213/1998 - proprietatea publică și regimul
juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare
în temeiul art. 122 și art. 45 alin .1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația
publică locală ,republicată ,

hotărăște :

Art. 1: Se aproba pretul pentru achiziționarea unei suprafețe de teren .

Art. 2: Primarul comunei Coșula va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CONSILIER ,

GOLOGAN MARIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL COMUNEI ,

BORFOTINA MIHAELA-ELENA

INIȚIATOR ,
PRIMAR ,

ACATRINEI MIRCIA



Coșula, 25.09.2018



BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI

C.I.F.: 27757096

Adresă corespondență: str. Ștefan Luchian, nr. 20, sc. A, parter, ap. 41, mun. Botoșani, jud. Botoșani, CP 710033

Tel.: 004 0745 166 256 / 004 0756 166 256

Fax: 004 0231 539 284

Email: office@absolve.eu

Evaluator autorizat



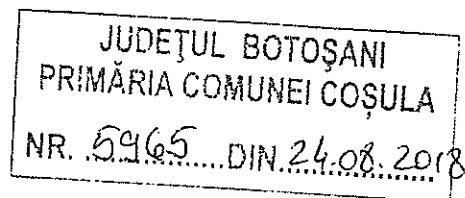
Expert tehnic



Expert tehnic judiciar



Către,
COMUNA COȘULA



Stimați Domni,

Noi, BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI, cu sediul social în mun. Botoșani, C.I.F. 27757096, reprezentat legal prin Ec. Bogdan ARUXANDEI în calitate de titular,

urmare a efectuării lucrărilor de evaluare de bunuri imobile contractate de COMUNA COȘULA prin Contractul de prestări servicii nr. 5661/06.08.2018, vă înaintăm, în termen, următoarele:

- Raportul de evaluare nr. 44/20.08.2018 cuprinzând 39 de pagini, în 2 (două) exemplare originale, semnate și parafate;
- Factura aferentă serviciilor prestate.

Vă mulțumim!

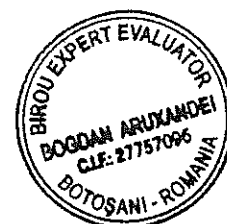
Botoșani

24.08.2018

Cu considerație,

BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI

prin Titular, Ec. Bogdan ARUXANDEI





BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI

C.I.F.: 27757096

Adresă corespondență: str. Ștefan Luchian, nr. 20, sc. A, parter, ap. 41, mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.P. 710033

Tel.: 004 0745 166 256 / 004 0756 166 256

Fax: 004 0231 539 284

Email: office@absolve.eu

Nr. 44/20.08.2018

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliară	Teren intravilan, categoria „curți-construcții” și „arabil”, având S = 1.610,00 m.p.
Adresă	Intravilan sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani
Proprietari	Petru ȚURCANU, căs. cu Oltița ȚURCANU
Număr cadastral/Carte funciară	CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula
Solicitant	COMUNA COȘULA
Utilizator	COMUNA COȘULA
Evaluatori autorizați	Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312 - evaluator coordonator Ing. Ciprian TĂTĂRUȘANU / Legitimăție no. 16580 - evaluator asistent
Data evaluării	10.08.2018

Conținutul prezentului raport de evaluare este confidențial, adresându-se exclusiv solicitantului și utilizatorului său. Orice reproducere, publicare sau copiere, totală sau parțială, va fi permisă prin acordul scris al BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI și utilizatorului evaluării, sub sancțiunile prevăzute de legislația în materie.

AUGUST 2018





CUPRINS

Introducere

Scrisoarea de transmitere

Rezumatul concluziilor importante

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Identificarea clientului și a utilizatorului/utilizatorilor

Identificarea activului/datoriei supuse evaluării și determinarea scopului evaluării

Tipul valorii

Moneda raportului și modalitatea de plată

Data inspecției. Data evaluării. Data raportului.

Amploarea investigațiilor

Natura și sursa informațiilor utilizate

Drepturile de proprietate evaluate

Ipoteze generale și speciale

Condiții limitative generale și speciale

Riscul evaluării

Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018

Descrierea raportului

Prezentarea datelor

Identificarea proprietății. Descrierea juridică.

Tipul proprietății. Definirea pieței

Istoricul vânzărilor anterioare. Cotații curente.

Date despre aria pieței, localitate, vecinătăți și amplasare

Descrierea terenului

Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Analiza pieței

Analiza datelor și concluziile

Analiza celei mai bune utilizări

Abordarea în evaluare și raționamentul

Reconcilierea valorilor și opinia finală asupra valorii

Calificările evaluatorului

Bibliografie

Anexe



INTRODUCERE

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Tipul proprietății	Proprietate imobiliară - teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”					
Obiectul evaluării	Nr. crt.	Teren (tip)	Suprafață (m.p.)	Coordonate cadastrale	Categorie de folosință	Deținere
	1	Intravilan	1.145,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	Curți-construcții	Indiviziune
	2	Intravilan	465,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	Arabil	Indiviziune
	TOTAL		1.610,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	-	Indiviziune
Proprietari	Petru ȚURCANU, căs. cu Oltița ȚURCANU					
Adresa proprietății	Intravilan sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani					
Scurtă descriere a proprietății evaluate	Proprietatea evaluată este un lot de teren intravilan, având S = 1.610,00 m.p., situat în sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani, peste drum de PRIMĂRIA COM. COȘULA, cu acces din DJ208H, având categoriile de folosință „curți-construcții” și „arabil”. Terenul evaluat este drept, neconstruit și împrejmuit la data evaluării.					
Număr cadastral/ Carte Funciară	CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula					

Tipul valorii	Valoare de piață
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață a proprietății, în scopul cumpărării.
Standardele aplicabile	Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018: SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.
Client	COMUNA COȘULA
Utilizator	COMUNA COȘULA
Data inspecției/ Realizatorul inspecției	10.08.2018 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312, în prezența primarului COMUNEI COȘULA.
Data evaluării/ Realizatorul evaluării	10.08.2018 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312 (evaluator coordonator) Evaluator autorizat, Ing. Ciprian TĂTĂRUȘANU / Leg. no. 16580 (evaluator asistent)

Data raportului/ Realizatorul raportului	20.08.2018 Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI / Leg. no. 10312							
Valoarea estimată a proprietății	Nr. crt.	Număr cadastral	Descriere	Suprafață (m.p.)	VALOARE DE PIATĂ			
		CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula	Teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”	1.160,00	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1200 472 1326 562">Lei</td> <td data-bbox="1326 472 1460 562">Euro</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1200 562 1326 696">65.194</td> <td data-bbox="1326 562 1460 696">14.000</td> </tr> </table>	Lei	Euro	65.194
Lei	Euro							
65.194	14.000							
Valorile nu conțin T.V.A.								



[Handwritten signature]

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

Coordonatorul prezentei evaluări este Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 10312, având drept de practică în lucrări de „Evaluarea Proprietăților Imobiliare” și „Evaluarea Bunurilor Mobile”, reprezentant legal al BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI, cu sediul social în mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.I.F. 27757096.

Evaluatorul asistent al prezentei lucrări este Evaluator autorizat, Ing. Ciprian TĂTĂRUȘANU - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 16580, având drept de practică în lucrări de „Evaluarea Proprietăților Imobiliare” și „Evaluarea Bunurilor Mobile”.

Prin prezenta se certifică, cu bună credință, următoarele:

- Faptele prezentate în acest raport de evaluare sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează doar la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport și acestea reprezintă opiniile și concluziile mele personale, obiective și imparțiale;
- Toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată au fost efectuate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018 și cu legislația în vigoare la data evaluării;
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- Evaluatorul își asumă păstrarea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea acestora în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului;
- Acest raport nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară;
- Evaluatorul nu are niciun avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- Evaluatorul nu are niciun interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu este responsabil de omiterea de către client a unor date și informații referitoare la bunul evaluat care ar putea afecta valoarea acestuia;
- Evaluatorul este independent, adică nu este angajat direct sau prin intermediari în nicio acțiune



cu caracter comercial privind proprietatea evaluată și nicio părtinire de proprietate față de aceasta sau față de părțile implicate în evaluare;

- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Evaluatorul posedă cunoștințele, competența și experiența necesară pentru a îndeplini în mod eficient misiunea de evaluare a proprietății imobiliare în conexiune cu un standard profesional ridicat;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță la proprietatea în chestiune;
- Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport. Prezentul raport de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, a recomandărilor și metodologiei de lucru proprie a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”;
- Toate investigațiile și analizele necesare, inclusiv inspecția proprietății le-am făcut personal. Nicio persoană cu excepția celor specificate în raport nu mi-au acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORULUI/UTILIZATORILOR

Proprietari	<p>Petru ȚURCANU C.N.P.: 1590712070031 Adresa: Cal. Națională, nr. 82, sc. A, et. 2, ap. 6, mun. Botoșani, jud. Botoșani</p> <p>&</p> <p>Olița ȚURCANU C.N.P.: 2610724070041 Adresa: Cal. Națională, nr. 82, sc. A, et. 2, ap. 6, mun. Botoșani, jud. Botoșani</p>
Client	<p>COMUNA COȘULA C.I.F.: 15676400 Adresa: sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani</p>
Utilizator	<p>COMUNA COȘULA C.I.F.: 15676400 Adresa: sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani</p>

IDENTIFICAREA ACTIVULUI/DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII ȘI DETERMINAREA SCOPULUI EVALUĂRII

Proprietatea supusă evaluării	Nr. crt.	Teren (tip)	Suprafață (m.p.)	Coordonate cadastrale	Categorie de folosință	Deținere
	1	Intravilan	1.145,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	Curți-construcții	Indiviziune
	2	Intravilan	465,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	Arabil	Indiviziune
	TOTAL		1.610,00	CAD: 51015; p.c. nr. 497	-	Indiviziune
Proprietari	Petru ȚURCANU, căs. cu Oltița ȚURCANU					
Adresa proprietății	Intravilan sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani					
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață a proprietății, în scopul cumpărării.					
Agregarea	Proprietatea evaluată este independentă din punctul de vedere al accesului, funcțiunii și dotărilor. În consecință, valoarea activului individual nu este dependentă de combinarea sa cu alte active.					

TIPUL VALORII

Tipul valorii	Valoarea de piață
Data estimării valorii	10.08.2018

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului de valoare.

Conceptul economic de „valoare” reflectă optica investitorilor medii, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Valoarea de piață este unul din tipurile de valoare recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018.

Potrivit SEV 100 - Cadrul general, „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

MONEDA RAPORTULUI ȘI MODUL DE PLATĂ

Moneda raportului	Lei fără T.V.A.
echivalent în	Euro
Curs valutar aplicabil/data	B.N.R./10.08.2018: 1 Euro = 4,6567 Lei
Modalitatea de plată considerată în evaluare	Plată cash

DATA INSPECȚIEI. DATA EVALUĂRII. DATA RAPORTULUI.

Data inspecției/ Realizator	Inspecția a fost realizată la data de 10.08.2018, de către Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI, în prezența primarului COMUNA COȘULA.
Data evaluării/ Realizator	10.08.2018 / Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI (evaluator coordonator) & Evaluator autorizat, Ing. Ciprian TĂTĂRUȘANU (evaluator asistent)
Data raportului/ Realizator	20.08.2018 / Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI
Standardele aplicabile	Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018: SEV 100 – Cadrul general; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

În misiunea de evaluare, evaluatorul a depus toate diligențele spre a estima într-un mod cât mai acurat tipul de valoare declarat prin scopul evaluării, recurgând la inspectarea proprietății supuse evaluării, purtarea de discuții cu clientul și cercetarea atentă a pieței specifice prin apelarea la surse de informare precum site-uri de vânzări online și presă scrisă.

Verificarea validității drepturilor asupra proprietății	Verificarea dreptul de proprietate a vizat studierea Contractului de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 7623/10.10.2002 de B.N.P. „RETA ANIȚEI”.
Amploarea inspecțiilor	Inspecția proprietății imobiliare s-a realizat de pe teritoriul acesteia, în prezența reprezentantului clienței.
Responsabilitatea pentru informațiile privind suprafețele terenului și construcțiilor	Informațiile legate de suprafețe provin exclusiv din înscrisurile pus la dispoziție de client. Responsabilitatea față de acestea revine exclusiv clientului.
Responsabilitatea pentru confirmarea caracteristicilor și stării oricărei construcții	Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru precizia prezentării caracteristicilor și stării proprietății.
Amploarea investigației privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor	N/A
Existența informațiilor privind starea solului și a fundației	N/A
Responsabilitatea pentru identificarea riscurilor de mediu, reale sau potențiale	N/A
Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții	3. REGIMUL TEHNIC : Suprafața considerată: 1610 mp Acces din DJ 208 H POT – max 20 % CUT – max 0,25 Regim de înălțime : parter, parter înalt, parter + mansarda, parter + etaj Alimentarea cu energie electrică de la rețeaua electrică stradala Există rețea de alimentare apă și canalizare

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

Natura informațiilor	<input checked="" type="checkbox"/> Primare <input checked="" type="checkbox"/> Secundare
Sursele informațiilor	<input type="checkbox"/> Interne <input checked="" type="checkbox"/> Externe Surse: site-uri web specializate, date culese de pe teren.

DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE

Documente furnizate de beneficiar pentru realizarea evaluării	– Extras de C.F. nr. 50374/10.07.2018, de B.C.P.I. BOTOȘANI; – Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil; – Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 7623/10.10.2002 de B.N.P. „RETA ANIȚEI”; – Certificat de urbanism nr. 11/13.08.2018, emis de COMUNA COȘULA.
Drepturi de proprietate evaluate	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra proprietății supuse evaluării.

Prezentul raport nu validează din punct de vedere legal corectitudinea documentelor prezentate și nici dreptul de proprietate deplin asupra bunului, considerat ca ipoteză de lucru în realizarea prezentului raport de evaluare.

IPOTEZE GENERALE ȘI SPECIALE

<p>În realizarea evaluării s-a ținut cont de următoarele ipoteze generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Evaluatorul nu-și asumă nicio răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. – Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel. – Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii dacă nu se specifică altfel. – Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia. – Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe. – Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte. – Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din Raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea. – Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor. – Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de
--

mediu locale, regionale sau naționale în vigoare, exceptând cazul în care lipsa de conformitate este declarată, descrisă și analizată în Raportul de evaluare.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare, exceptând situația în care în Raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o nonconformitate.
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel.
- Existența unor materiale periculoase care pot sau nu să fie prezente pe proprietate nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe precum azbestul, spumă izolatoare, uree formaldehidică sau alte materiale periculoase poate afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nicio răspundere pentru astfel de condiții sau pentru expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor.

În realizarea evaluării s-a ținut cont de următoarele **ipoteze speciale**:

- N/A.

CONDIȚII LIMITATIVE GENERALE ȘI SPECIALE

Acest Raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor **condiții limitative generale**:

- Oricare alocare a valorii totale estimate în acest Raport între teren și construcții se aplică numai la programul de utilizare stabilit. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nicio altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- Posesia unui Raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
- Niciuna din părțile Raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.

Acest Raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor **condiții limitative speciale**:

- N/A.

RISCUȘ EVALUĂRII

Data fiind natura proprietății evaluate, piața sa specifică și scopul evaluării, evaluatorul constată că piața terenurilor intravilane este una relativ stabilă, cu volatilitate scăzută, așa încât vânzarea-cumpărarea unei astfel de proprietăți nu este pasibilă a fi marcată în perioada următoare de fenomene de piață de amploare care să impună riscuri deosebite.

RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului Raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris prealabil al realizatorului lucrării, al beneficiarului și utilizatorului acesteia.

Acest Raport de evaluare este confidențial, fiind destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului.

DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ED. 2018

Subsemnații:

Evaluator coordonator - Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 10312, având drept de practică în lucrări de „Evaluarea Proprietăților Imobiliare” și „Evaluarea Bunurilor Mobile”, reprezentant legal al BIROU EXPERT EVALUATOR BOGDAN ARUXANDEI, cu sediul social în mun. Botoșani, jud. Botoșani, C.I.F. 27757096 și

Evaluator asistent - Evaluator autorizat, Ing. Ciprian TĂTĂRUȘANU - membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România „ANEVAR”, posesor al parafei și legitimației nr. 16664, având drept de practică în lucrări de „Evaluarea Proprietăților Imobiliare” și „Evaluarea Bunurilor Mobile”, declarăm că prezenta evaluare:

este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018.

nu este realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, devierea de la acestea fiind motivată de: N/A


DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul Raport de evaluare este întocmit respectând forma raportului de evaluare descriptiv complet. Conținutul prezentului Raport de evaluare respectă structura obligatorie impusă de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018 (SEV 103 - Raportare).

PREZENTAREA DATELOR

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII. DESCRIEREA JURIDICĂ.

Drept de proprietate intabulat	Teren intravilan, categoria „curți-construcții” și „arabil”, având S = 1.610,00 m.p.
--------------------------------	--



ANCPI
ANUL ÎNȘCRIERII
CADASTRULUI


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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 51015 Cosula

Nr. cerere	50374
Ziua	10
Luna	07
Anul	2018

Cod verificare



100039025859

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosula, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51015	1.610	Teren împrejmuit; TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FAȚA ȘI LATERAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50374 / 10/07/2018	
Act Notarial nr. 7623, din 10/10/2002 emis de BNP RETA ANIȚEI; Act Notarial nr. 115, din 08/06/2018 emis de SPN ANIȚEI ȘI ASOCIAȚII;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1	A1
1) ȚURCANU PETRU, căsătorit cu	
2) ȚURCANU OLȚIȚA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare: on-line la adresa opay.ancpi.ro

Formular versiunea 11

Date drept de proprietate

Carte Funciară Nr. 51015 Comuna/Oraș/Municipiu: Coșula

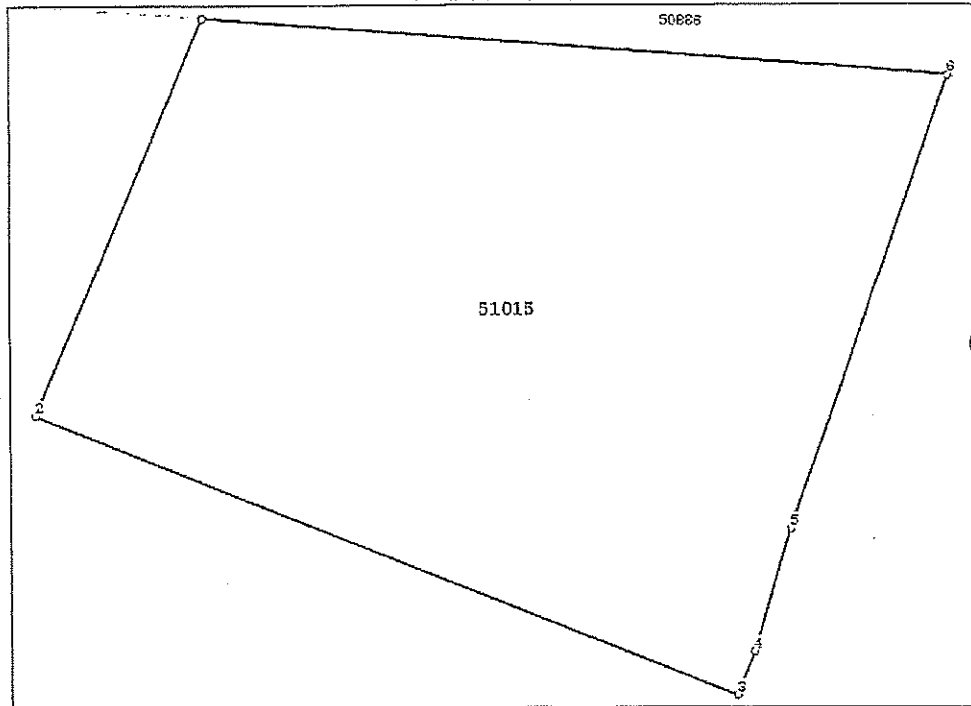
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51015	1.610	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date drept de proprietate

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.145	-	497	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL
2	arabil	DA	465	-	497	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.777
2	3	46.904
3	4	3.116
4	5	8.56
5	6	31.301

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 51015 Comuna/Oraș/Municipiu: Coșula

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	46.056

** 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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.206782/10-07-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

25-07-2018

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

NECULAI TERTIS

(spațiu și semnătură)
TERTIS NECULAI
 Asistent Registrator

Referent,
CRETU Denisa
 Referent
 (spațiu și semnătură)

Date drept de proprietate

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.anepi.ro

Formular versiunea 1.1

Date identificare proprietate	Identificare scriptică conform C.F.	C.F. nr. 51015 a com. Coșula
	Număr cadastral/topografic	CAD: 51015; p.c. nr. 497
	Drept de proprietate evaluat	Deplin
	Corespondență scriptic/faptic	A se vedea secțiunea „Ipoteze generale și speciale” și „Condiții limitative generale și speciale”
	Situația actuală a proprietății	Neconstruită, împrejmuită pe două laturi

TIPUL PROPRIETĂȚII. DEFINIREA PIEȚEI.

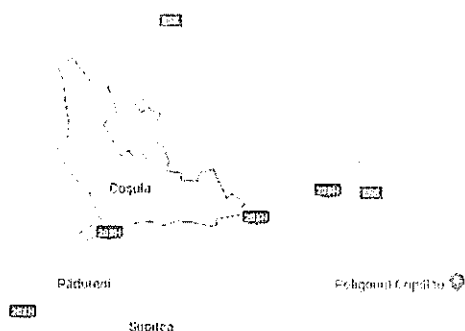
Tipul proprietății	Proprietate imobiliară - teren intravilan, „curți-construcții” și „arabil”
Definirea pieței	Piața terenurilor intravilane, de tip „curți-construcții” și „arabil”, situate în comunele din jud. Botoșani

ISTORICUL VÂNZĂRILOR ANTERIOARE. COTAȚII CURENTE.

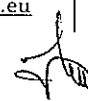
Proprietari actuali	Petru ȚURCANU, căs. cu Oltița ȚURCANU
Data dobândirii / mod dobândire	10.10.2002 / Vânzare-cumpărare
Proprietar anterior	Agafia ARTIMON
Cotații curente	Vânzare: 5,00-9,00 Euro/m.p. Închiriere: -

DATE DESPRE ARIA PIEȚEI, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Aria pieței	Aria pieței proprietății evaluate se încadrează în limitele comunelor din jud. Botoșani.
Localitate ¹	<p>Comuna Coșula este situată în partea de sud a Municipiului Botoșani. Vecinii sunt: comuna Bălușeni (la nord), comuna Copălău (la est), orașul Flăminzi și comuna Frumușica (la sud) și comuna Cristești (la vest). Legăturile rutiere ale comunei se realizează prin drumul european DE58 - Iași-Botoșani-Suceava, DJ 208 H.</p> <p>Agricultura este principala ramură economică a comunei și concentrează o importantă parte a forței de</p>



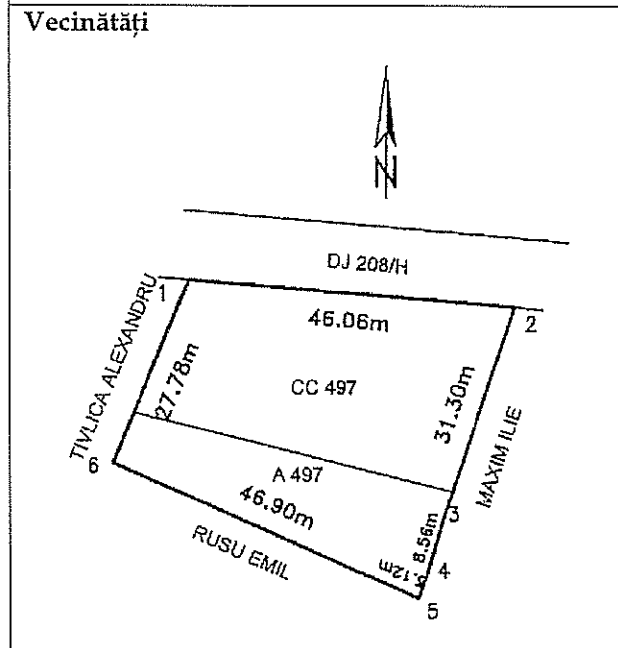
¹ https://www.ghidulprimariilor.ro/list/cityHallDetails/PRIMĂRIA_COȘULA/26639



muncă. Producția agricolă reprezintă nu numai un suport important pentru asigurarea existenței populației rurale care participă la realizarea ei, ci și o bază a diversificării ocupaționale rurale. Existența unor cantități mai mari de produse agricole potențial disponibile pentru prelucrare crește capacitatea comunei pentru inițierea și dezvoltarea unor afaceri vizând prelucrarea acestor materii prime.

Informații:

1. Localități aflate în administrare: Coșula, Pădureni, Șupitca, Buda.
2. Suprafața – 5.455,42 ha; Intravilan – 489,71 ha; Extravilan – 4.965,71 ha;
3. Populație – 2.912;
4. Gospodării – 1.154;
5. Număr de locuințe – 1.154;
6. Număr de grădinițe – 4;
7. Număr de școli – 4;
8. Număr de licee – 1.



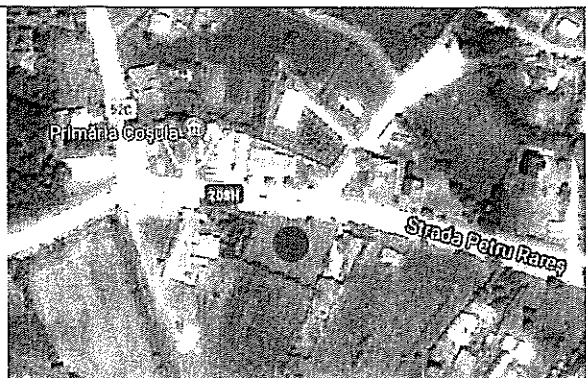
N	DJ208H
E	Proprietate privată, aparținând Ilie MAXIM
S	Proprietate privată, aparținând Emil RUSU
V	Proprietate privată, aparținând Alexandru ȚIVLICĂ

Amplasare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate este unul central, predominant rezidențial.

În zonă se constată un procent mediu de ocupare a terenului.

Specificul zonei: central, predominant rezidențial,



prevăzut cu unități comerciale și instituții publice.

Utilitățile disponibile: rețea publică de energie electrică, apă și canalizare.

Servicii publice disponibile: majoritatea serviciilor publice pot fi accesate pe loc, în centrul com. Coșula. Zona dispune de unități de alimentație publică, instituții de cult, unități de comerț, etc.

Căi de acces: accesul rutier pe proprietate se realizează din DJ208H, drum județean, asfaltat, ce permite și trafic greu. În zonă sunt disponibile parcuri publice amenajate.

Utilizarea actuală a proprietății: neconstruită; împrejmuită pe două laturi.

DESCRIEREA TERENULUI

Drept de proprietate intabulat	Teren intravilan, categoria „curți-construcții” și „arabil”, având S = 1.610,00 m.p.																																						
Dimensiuni																																							
Categorie de folosință	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="8">Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. Crt.</th> <th>Categorie folosință</th> <th>Intravilan</th> <th>Suprafața (mp)</th> <th>Tarla</th> <th>Parcelă</th> <th>Nr. topo</th> <th>Observații / Referințe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>curți construcții</td> <td>DA</td> <td>1.145</td> <td>-</td> <td>497</td> <td>-</td> <td>TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>arabil</td> <td>DA</td> <td>465</td> <td>-</td> <td>497</td> <td>-</td> <td>TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL</td> </tr> </tbody> </table>							Date referitoare la teren								Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe	1	curți construcții	DA	1.145	-	497	-	TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL	2	arabil	DA	465	-	497	-	TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL
Date referitoare la teren																																							
Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe																																
1	curți construcții	DA	1.145	-	497	-	TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL																																
2	arabil	DA	465	-	497	-	TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL																																
Formă/topografie	Trapezoidală; declivitate redusă																																						
Deschidere	46,06 m.l. la DJ208H																																						
Cotă de deținere	Indiviziune																																						
Restricții urbanistice	<p>3. REGIMUL TEHNIC : Suprafața considerată: 1610 mp Acces din DJ 208 H POT – max 20 % CUT – max 0,25 Regim de înălțime : parter, parter înalt, parter + mansarda, parter + etaj Alimentarea cu energie electrică de la rețeaua electrica stradala Exista rețea de alimentare apă și canalizare</p>																																						



Utilități	Disponibile rețea de energie electrică, apă și canalizare
Îmbunătățiri	Împrejmuire, pe două laturi, cu stâlpi din lemn și plasă de sârmă

DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

N/A

DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI VALORILE DE IMPOZITARE

Nivelul impozitelor și taxelor locale este în conformitate cu prevederile hotărârilor emise de Consiliul Local al Com. Coșula. Evaluatorul apreciază că în anii următori nu vor avea loc creșteri semnificative ale nivelurilor acestor impozite și taxe.

ANALIZA PIEȚEI

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, creditorii, debitorii, antreprenorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită de participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Analiza pieței constă în identificarea și studierea pieței pentru un anumit tip de proprietate imobiliară și constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Valoarea de piață a proprietății analizate este determinată în mare măsură de poziția competitivă pe piața sa.

S-a identificat și studiat piața terenurilor intravilane din comunele din jud. Botoșani, relația dintre cererea solvabilă și oferta competitivă de pe piață, gradul de echilibru care creează această piață.

Caracteristicile proprietăților comparabile constatate de evaluator în aria pieței considerate sunt:

	Moderată
Cerere	Explicații: Interes moderat al cumpărătorilor. Cererea pentru terenuri intravilane se manifestă cu intensitate moderată, datorită contextului politico-fiscal instabil, care descurajează investițiile personale și inițiativele antreprenoriale.
	Moderată
Ofertă	Explicații: Este disponibilă o cantitate suficientă de proprietăți asemănătoare.
	Piață în echilibru relativ
Echilibrul pieței	Explicații: În condițiile unei oferte moderate, pe fond de cerere moderată, se constată o situație de piață în echilibru relativ pentru astfel de proprietăți.

Tranzacții recente de vânzare-cumpărare	Nu se cunosc.
Tranzacții recente de închiriere	Nu se cunosc.
Nivelul valorilor de piață/m.p. teren	5,00-9,00 Euro/m.p.
Nivelul chiriilor de piață/m.p. teren	Nu se cunosc.



ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează valoarea de piață și este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

Date fiind caracteristicile zonei în care este amplasată proprietatea evaluată și dimensiunile suprafeței de teren aferente proprietății imobiliare, evaluatorul constată că cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea mixtă, rezidențială și comercială, dată de edificarea unei case de locuit cu anexe gospodărești și a unui spațiu comercial.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

N/A

Date fiind caracteristicile zonei în care sunt amplasate proprietățile evaluate, evaluatorul constată că cea mai bună utilizare a terenului este cea mixtă, rezidențială și comercială, dată de edificarea unei case de locuit cu anexe gospodărești și a unui spațiu comercial.

MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

Abordările folosite în estimarea valorii sunt cele recomandate de Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018. Ele sunt:

1. **Metoda comparației vânzărilor** – implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren tranzacționate recent pe piață și pentru care există informații disponibile.
2. **Metoda parcelării și dezvoltării** – presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și prin actualizarea venitului net rezultat se obține valoarea terenului.
3. **Tehnica rapartizării (alocării)** – este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a valorii de piață totale între teren și amenajările terenului, pe de o parte și construcții pe de altă parte, pentru scopuri comparative.
4. **Tehnica extracției** – o altă tehnică de comparație indirectă, prin care valoarea terenului se determină prin diferența dintre prețul de vânzare total al proprietăților comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, estimate prin costul de înlocuire net.
5. **Tehnica reziduală a terenului** – poate fi utilizată în cazurile în care nu există date disponibile referitoare la loturi similare de teren liber. Tehnica se bazează pe principiul echilibrului și al contribuției care se referă la echilibrul factorilor de producție, adică teren, muncă, coordonare și capital. Metoda se utilizează când: valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună, venitul anual net stabilizat generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat, se pot extrage de pe piață ratele de capitalizare separat pentru clădiri și pentru teren.
6. **Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)** – renta funciară pentru teren poate fi capitalizată cu o rată adecvată acestei forme de venit. Metoda este utilă când există informații de pe piața închirierilor imobiliare. Dacă renta (chiria) curentă corespunde cu cea de piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de capitalizare de piață este valoarea de piață a terenului.

În raport cu datele de piață disponibile și cu specificul proprietății evaluate, pentru estimarea valorii de piață ale acesteia, evaluatorul a recurs la folosirea metodei comparației vânzărilor și a tehnicii extracției. Celelalte tehnici și metode nu au fost utilizate datorită lipsei informațiilor de piață suficiente, credibile și relevante.



Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație – cantitativ și calitativ – (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții brute vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Potrivit „IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare”, în utilizarea abordării prin piață trebuie luate în considerare următoarele elemente de comparație de bază:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul de valoare cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

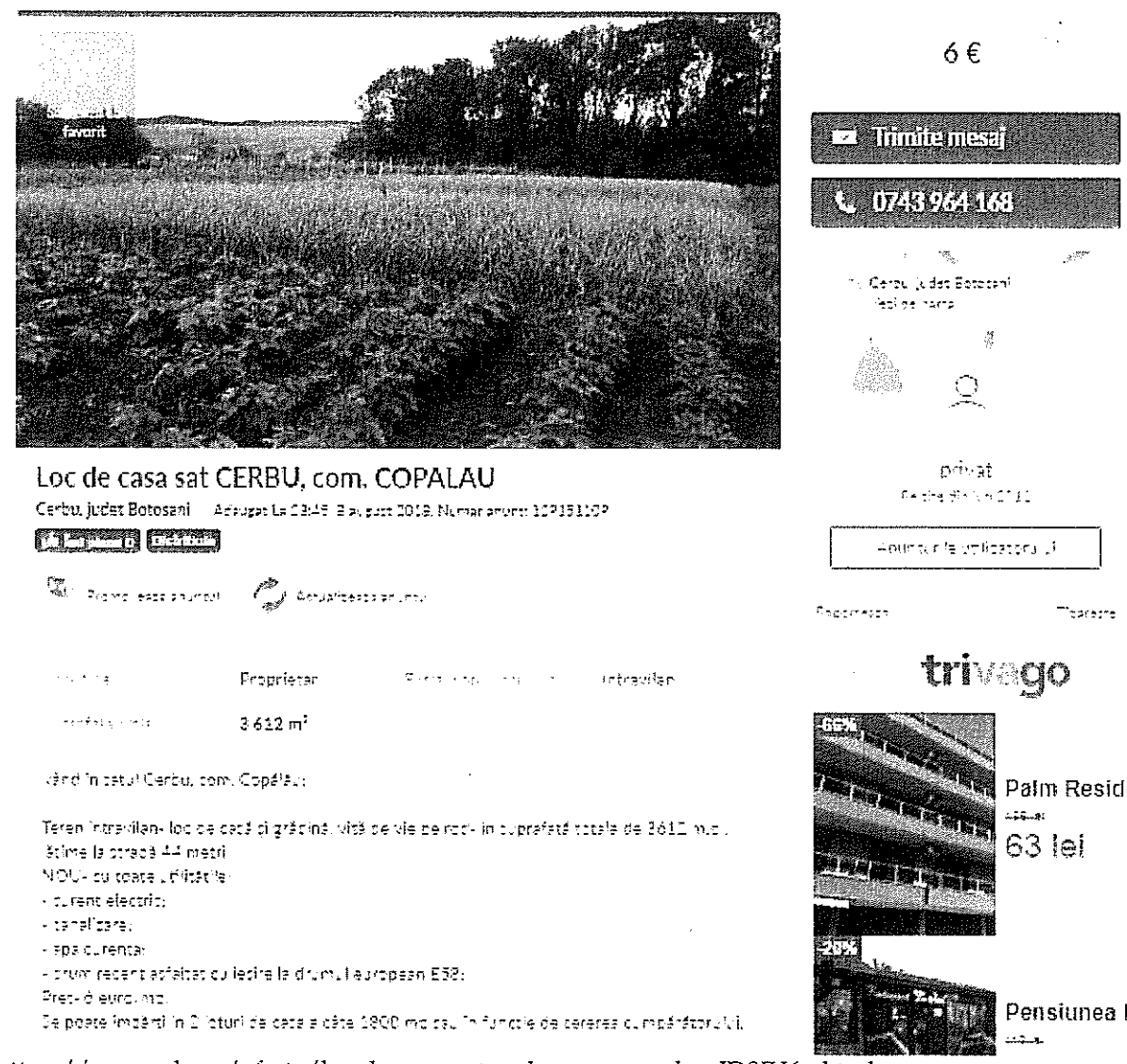
În prezentul raport de evaluare tehnica de identificare și cuantificare a corecțiilor este analiza pe perechi de date, pentru care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică.

Se va atribui o pondere mai mare proprietății care necesită cele mai mici și mai puține corecții.

Aplicarea tehnicii a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicații locale, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare comparabile în zona analizată.

Comparabilele utilizate în aplicarea metodei sunt prezentate după cum urmează:

A.



6 €

Trmite mesaj

0743 964 168

Loc de casa sat CERBU, com. COPALAU

Cerbu, Judet Botosani Adauga La CB-45 Baupart 2019 Numar anunt: 102151109

Prime este anuntul Actualizeaza anuntul

Proprietar

3.612 m²

Vand in satul Cerbu, com. Copalau:

Teren intravilan- loc de casa si gradina, viza deile de roci- in cuprinsul total de 3612 m.p.
Scime la cota 44 metri
NOU- cu toate utilitatile:
- curent electric;
- canalizare;
- apa curenta;
- drum recent asfaltat cu leada la drumul european E58;
Prez- de euro/m².
Se poate imbrati in 2 loturi de casa a câte 1800 m.p sau in functie de cererea cumpărătorului.

trivago

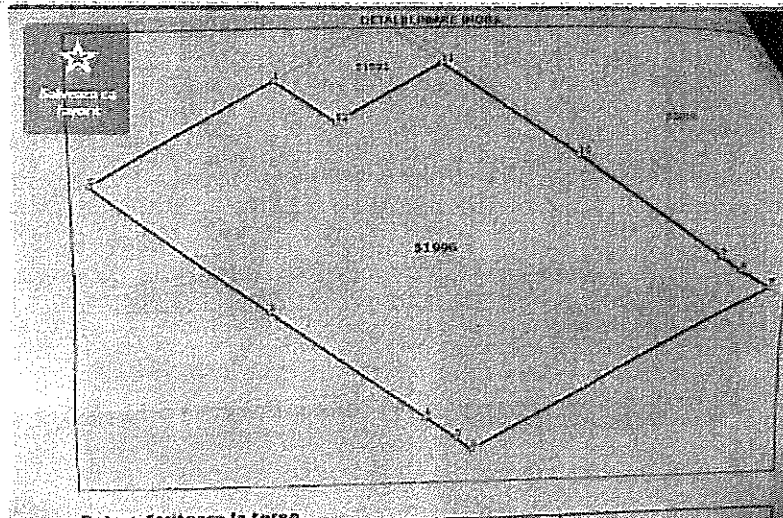
Palm Reside
63 lei

Pensiunea L

<https://www.olx.ro/oferta/loc-de-casa-sat-cerbu-com-copalau-ID8fU6p.html>



B.



10 €

Trimițe mesaj

0723 351 429

Calzeș, județ Botoșani
vezi de sus



Angel

Pe site din 14 iul 2013

→ înțelegi la aplicarea...

Vand teren in Loc.SULITA, Jud. BOTOȘANI

Sulita, județ Botoșani Adăugat La 08 51 19 august 2018. Numar anunt 130295135

Proprietar

Proiect de teren / Actualitatea anuntului

Proprietar

Proprietar

2 terenuri intravilan

Intravilan

Suprafata teren: 1774 m²

Terenul este intravilan cu destinatie agricola, rezidențial, industrial sau comercial, valorile lungimile segmente or sunt obtinute din proiectie in plan orizontal.

Punct inceput Punct sfarsit Lungime segment (m)

- 1 2 21.394
- 2 3 24-01
- 3 4 21.357
- 4 5 294
- 5 6 2 331
- 6 7 30.55
- 7 8 3 738

litralulromanes.ro

Venus 104 lei	Venus 129 lei	Saturn 78 lei
Neptun-Olimp 44 lei	Mamaia 78 lei	Venus 70 lei
Eforie Sud 75 lei	Eforie Sud 65 lei	Eforie Sud 73 lei

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-in-loc-sulita-jud-botosani-IDbfKXB.html#64d2563584>

C.



Teren Intravilan 3000mp

8 EUR
13-0872



Etichetare
produsele

Trimitere mesaj

SAU ENCA ABONAMENT

3 oferte un credit publicitar gratuit în valoare de 200 RON, ca să atrageți clienți noi prin Google

Pe site-ul nostru

Google Ads

Aplicatia HomeZZ.ro

Disponibil pe Google Play și App Store

Coordonate: Nord
Suprafata teren: 3000 m²
Tip teren: Construit

Vand teren intravilan în localitatea Zăicești. 3000 mp. Detalii la telefon 0751351364

Vrei să adaugi anunț rapid?
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

<https://homezz.ro/teren-intravilan-3000mp-1340872.html>

D.

[Adaugă anunțul de la început](#)
[Clasificarea](#)
 Număr alfa: **4656034**
 Localitate: **Botoșani**

Distribuie pe

Adaugă la favorite
 Listează la momenta
 Export în pdf

Ale detali
 Cod anunț: 4656034
 Data postării: 12.08.2016
 Data a: 11.10.2015
 Cod de identificare anunț: clasificad_10752521
[Magdalena Brădăreț](#)

Proprietate
 Locul: Ecotocant
 Localitatea: Cristești
 Tip construcție: De vânzare
 Suprafața terenului: 5.000mp
 Categoria: Terenuri
 Preț: 10 EUR
 Suprafața: Teren intravilan
 Preț: 2000
 47 RON

Prețuri
 Vânzarea este în proces în judecată în comuna ecotocant. A descriere de teren în intravilanul sat Coșula, com. Coșula, jud. Botoșani.

Ai cel mai mic preț de la Eiffel
 Activarea se face online și ai preț fix timp de 12 luni.

<https://www.romimo.ro/immobiliare/Terenuri/Teren-intravilan/Botosani/Cristesti/anunt-4656034.html>

E.

Google

15 200 €
 Negociabil

[Contact prin Storya.ro](#)
0743 432 222
0743 432 222

Botoșani, Județul Botoșani
 Teren zona Agafton

Ella Imobiliare
 Teren zona Agafton

Anunț, este utilizatorul

Teren zona Agafton
 Botoșani, Județul Botoșani | Adăugat la 10:40 - 30 august 2016 | Număr anunț: 147217965

Preț: 15.200 €
 Suprafață: 1.900 m²

Va propunem core achiziție 2 loturi de teren în Agafton cu o suprafață totală de 1900 mp și o grădini propriu de 4 m în jurul ele. Uid tati's puncta 1 m în jurul grădini terenui fiind un cor în parca.

ID: 1573
 Preț 8 euro mp negociabili
 Anunțuri publicate de: Ella Imobiliare
 Anunțul Teren zona Agafton este adăugat de pe Ezer euro

efbet
NU TREBUIE SĂ MAI AȘTEPT!
 Orice sport, la doar o atingere distanță!

<https://www.olx.ro/oferta/teren-zona-agafton-ID9XI7D.html#64d2563584>

Grila de comparații întocmită este prezentată mai jos:

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	1.610	3.612	1.774	3.000	5.000
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6,00	10,00	8,00	10,0
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Valoarea corectiei %		-15%	-15%	-15%	-15%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		-0,90	-1,50	-1,20	-1,50
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin-cota exclusiva	deplin, cota exclusiva	deplin, cota exclusiva	deplin, cota exclusiva	deplin, cota exclusiva
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
3	Restrictii legale	nu sunt	similar	similar	similar	similar
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
4	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash	cash
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
5	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
6	Conditii de piata (data)	aug.-18	august-18	august-18	august-18	august-18
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,10	8,50	6,80	8,50
7	Localizare	Central Cosula	Cerbu-Copalau-periferie	Sulita -central	Zaicesti-periferie	Cristesti-periferie
	Valoarea corectiei %		5%	0%	5%	5%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,26	0,00	0,34	0,43
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,36	8,50	7,14	8,93
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)	1.610,00	3.612	1.774	3.000	5.000
	Valoarea corectiei (%)		2,0%	0,0%	2,0%	5,00%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,11	0,00	0,14	0,45
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,50	7,28	9,37
9	Topografia	drept	drept	drept	drept	drept
	Valoarea corectiei %		0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,50	7,28	9,37
10	Front stradal (ml)	46.06 ml	44 ml	36,55 ml	cca. 30 ml	50 ml
	Valoarea corectiei %		0%	2%	2%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,17	0,15	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,67	7,43	9,37
11	Drum acces	asfaltata	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
	Valoarea corectiei %		0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,67	7,43	9,37
12	Forma	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
	Valoarea corectiei %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,67	7,43	9,37
13	Utilitati	E,A,C	similare	similare	inferioare	inferioare
	Valoarea corectiei %		0%	0,0%	2,0%	2,0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		0,00	0,00	0,15	0,19
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		5,46	8,67	7,58	9,56
14	Zonarea(destinatia legala permisa)	mixta	rezidentiala	mixta	mixta	mixta
	Valoarea corectiei %		25%	0%	0%	0%
	Valoarea corectiei (Euro/mp)		1,37	0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		6,83	8,67	7,58	9,56
Corectie totala bruta valorica (Euro)			2,63	1,67	1,98	2,56
Corectie totala bruta procentuala (%)			51,52%	19,65%	29,07%	30,10%
Numar corectii			2	1	4	3
Corectia bruta cea mai mica s-a efectuat pentru comparabila :			2			
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) - rotund			8,67 € / mp			4,6567
Valoare de piata totala propusa :			13.959 €	echivalent a		65.001 lei

Au fost aplicate următoarele ajustări:

- S-a aplicat o ajustare de -15%, reprezentând marja de negociere, tuturor comparabilelor, conform studiului de piață, întrucât în zona rurală timpul de expunere pe piață este mai mare, marja de negociere fiind, de asemenea, mai mare;
- S-a aplicat o ajustare de +5% comparabilelor A, C și D, care sunt amplasate în zone periferice ale localităților din care fac parte;

Modul de calcul este prezentat în tabelul de mai jos:

		Mixta	
1	Destinația (cea mai bună utilizare)		
2	Suprafața teren	1.610,00	mp
3	Suprafața teren destinată drumurilor de acces	-	mp
4	Suprafața de teren destinată construcției	1.610,00	mp
5	Suprafața construită estimat POT	15%	240 mp
6	Suprafața construite desfășurată CUT	0,20	320 mp
7	Suprafața construită efectivă		320 mp
8	Pret estimat de vânzare (EUR/mp Sc)	350	112.137 EUR
9	Cheltuieli de proiectare, amenajare și construire	250	80.098 EUR
10	Cheltuieli neprevăzute (% din rd. 9)	4,0%	3.204 EUR
11	Cheltuieli pt realizarea rețelelor și drumuri acces, întocmire PUD		- EUR
12	Dobanda pentru finanțarea cheltuielilor	9%	3.749 EUR
13	Onorarii pentru agenții imobiliare (% din rd. 8)	0%	- EUR
14	Profitul promotorului imobiliar (% din rd 8)	10%	11.214 EUR
15	Cheltuieli totale de construcție (rd. 9 până la 14)		98.264 EUR
16	Pret estimat de vânzare (rd 8)		112.137 EUR
17	Valoarea reziduală teren (rd. 15-16)		13.873 EUR
18	Cheltuieli de achiziționare a terenului	0%	- EUR
19	Valoarea terenului achiziționat		13.873 EUR
20	Valoarea unitară a terenului achiziționat (EUR/mp)		8,6 EUR/mp
21	VALOAREA PRIN METODA EXTRACTIEI		13.900 EUR
			64.700 LEI

Valoarea de piață a terenului subiect, estimată în cadrul acestei tehnici, va fi egală cu diferența dintre valoarea proprietății integrale și valoarea construcțiilor, respectiv:

$$VT = 112.137 \text{ Euro} - 98.264 \text{ Euro} = 13.873 \text{ Euro}$$

Astfel, aplicarea tehnicii extracției a condus la obținerea următoarelor rezultate:

Nr. crt.	Număr cadastral	Descriere	Suprafață (m.p.)	VALOARE DE PIAȚĂ	
				Lei	Euro
-	CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula	Teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”	1.160,00	64.602	13.873



RECONCILIEREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

De regulă, pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare se aplică mai multe metode și fiecare metodă are ca rezultat o anumită valoare de piață.

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Valoarea de piață a proprietății evaluate s-a determinat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2018, prin aplicarea metodei comparației vânzărilor și a tehnicii extracției.

Aplicarea tehnicilor/metodelor a condus la obținerea următoarelor valori:

METODĂ/TEHNICĂ	VALOARE DE PIAȚĂ	
	LEI	echivalent în EURO
Metoda comparației vânzărilor	65.000	13.959
Tehnica extracției	64.602	13.873

Ținând cont de adecvarea, cantitatea și precizia informațiilor de piață folosite în evaluare, evaluatorul recomandă ca valoare de piață, respectiv chirie de piață finală, rezultatele obținute în metoda comparației vânzărilor, rotunjită, adică:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ					
Nr. crt.	Număr cadastral	Descriere	Suprafață (m.p.)	VALOARE DE PIAȚĂ	
				Lei	Euro
-	CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula	Teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”	1.160,00	65.194	14.000
Valoarea nu conține T.V.A.					



- S-a aplicat o ajustare de +2% comparabilelor A și C, respectiv +5% comparabilei D, care au suprafețe mai mari și pot fi vândute mai greu;
- S-a aplicat o ajustare de +2% comparabilelor B și C, care au deschidere mai mică la stradă față de terenul evaluat;
- S-a aplicat o ajustare de +2% comparabilelor C și D, care au utilități inferioare celor ale terenului evaluat;
- S-a aplicat o ajustare de +25% comparabilei A, care are utilizare inferioară celei ale terenului evaluat.

Pentru celelalte caracteristici nu sunt necesare ajustări, acestea fiind similare cu caracteristicile proprietății subiect.

Din aplicarea metodei, reiese faptul că proprietatea-comparabilă B are cele mai mici diferențe față de proprietatea evaluată, înregistrând cea mai mică ajustare totală brută (1,67 Euro/m.p.). În consecință, valoarea sa de piață va fi estimată utilizând valoarea de piață corectată a comparabilei B, respectiv:

$$VT = 13.959 \text{ Euro}$$

Astfel, aplicarea metodei comparației vânzărilor a condus la obținerea următoarelor rezultate:

Nr. crt.	Număr cadastral	Descriere	Suprafață (m.p.)	VALOARE DE PIATĂ	
				Lei	Euro
-	CAD: 51015; p.c. nr. 497 C.F. nr. 51015 a com. Coșula	Teren intravilan, categoria de folosință „curți-construcții” și „arabil”	1.160,00	65.000	13.959



Tehnica extracției

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei comparațiilor directe, pentru exprimarea unei opinii asupra valorii de piață pentru terenul analizat și realizarea unui test de coerență a valorilor rezultate, s-a aplicat tehnica extracției.

Prin tehnica extracției, valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin deducerea valorii contribuției construcției estimată prin metoda costurilor. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

$$VT = VP - CIB$$

în care:

VT = valoarea terenului liber;

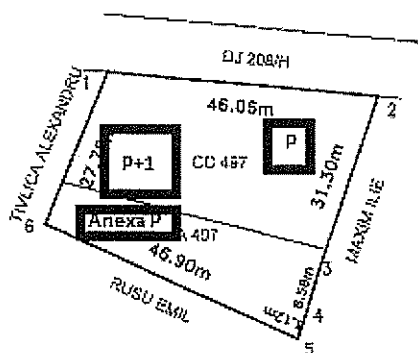
VP = valoarea proprietății după realizarea construcțiilor;

CIB = costul de înlocuire brut, sau costul necesar realizării construcțiilor, inclusiv costurile necesare amenajării terenului, a realizării rețelelor de utilități și a celor de comunicație, precum și costurile aferente finanțării investițiilor.

Conform certificatului de urbanism pus la dispoziție de clientă, terenul are folosința de „curți-construcții” și „arabil”, situat într-o zonă de locuințe cu funcțiuni complementare, cu un POT max. = 20% și CUT max = 0,25.

Pentru aplicarea acestei tehnici și ținând cont că terenul este amplasat în zona centrală a localității, se va lua în considerare o utilizare mixtă, rezidențială și comercială, respectiv: construirea unei case de locuit P+E (cu Ac = 80,00 m.p., Acd = 160,00 m.p.) și o anexă P (cu Ac = 60,00 m.p.) și un spațiu comercial P (cu Ac = 100,00 m.p.), realizate în regie proprie.

Dispoziția pe teren a construcțiilor va putea fi următoarea:



CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Evaluator autorizat, Ec. Bogdan ARUXANDEI - realizatorul prezentului Raport de evaluare - are următoarele calificări:

- Licențiat în Marketing al Facultății de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, Universitatea „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca;
- Master în „Managementul Dezvoltării Afacerilor” la Facultatea de Științe Economice și Gestiunea Afacerilor, Universitatea „Babeș-Bolyai” Cluj-Napoca;
- Master în „Contabilitate, Audit Financiar și Expertiză Contabilă” la Facultatea de Științe Economice și Administrație Publică, Universitatea „Ștefan cel Mare” Suceava;
- Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România „ANEVAR”, Evaluator Autorizat E.P.I. și E.B.M., legitimație și parafă no. 10312;
- Expert tehnic judiciar autorizat de Ministerul Justiției în specializările „Evaluarea proprietății imobiliare” și „Evaluări bunuri mobile economie”, autorizație seria 2218072014 nr. 670714103313062014;
- Membru acreditat al Asociației Brokerilor Imobiliari, nr. licență 0193.

BIBLIOGRAFIE

- „Standardele de Evaluare a Bunurilor”, Ediția 2018.



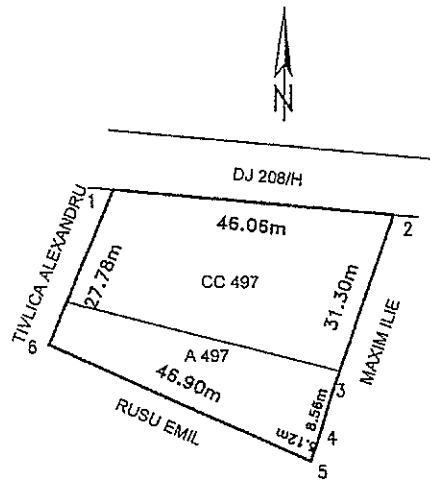
ANEXĂ - DOCUMENTE

Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1 000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1 610,00	Intravilan Sat COSULA, PC 497, Com. COSULA, Jud. BOTOSANI
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
71015	COSULA	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
497	CC	1 145,00	Teren imprejmuit cu gard pe limita din fata si lateral
497	A	465,00	
Total		1 610,00	

B. Date referitoare la construcții

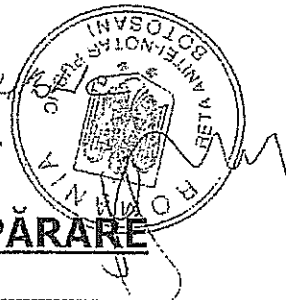
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1 610,00 mp
Suprafața din act = 1 610,00 mp

<p>Executant</p> <p>SC GENERAL TOPOCAD PROIECT</p> <p>CERTIFICAT DE EXECUȚIE</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor de teren, corectitudinea întocmirii documentelor cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Senzația și ștampila</p> <p>IOAN</p> <p>Stampila OCPI</p> <p>Data: 22/05/2018</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p>Semnătura și parafa</p> <p>Oana CALIN IULIE</p> <p>CONSILIER</p> <p>Data:</p>
---	--

Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 7623/10.10.2002 de B.N.P. „RETA ANIȚEI” (p. 1)

*Acertificat conform încheierii
nr. 115/2018
NOTAR PUL*



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subscrișii:-----

ARTIMON AGAFIA, cu domiciliul în Botoșani, strada Penes Curcanul nr.46, în calitate de vânzătoare, și;-----

ȚURCANU PETRU, căsătorit cu Țurcanu Oltița, cu domiciliul în Botoșani, Calea Națională nr.82, bloc B.1, scara C, apartament 6, în calitate de cumpărător s-a încheiat prezentul contract:-----

Eu, ARTIMON AGAFIA, vând numitului ȚURCANU PETRU, suprafața de 1.610 (una mie șase sute zece) m.p. teren situat în intravilanul satului Coșula, comuna Copălău, județul Botoșani, în p.c. 496, care se învecinează cu: DJ 208 H, Maxim Ilie, Rusu Emil și Țivlică Alexandru.-----

Terenul ce se înstrăinează a fost dobândit de mine, vânzătoarea, prin restituire la Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, conform adeverinței nr.7382/2002 eliberată de Primăria comunei Copălău, județul Botoșani și am fost pusă în posesie în baza procesului-verbal nr.4083 încheiat la data de 07 octombrie 2002 de către comisia constituită în acest sens.-----

Terenul este identificat în planul de amplasament care face parte integrantă din conținutul contractului.-----

Impozitele și taxele datorate către stat de orice natură, sunt achitate de mine vânzătoarea, până azi data autentificării, certificat nr.4083 eliberat la data de 09 octombrie 2002 de Primăria comunei Copălău, iar de la această dată privesc pe cumpărător.-----

Cunoscând prevederile art.292 Cod Penal mai declar că: terenul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiunea prevăzută de art.1337 cod civil, precum și de faptul că nu a mai fost înstrăinat, donat, schimbat sau ipotecat.-----

PREȚUL vânzării este de 2.000.000 (două milioane) lei, sumă primită integral de la cumpărător, acesta intrând în stăpânirea terenului ce se înstrăinează de astăzi data autentificării contractului, iar în caz de evingere, eu, vânzătoarea, voi întoarce prețul de circulație al imobilului la data respectivă.-----

Subscrisul cumpărător, am luat cunoștință de situația juridică a terenului ce cumpăr, știu că acesta nu este grevat de sarcini și servituți, scutind pe vânzătoare și biroul notarului public de cercetarea registrelor de sarcini, cumpărând în aceste condiții.-----

Sunt de acord cu actul de față, am plătit prețul vânzării în sumă de 2.000.000 (două milioane) lei, înțeleg că terenul cumpărat devine bun comun în devălmășie cu soția mea, Țurcanu Oltița, conform dispozițiilor art.30 din Codul familiei și am suportat taxele cu perfectarea contractului.-----

Noi, părțile contractante, în conformitate cu articolul 45, alineatul 3 din Legea nr.36/1995 și articolul 60, alineatul 3 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale, ne obligăm să efectuăm operațiunea de înscriere în Cartea Funciară la Judecătoria Botoșani.-----

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998 și ale Legii nr.87/1994 privind evaziunea fiscală, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art.1303 Cod civil.-----

Prezentul înscris s-a întocmit în baza adeverinței, a procesului verbal de punere în posesie, a planului de amplasament, a certificatului eliberat de Primăria comunei Copălău, menționate în cuprinsul actului, care fac parte integrantă din contract.-----

Contract de vânzare-cumpărare aut. sub nr. 7623/10.10.2002 de B.N.P. „RETA ANIȚEI” (p. 2)

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Redactat, editat și autentificat, astăzi la Biroul Notarului Public Reta Aniței, în patru exemplare din care două s-au înmănat părților.

VÂNZĂTOARE,
ARTIMON AGAFIA

CUMPĂRĂTOR,
ȚURCANU PETRU

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
RETA ANIȚEI
SEDIUL: Botoșani, Bd.M.Eminescu nr.63

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 7623
Anul 2002, luna octombrie, ziua 10

În fața mea, RETA ANIȚEI, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. ARTIMON AGAFIA, cu domiciliul în Botoșani, strada Peneș Curcanul nr.46, identificată prin buletin de identitate seria X. nr.273759/1971 Poliția Botoșani
2. ȚURCANU PETRU, cu domiciliul în Botoșani, Calea Națională nr.82, bloc B.1, scara C, apartament 6, identificat prin buletin de identitate seria G.X. nr.841514/1998 Poliția Botoșani, care, după citirea actului, al cărui conținut l-au înțeles și care exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele cinci anexe.

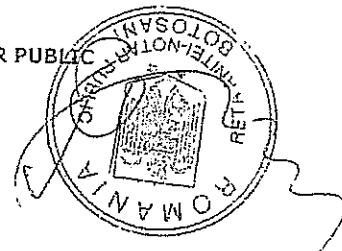
În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995 SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a taxat cu 60000 lei, cu chitanța nr. 734687 /2002.

S-a achitat onorariu de 1300000 lei, cu chitanța nr. 51441 /2002.

S-a aplicat timbru judiciar.

NOTAR PUBLIC



JUDECĂTORIA BOTOȘANI
BIROUL DE CARTE FUNCİARĂ

Intabulat sub nr. _____ din _____ 2002
în CF nr. _____/N a localității Copălău.

Conducător carte funciară,

Certificat de urbanism nr. 11/13.08.2018, emis de COMUNA COȘULA (p. 1)

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI COSULA
PRIMAR

Nr. 5802 din 13.08.2018

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 11 din 13.08.2018
ÎN SCOPUL: OPERATIUNI NOTARIALE :

Urmare cererii adresate de ⁽¹⁾ COMUNA COȘULA – prin primar ACATRINEI MIRCIA
domiciliul ⁽²⁾ municipiul
cu _____ în județul BOTOȘANI orașul
sediul _____ comuna COȘULA
satul COSULA sectorul _____ cod poștal _____
strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. 5802 din 13.08.2018,

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul BOTOȘANI
comuna COȘULA satul COSULA sectorul _____
cod poștal _____ strada _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____
sau identificat prin ⁽³⁾ PLAN DE SITUAȚIE Pc. 497
CF 51015

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 1214 / 27 din 12.06.2004, faza PUG, aprobată prin hotărârea Consiliului local Coșula nr. 31 din 22.10.2004,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ :

1. REGIMUL JURIDIC :

Teren situat în intravilanul satului Coșula com. Coșula, conform PUG și RLU aprobat
Teren proprietate privată conform CVC Nr. 7623 / 10.10.2002 – proprietar Turcanu Petru
Terenul nu se află într-o zonă cuprinsă în lista cu monumente istorice, de arhitectură sau de interes arheologic

2. REGIMUL ECONOMIC :

Teren cu destinația curți-construcții și arabil
Zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare conform PUG și RLU aprobat

⁽¹⁾ Numele și prenumele solicitantului
⁽²⁾ Adresa solicitantului
⁽³⁾ Date de identificare a imobilului-teren și/sau construcții
cf. cererii de certificat de urbanism



Certificat de urbanism nr. 11/13.08.2018, emis de COMUNA COȘULA (p. 2)

2

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafața considerată: 1610 mp
Acces din DJ 208 H
POT – max 20 % CUT – max 0,25
Regim de înălțime : parter, parter înalt, parter + mansarda, parter + etaj
Alimentarea cu energie electrică de la rețeaua electrica stradala
Exista retea de alimentare apă si canalizare

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat⁽⁴⁾ pentru :
OPERATIUNI NOTARIALE

⁽⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire / de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

*(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)
– denumirea și adresa acesteia se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente -*

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiterie a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvate. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

Certificat de urbanism nr. 11/13.08.2018, emis de COMUNA COȘULA (p. 3)

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Certificatul de urbanism(copie);
- b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)
- c) Documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):
- D.T.A.C. D.T.O.E. D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura(copie):

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apă | <input type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input type="checkbox"/> canalizare | <input type="checkbox"/> telefonizare | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> _____ |

d.2. Avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3. Avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora(copie)

- _____ _____ _____

d.4. Studii de specialitate(1 exemplar original)

- _____ _____ _____

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie)
- f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) Dovada privind achitarea taxelor legale(copie)

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

ACATRINEI MIRCIĂ

L.S.



SECRETAR ,

BORFOTINĂ MIHAELA-ELENA

RESPONSABIL URBANISM *****)

HOLOȘPIN MIRCIĂ

Achitat taxa de : SCUTIT lei, conform chitanței nr. ___ din
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

Certificat de urbanism nr. 11/13.08.2018, emis de COMUNA COȘULA (p. 4)

In conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____.

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

p. ARHITECT ȘEF *****)

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din

_____ Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

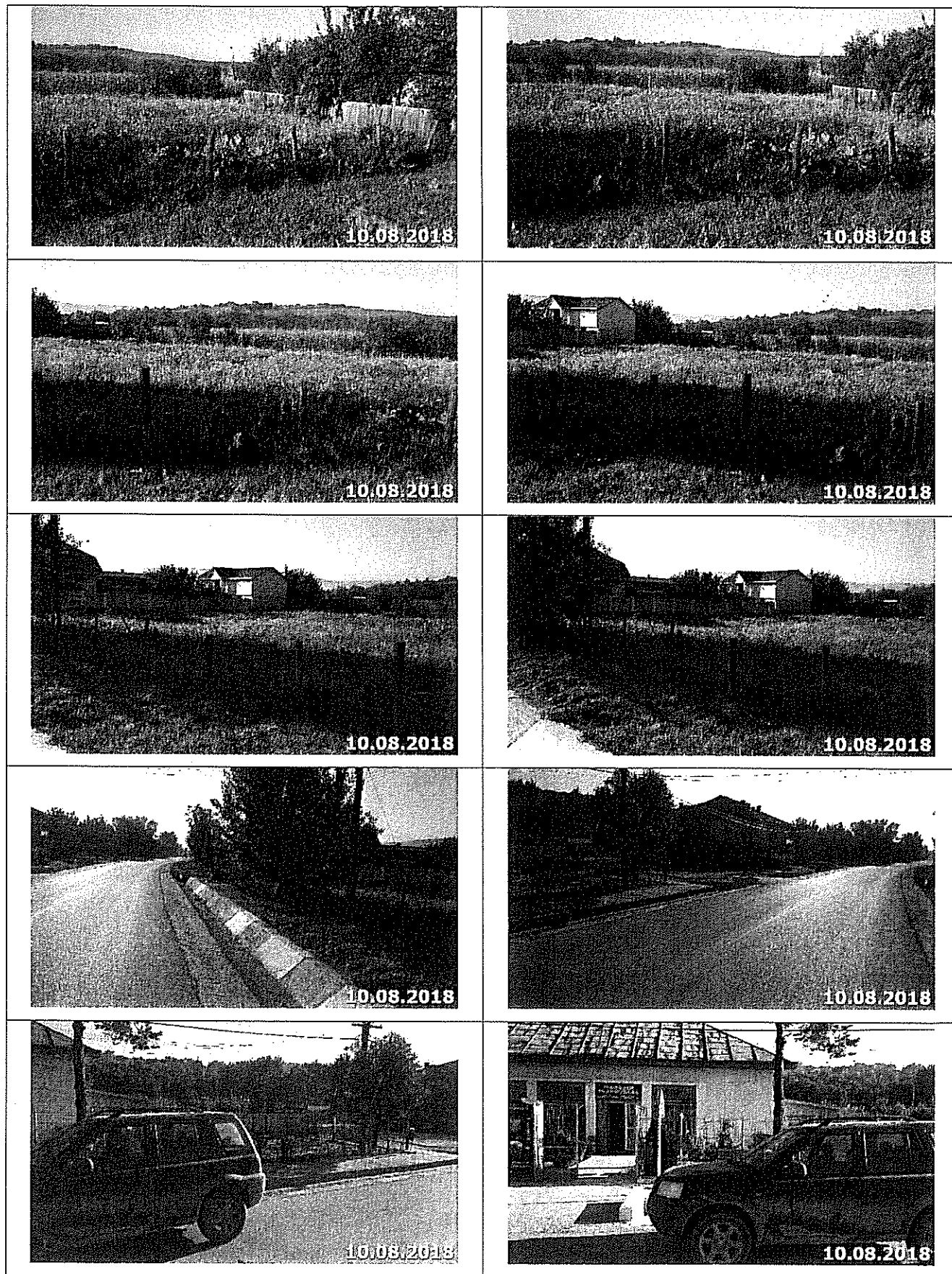
*) Se completează, după caz :
- Consiliul județean
- Primăria municipiului București
- Primăria sectorului ___ al municipiului
- Primăria municipiului
- Primăria orașului
- Primăria comunei

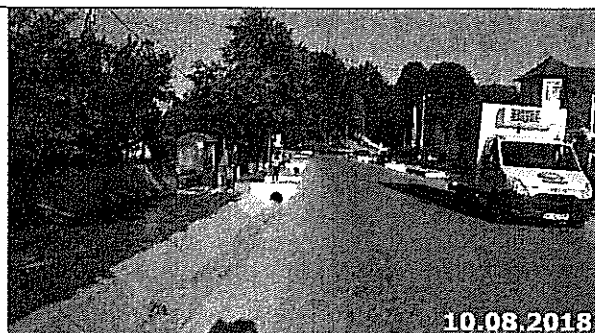
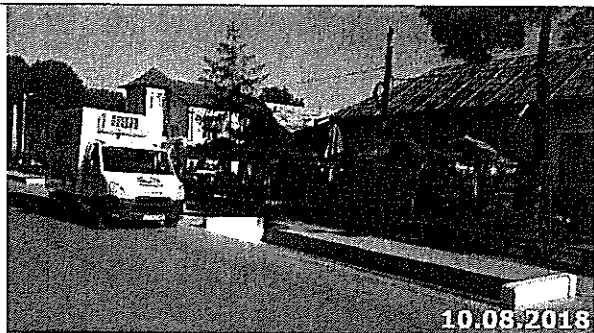
**) Se completează în conformitate cu declarația scopului înscris în cererea pentru emiterea certificatului de urbanism.

****) Se completează, după caz :
- Președintele Consiliului județean
- Primarul General al municipiului
- Primarul sectorului ___ al
- Primar
municipiului București

****) Se va semna, după caz, de către arhitectul șef sau « pentru arhitectul șef » de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului.

ANEXĂ - FOTOGRAFII PROPRIETATE EVALUATĂ





14



14



14

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10



100059025859

Incheiere Nr. 50374 / 10-07-2018



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

Dosarul nr. 50374 / 10-07-2018

INCHEIERE Nr. 50374**Registrator:** MIHAI TOMIUC**Asistent:** NECULAI TERTIS

Asupra cererii introduse de TURCANU PETRU domiciliat in Romania, Jud. BOTOSANI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Notarial nr.7623/10-10-2002 emis de BNP RETA ANIȚEI;
- Act Administrativ nr.95362/26-04-2001 emis de COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR BOTOȘANI;
- Act Notarial nr.115/08-06-2018 emis de SPN ANIȚEI ȘI ASOCIAȚII;

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 120 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta interna nr.206782/10-07-2018 in suma de 120 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51015
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire reconstituire in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ARTIMON AGAFIA, bun propriu, sub B.1 din cartea funciara 51015 UAT Cosula;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea TURCANU PETRU, căsătorit cu, TURCANU OLTIȚA, bun comun, sub B.2 din cartea funciara 51015 UAT Cosula;

Prezenta se va comunica părților:

BUTNARIU IOAN
 TURCANU PETRU

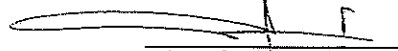
*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

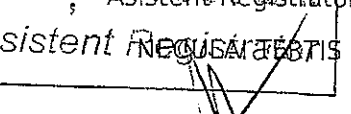
25-07-2018

Registrator,

MIHAI TOMIUC


 (parafa si semnătura)

TERTIS NECULAI
 Asistent Registrator,
 Asistent Registrator


 (parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

TOMIUC MIHAI
 Registrator





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51015 Cosula

Nr. cerere	50374
Ziua	10
Luna	07
Anul	2018



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cosula, jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51015	1.610	Teren împrejmuit; TEREN ÎMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
50374 / 10/07/2018	
Act Notarial nr. 7623, din 10/10/2002 emis de BNP RETA ANIȚEI; Act Notarial nr. 115, din 08/06/2018 emis de SPN ANITEI ȘI ASOCIAȚII;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) ȚURCANU PETRU, căsătorit cu	
2) ȚURCANU OLTIȚA, bun comun	

C. Partea III. SARCINI .

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



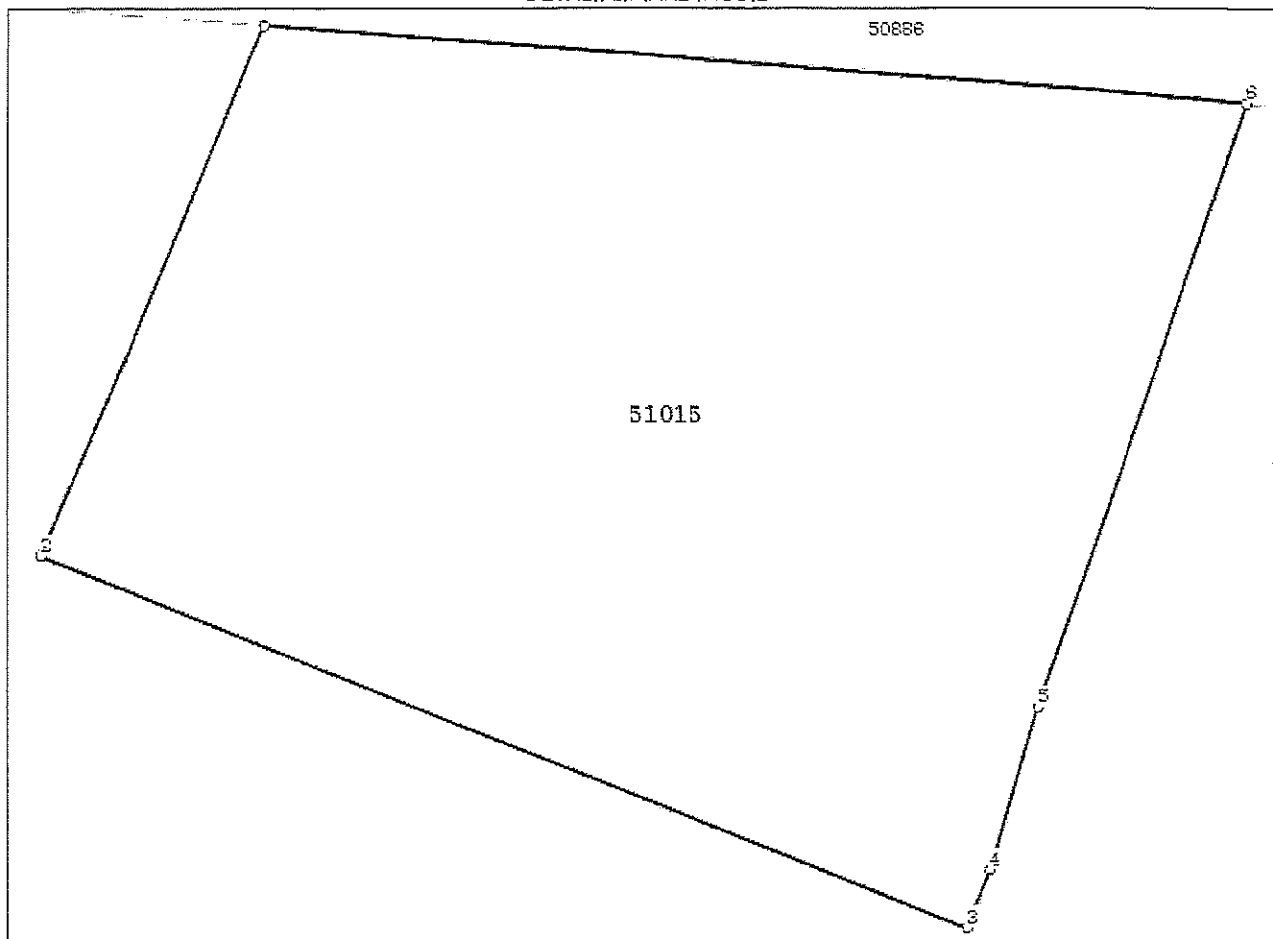
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51015	1.610	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL

* 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	curți constructii	DA	1.145	-	497	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL
2	arabil	DA	465	-	497	-	TEREN IMPREJMUIT CU GARD PE LIMITA DIN FATA SI LATERAL

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.777
2	3	46.904
3	4	3.116
4	5	8.56
5	6	31.301



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	1	46.056

** 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 120 RON, -Chitanța internă nr.206782/10-07-2018 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
25-07-2018

Asistent Registrator,
NECULAI TERTIS

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătură)
TERTIS NECULAI
Asistent Registrator

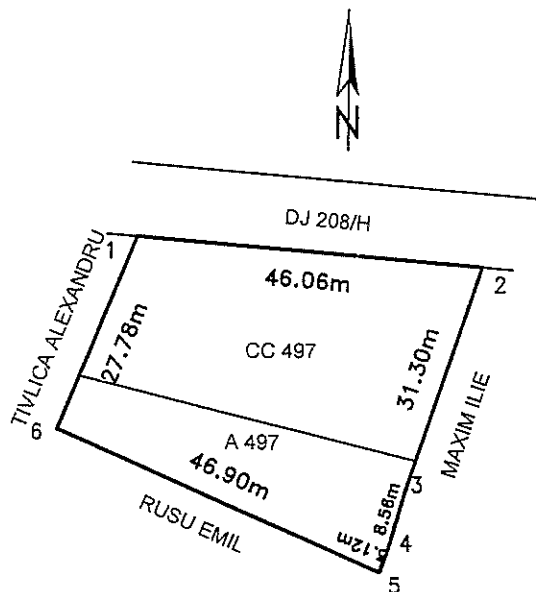
Referent,
CREȚU Denisa
Referent
(parafa și semnătură)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1 000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	1 610,00	Intravilan Sar COSULA, PC 497, Com. COSULA, Jud. BOTOSANI
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
11015		COSULA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
497	CC	1 145, 00	Teren imprejmuit cu gard pe limita din fata si lateral
497	A	465,00	
Total		1 610,00	-

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1 610,00 mp

Suprafața din act = 1 610,00 mp

Executant

SC GENERAL TOPOCAD PROIECT SRL

CERTIFICAT DE CONFIRMARE a executării lucrărilor de cadastru și a măsurătorilor în teren, în conformitate cu planșele de proiectare și planșele de măsurare, care confirmă corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila executantului

IOAN BUTNARIU

Data: 22.05.2018

Inspector

Confirm introducerea în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Oana SEMNĂTURA ȘI ȘTAMPILA CONSILIER

Data:

Ștampila OCPI



Calculul suprafețelor

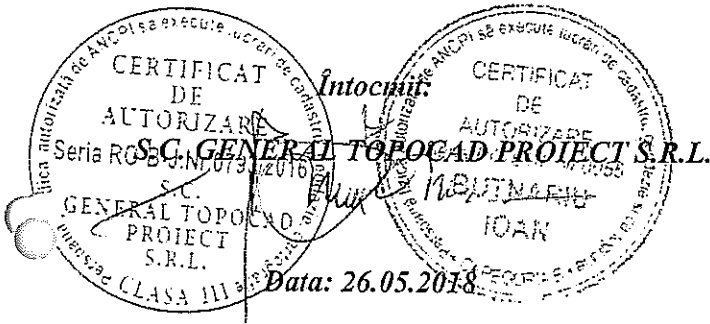
Suprafața imobilului a fost calculată analitic cu ajutorul coordonatelor rectangulare plane (X, Y).

Relația generală de calcul a suprafeței unui poligon cu n laturi este:

$$2S = \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}), \text{ cu respectarea sensului direct de parcurs, în notarea punctelor de pe contur.}$$

Calculul suprafeței este prezentat în următorul tabel:

CALCULUL SUPRAFETELOR		
Sistem de proiecție Stereo-70		
Pct.	X(m)	Y(m)
1	681817.454	633829.967
2	681813.712	633875.871
3	681784.018	633865.969
4	681775.782	633863.635
5	681772.863	633862.546
6	681791.690	633819.586
Suprafața măsurată: 1 610,00 mp		
Suprafața din act: 1 610,00 mp		



Recepționat,





Calculul suprafețelor

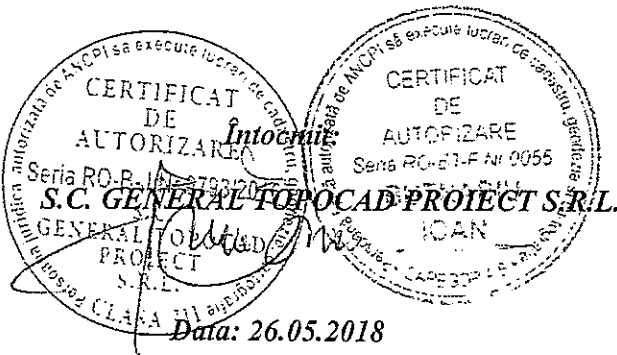
Suprafața imobilului a fost calculată analitic cu ajutorul coordonatelor rectangulare plane (X, Y).

Relația generală de calcul a suprafeței unui poligon cu n laturi este:

$$2S = \sum_{i=1}^n X_i (Y_{i+1} - Y_{i-1}), \text{ cu respectarea sensului direct de parcurs, în notarea punctelor de pe contur.}$$

Calculul suprafeței este prezentat în următorul tabel:

CALCULUL SUPRAFETELOR		
Sistem de proiecție Stereo-70		
Pct.	X(m)	Y(m)
1	681817.454	633829.967
2	681813.712	633875.871
3	681784.018	633865.969
4	681775.782	633863.635
5	681772.863	633862.546
6	681791.690	633819.586
Suprafața măsurată: 1 610,00 mp		
Suprafața din act: 1 610,00 mp		



Recepționat,



REPUBLICA SOCIALISTĂ ROMÂNIA
CONSILIUL POPULAR AL MUN. BOTOSANI
COMITETUL EXECUTIV

CERTIFICAT DE CĂSĂTORIE

Numele de familie al soțului TURCANU
Prenumele soțului PETRU
Data și locul nașterii soțului:

Anul 1959 luna noiembrie ziua 12
Comuna COȘULA
Municipiul BOTOSANI
Județul

Numele de familie al tatălui TURCANU
Prenumele tatălui ADAMITRU
Numele de familie al mamei TURCANU
Prenumele mamei SANETA
Numele de familie al soției MURARIU
Prenumele soției OLTTA

Data și locul nașterii soției:
Anul 1961 luna mai ziua 24
Comuna COȘULA
Municipiul BOTOSANI
Județul

Numele de familie al tatălui MURARIU
Prenumele tatălui GHEORGHE-ALEXANDRU
Numele de familie al mamei MURARIU
Prenumele mamei MARIA

Seria C. 7 nr. 087857

DATA SI LOCUL INCHEIERII CĂSĂTORIEI
Anul 1984 luna decembrie ziua 3
(cifre și litere)

Luna decembrie
Ziua 3 (faen)
Comuna BOTOSANI
Municipiul BOTOSANI
Județul

LOCUL INREGISTRĂRII

Comuna BOTOSANI
Municipiul BOTOSANI
Județul

Căsătoria a fost trecută în registrul stării civile la nr. 597 din anul 1984 luna decembrie ziua 3

CODUL NUMERIC PERSONAL

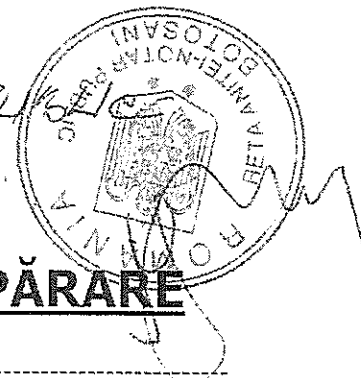
soțul	S	A	A	L	L	Z	Z	N	N	N	N	N	N	N	C
soția	S	A	A	L	L	Z	Z	N	N	N	N	N	N	N	C

NUMELE DE FAMILIE DUPĂ CĂSĂTORIE
SOȚUL TURCANU
SOȚIA TURCANU

Eliberat astăzi 03.12.1984 cu nr. 36884
Semnătura
L.S.



Autentificat confirm încheierii
nr. 115/2018
NOTAR ZUC



CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subscrișii:-----

ARTIMON AGAFIA, cu domiciliul în **Botoșani, strada Penes Curcanul nr.46**, în calitate de vânzătoare, și;-----

ȚURCANU PETRU, căsătorit cu Țurcanu Oltița, cu domiciliul în **Botoșani, Calea Națională nr.82, bloc B.1, scara C, apartament 6**, în calitate de cumpărător s-a încheiat prezentul contract:-----

Eu, **ARTIMON AGAFIA**, vând numitului **ȚURCANU PETRU**, suprafața de **1.610 (una mie șase sute zece) m.p.** teren situat în **intravilanul satului Coșula, comuna Copălău, județul Botoșani**, în p.c. 496, care se învecinează cu: **DJ 208 H, Maxim Ilie, Rusu Emil și Țivlică Alexandru**.-----

Terenul ce se înstrăinează a fost dobândit de mine, vânzătoarea, prin restituire la Legea nr.18/1991 privind fondul funciar, conform adeverinței nr.7382/2002 eliberată de Primăria comunei Copălău, județul Botoșani și am fost pusă în posesie în baza procesului-verbal nr.4083 încheiat la data de 07 octombrie 2002 de către comisia constituită în acest sens.-----

Terenul este identificat în planul de amplasament care face parte integrantă din conținutul contractului.-----

Impozitele și taxele datorate către stat de orice natură, sunt achitate de mine vânzătoarea, până azi data autentificării, certificat nr.4083 eliberat la data de 09 octombrie 2002 de Primăria comunei Copălău, iar de la această dată privesc pe cumpărător.-----

Cunoscând prevederile art.292 Cod Penal mai declar că: terenul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiunea prevăzută de art.1337 cod civil, precum și de faptul că nu a mai fost înstrăinat, donat, schimbat sau ipotecat.-----

PREȚUL vânzării este de **2.000.000 (două milioane) lei**, sumă primită integral de la cumpărător, acesta intrând în stăpânirea terenului ce se înstrăinează de astăzi data autentificării contractului, iar în caz de evingere, eu, vânzătoarea, voi întoarce prețul de circulație al imobilului la data respectivă.-----

Subscrișul cumpărător, am luat cunoștință de situația juridică a terenului ce cumpăr, știu că acesta nu este grevat de sarcini și servituți, scutind pe vânzătoare și biroul notarului public de cercetarea registrelor de sarcini, cumpărând în aceste condiții.-----

Sunt de acord cu actul de față, am plătit prețul vânzării în sumă de **2.000.000 (două milioane) lei**, înțeleg că terenul cumpărat devine bun comun în devălmășie cu soția mea, Țurcanu Oltița, conform dispozițiilor art.30 din Codul familiei și am suportat taxele cu perfectarea contractului.-----

Noi, părțile contractante, în conformitate cu articolul 45, aliniatul 3 din Legea nr.36/1995 și articolul 60, aliniatul 3 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii notarilor publici și a activității notariale, ne obligăm să efectuăm operațiunea de înscriere în Cartea Funciară la Judecătoria Botoșani.-----

De asemenea; ni s-au pus în vedere dispozițiile art.6 din Ordonanța Guvernului nr.12/1998 și ale Legii nr.87/1994 privind evaziunea fiscală, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art.1303 Cod civil.-----

Prezentul înscris s-a întocmit în baza adeverinței, a procesului verbal de punere în posesie, a planului de amplasament, a certificatului eliberat de Primăria comunei Copălău, menționate în cuprinsul actului, care fac parte integrantă din contract.-----



Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.-----

Redactat, editat și autentificat, astăzi la **Biroul Notarului Public Reta Aniței**, în patru exemplare din care două s-au înmănat părților.-----

VÂNZĂTOARE,
ARTIMON AGAFIA

CUMPĂRĂTOR,
ȚURCANU PETRU

ROMÂNIA
BIROUL NOTARULUI PUBLIC
RETA ANIȚEI
SEDIUL: Botoșani, Bd.M.Eminescu nr.63

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 7623
Anul 2002, luna octombrie, ziua 10

În fața mea, RETA ANITEI, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **ARTIMON AGAFIA**, cu domiciliul în **Botoșani, strada Peneș Curcanul nr.46**, identificată prin buletin de identitate seria X. nr.273759/1971 Poliția Botoșani

2. **ȚURCANU PETRU**, cu domiciliul în **Botoșani, Calea Națională nr.82, bloc B.1, scara C, apartament 6**, identificat prin buletin de identitate seria G.X. nr.841514/1998 Poliția Botoșani, care, după citirea actului, al cărui conținut l-au înțeles și care exprimă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele, precum și cele cinci anexe.

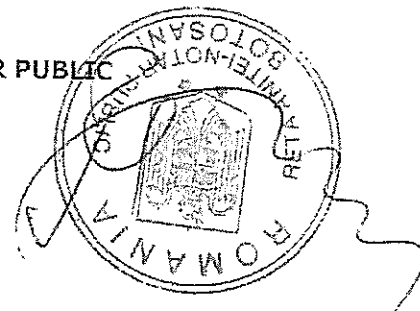
În temeiul art.8 lit. b din Legea nr.36/1995 **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a taxat cu 60000 lei, cu chitanța nr. 739687 /2002.

S-a achitat onorariu de 1300000 lei, cu chitanța nr. 7445 /2002.

S-a aplicat timbru judiciar.

NOTAR PUBLIC



JUDECĂTORIA BOTOȘANI
BIROUL DE CARTE FUNCİARĂ

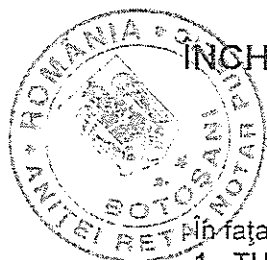
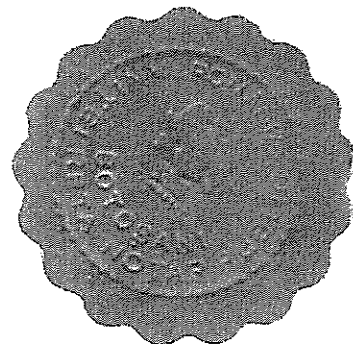
Intabulat sub nr. _____ din _____ 2002
în CF nr. _____ /N a localității Copălău.

Conducător carte funciară,



ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
CAMERA NOTARILOR PUBLICI SUCEAVA
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
"ANIȚEI ȘI ASOCIAȚII"

SEDIUL: municipiul Botoșani,
Bulevardul Mihai Eminescu nr.63, județul Botoșani
Licență de funcționare nr.200/1788/21.07.2016
Tel. 0231533525 / Fax 0231506214
Adresă e-mail: bnp.anitei_vatavu@yahoo.com



ÎNCHIEIERE DE ÎNDREPTARE A ERORII MATERIALE

NR. 115

Anul 2018, luna iunie, ziua 08.

În fața mea, ANITEI RETA, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:

1. ȚURCANU OLTIȚA - CNP 2610724070041, cu domiciliul în municipiul Botoșani, Calea Națională numărul 82, scara A, etaj 2, apartament 6, județul Botoșani, identificată prin carte de identitate seria XT nr.655265/12.06.2014, eliberată de SPCLEP Botoșani, în calitate de cumpărătoare, care solicită îndreptarea erorii materiale existente în contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.7623 din data de 10.10.2002, la Biroul Notarului Public "Reta Aniței" din municipiul Botoșani, în sensul că, terenul în suprafață de 1.610 (una mie șase sute zece) m.p., ce a făcut obiectul înstrăinării, are categoria de folosință "arabil și curți-construcții" și este amplasată în parcela cadastrală 497 și nu în p.c. "496", cum a fost menționat în act.

Din analiza documentației care a stat la baza actului, văzând titlul de proprietate nr.95362/26.04.2001, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, precum și adresa nr.3201/07.06.2018, eliberată de Primăria comunei Copălău, rezultă că, în mod greșit s-a menționat că terenul în suprafață de 1.610 (una mie șase sute zece) m.p. este amplasat în p.c. "496".

Văzând că sunt îndeplinite condițiile art.88 din Legea nr.36/1995 republicată și ale art.218 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr.36/1995, față de cele de mai sus,

DISPUN:

ÎNDREPTAREA ERORII MATERIALE EXISTENTĂ ÎN CONTRACTUL DE VÂNZARE-CUMPĂRARE AUTENTIFICAT SUB NR.7623/10.10.2002 LA BIROUL NOTARULUI PUBLIC "RETA ANIȚEI" DIN MUNICIPIUL BOTOȘANI, în sensul că alineatul 4, din contract, se va citi astfel:

"Eu, ARTIMON AGAFIA, vând numitului ȚURCANU PETRU, terenul arabil și curți construcții în suprafață de 1.610 (una mie șase sute zece) m.p., situat în intravilanul satului Copălău, comuna Copălău, județul Botoșani, în p.c. 497."

Această îndreptare se va atașa fiecărui exemplar al actului.

Celelalte dispoziții ale contractului rămân neschimbate.

Prezenta încheiere s-a întocmit la Societatea Profesională Notarială "Aniței și Asociații", cu sediul în municipiul Botoșani, Bulevardul Mihai Eminescu numărul 63, județul Botoșani, într-un număr de cinci exemplare și face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.7623 din data de 10.10.2002, la Biroul Notarului Public "Reta Aniței" din municipiul Botoșani. S-a achitat onorariu în sumă de 168,07 lei și TVA, în sumă de 31,93 lei, cu bon fiscal nr.1204/2018.
o.f.

ȚURCANU OLTIȚA







ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI COȘULA
Nr. 6753 din 24.09.2018



RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea prețului pentru achiziția unei suprafețe de teren

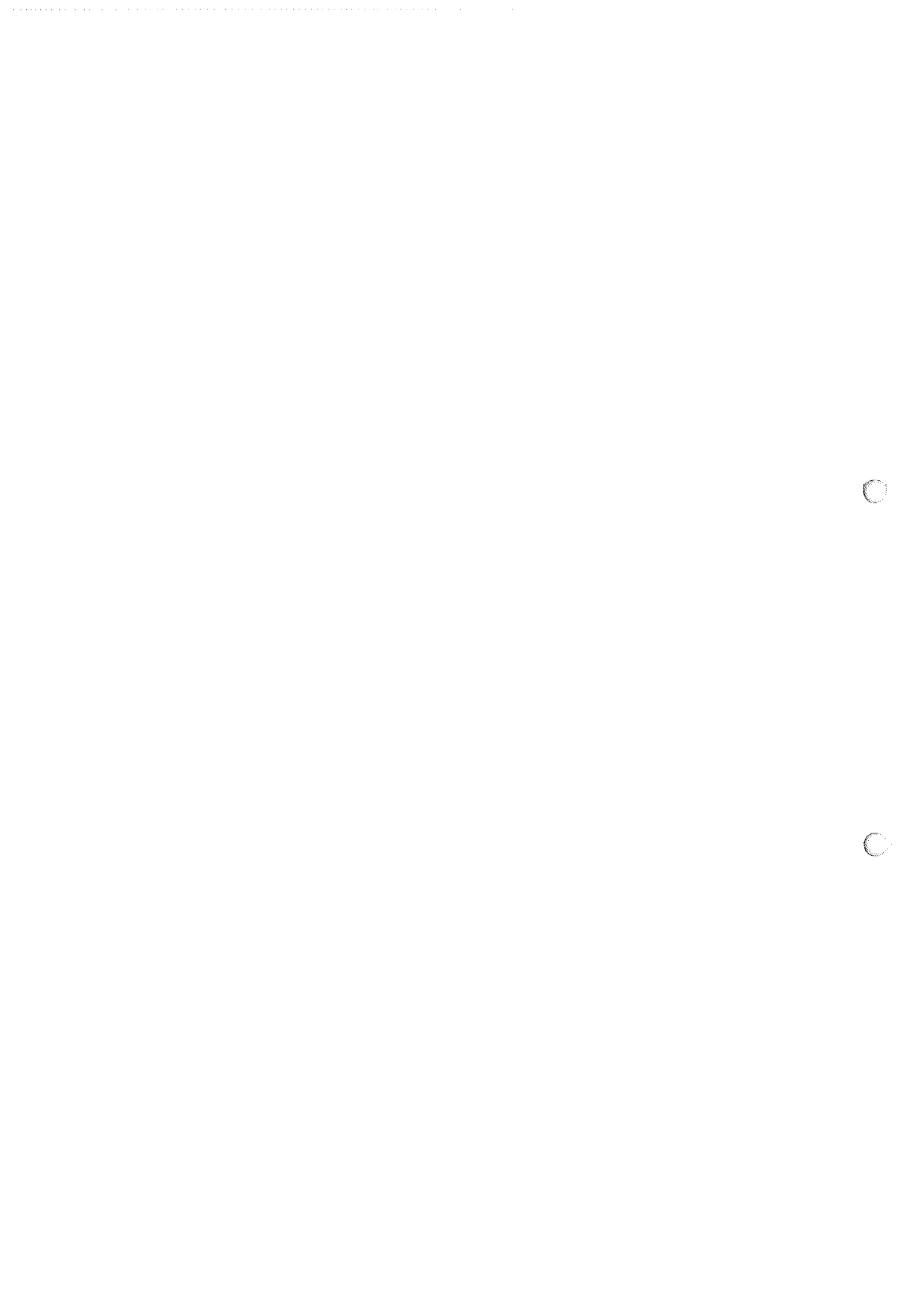
În baza prevederilor - art. 36 alin (1), alin. (2) lit. b și alin. (4) lit. a , ale art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind Administrația publică locală, republicată, - art. 858, art. 859, art. 1650 alin. (1) și art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, - Legii nr. 227/2015 Codul fiscal,

- s-au demarat procedurile în vederea achiziției unei suprafețe de 1610 mp, teren situat în P.C. - 497 centrul satului Coșula, comuna Coșula, CF 51015. Acest imobil va fi destinat realizării unor investiții de interes local, prin accesarea de fonduri europene. Din raportul de evaluare întocmit de către un evaluator ANEVAR, reiese că prețul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare –65.194 lei.

În baza celor menționate mai sus, propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind stabilirea prețului pentru achiziția unei suprafețe de teren.

Inspector,

Rusu Anca



ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
PRIMĂRIA COMUNEI COȘULA
Nr. 6460 din 24.09.2018



EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea prețului pentru achiziția unei suprafețe de teren

În baza prevederilor - art. 36 alin (1), alin. (2) lit. b și alin. (4) lit. a , ale art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind Administrația publică locală, republicată, - art. 858, art. 859, art. 1650 alin. (1) și art. 1652 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil,

s-au demarat procedurile în vederea achiziției unei suprafețe de 1610 mp, teren situat în P.C. - 497 centrul satului Coșula, comuna Coșula, CF 51015. Acest imobil va fi destinat realizării unor investiții de interes local, prin accesarea de fonduri europene. Din raportul de evaluare întocmit de către un evaluator ANEVAR, reiese că prețul de cumpărare al imobilului se va stabili prin negociere între părți și nu va putea depăși valoarea rezultată din raportul de evaluare -65.194 lei.

În baza celor menționate mai sus, propunem aprobarea proiectului de hotărâre privind stabilirea prețului pentru achiziția unei suprafețe de teren.

Primar,

Acatrinei Mircia

