

ROMÂNIA  
JUDEȚUL BOTOȘANI  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIHĂILENI

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini privind propunerea de vânzare a terenului extravilan în suprafață de 10.000 mp cu o hală C1 cu suprafață construită de 757 mp și clădire C2 cu suprafață construită de 38 mp situate în localitatea Rogojești, com. Mihăileni, jud. Botoșani – aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni

Consiliul local al comunei MIHĂILENI, județul BOTOȘANI, întrunit în ședință ordinară din 22.08.2017,

**Având în vedere:**

a) Expunerea de motive și proiectul de hotărâre prezentate de către primarul comunei Mihăileni, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;

b) Raportul de specialitate și raportul de avizare a comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Mihăileni;

**În conformitate cu prevederile:**

- Legii nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 – privind achizițiile publice – cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 – privind transparența decizională în administrația publică – cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul :**

- Art. 36, alin. (2), lit. "c", pct. 2) și pct. 16), art. 45, alin. (1) și alin. (2), din Legea 215/2001, republicată privind administrația publică locală cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ş T E**

**Art. 1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului extravilan în suprafață de 10.000 mp cu o hală C1 cu suprafață construită de 757 mp și clădire C2 cu suprafață construită de 38 mp situate în localitatea Rogojești, com. Mihăileni, jud. Botoșani, carte funciară nr. 51010, parcela numărul 607 – aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni;

**Art. 2.** Se aprobă Studiului de oportunitate pentru vânzarea terenului extravilan în suprafață de 10.000 mp cu o hală C1 cu suprafață construită de 757 mp și clădire C2 cu suprafață construită de 38 mp situate în localitatea Rogojești, com. Mihăileni, jud. Botoșani, carte funciară nr. 51010, parcela numărul 607 – aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art. 3.** Se aprobă Caietul de sarcini pentru vânzarea terenului extravilan în suprafață de 10.000 mp cu o hală C1 cu suprafață construită de 757 mp și clădire C2 cu suprafață construită de 38 mp situate în localitatea Rogojești, com. Mihăileni, jud. Botoșani, carte funciară nr. 51010, parcela numărul 607 – aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni,

- pasul licitației publice cu strigare va fi de 50 lei;
- prețul final va fi prețul cel mai bun, câștigătorul va fi cel ce va oferi suma cea mai mare;
- taxă contravalore caiet de sarcini va fi de 20 lei;
- taxă participare la licitație va fi de 20 lei
- conform anexei nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art. 4.** Prețul minim de pornire a licitației conform raportului de evaluare din iulie 2017 este de 149.607 lei, conform anexei nr. 3 - Raport de evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre;

**Art. 5.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului Barbacariu Ioan Laurențiu și prefectului județului Botoșani și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARICEL ȚICALO

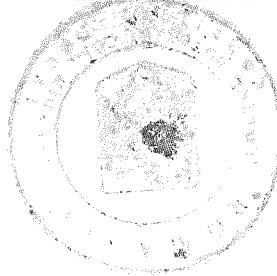
MIHĂILENI  
22.08.2017  
Nr. 39/2017



Contrasemnează:  
SECRETAR,  
Cornelia Apetri

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL Botoșani**  
**CONSLIUL LOCAL**  
**Mihăileni**

Anexa nr. 01 la HCL nr. 39.  
din 22.08.2017



## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PENTRU VÂNZAREA TERENULUI EXTRAVILAN ÎN  
SUPRAFAȚĂ DE 10.000 MP CU O HALĂ C1 ÎN SUPRAFAȚA  
CONSTRUITĂ DE 757 MP ȘI CLĂDIRE C2 ÎN SUPRAFAȚA  
CONSTRUITĂ DE 38 MP SITUAT ÎN LOCALITATEA  
ROGOJESTI, COMUNA MIHĂILENI, JUDEȚUL BOTOȘANI –  
aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni**

## B O R D E R O U

### **A. PIESE SCRISE**

- Pagina de titlu
- Borderou
- 1. Prezentare generală
- 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
- 3. Valoarea minimă de vânzare
- 4. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

### **B. PIESE DESENATE**

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

## A. PIESE SCRISE

### 1. Prezentare generală

Studiile efectuate pe plan mondial și național arată ca o îmbunătățire continuă a nivelului de colectare a taxelor și imozitelor la nivelul autorităților publice locale provenite din concesiuni și activități desfășurate de către beneficiarii acestor contracte, degrevează pe cât posibil bugetul local.

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Rogojești, poziționată la drumul sătesc de lângă acumularea hidrotehnică - barajul cu același nume ca și satul și anume Rogojești, la aproximativ 5 km de primăria comunei Mihăileni, în apropierea terenului de fotbal din satul Rogojești.

Proprietatea compusă din teren extravilan cu hala din cărămidă și magazie, subiectul acestei evaluări, este situată în satul Rogojești, comună Mihăileni și este la o distanță de 2,5 Km de drumul Județean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de comună Bucecea din Județul Botoșani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Rogojești cu drumul județean 29C, către barajul de acumulare de pe râul Siret. Proprietatea este situată pe partea dreaptă pe sensul de mers indicat mai sus, la o distanță aproximativă de 2586 m.

Plecând de la acest deziderat și cunoscând situația prezentă proprietății imobiliare, compusă din teren categorie de folosință CC , extravilan, în suprafață de 10.000 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(hală) cu Ac de 757 mp și o clădire C2(magazie) având Ac de 38 mp, carte funciară nr. 51010, poziționată în parcela numărul 607, bunuri imobile aflate în proprietatea consiliului local, creionam situația acestora pe parcursul timpului până în prezent:

Pentru perioada "1990 – prezent" autoritatea locală nu a fructificat niciun beneficiu din taxe și impozite.

Nu a fost intabulat, deci, nici identificarea cadastrală corectă și legală nu permitea înstrăinarea, concesiunea etc, de către autoritatea publică locală și niciun posibil investitor nu ar fi dorit să demareze o afacere pe o "INCERTITUDINE".

Legislația în "continuuă mișcare și schimbare" nu a permis până în prezent implementarea unei astfel de decizie și anume de a concesiona sau vinde către un terț posibil investitor.

Tinând cont de faptele prezentate mai sus, autoritatea publică locală își propune următoarele proiecția de viitor a acestei proprietăți și anume vânzarea bunurilor imobil către un investitor privat (asociat, sau altă formă de înregistrare legală sau persoană fizică) care prestează o activitate generatoare de profit, care prin forma de impozitare și din care primăria să înceapă să încaseze impozit.

Proprietatea imobiliară este compusă din teren categorie de folosință CC în extravilan, în suprafață de 10.000 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(hală) cu Sc de 757 mp și o clădire C2(magazie) având Sc de 38 mp, carte funciară nr.51010, poziționată în parcela numărul 607.

Terenul are acces la utilități : energie electrică, drum asfaltat.

## **2. Necesitatea și oportunitatea vânzării**

Dacă ipoteticul investitor mai angajează unu, doi sau mai mulți cetățeni locuitori numai din comună noastră beneficiul ar fi deosebit atât pentru comunitate cât și pentru consiliul local.

Suprafața de teren la care se face referire în prezentul înscris ar contribui la crearea unei plus valori , lucru ce ar contribui cât de cât la degrevarea unor cheltuieli, cheltuieli pe care consiliul local trebuie să le susțină bugetul local.

O privire de ansamblu asupra conceptului de vânzare ar trebui avută prin prisma dezvoltării durabile la nivelul localității.

Se va avea în vedere planul investițional pe care un posibil operator dorește să-l implementeze la nivelul comunei și anume pe două direcții posibile:

- Agricultura inclusiv agricultura bio

- Industrial

Avantajele unui concept de agricultură bio:

- Producții permisibile solului și poziției;
- Cerere pe piața de aceste produse;
- Desfacere imediată cât și acces facil;

Avantajele unui concept industrial:

- Construcții clădiri/ impozit clădiri;
- Angajare personal calificat/ tineri sau maturi calificați;
- Acces și apropiere de granița în eventualitatea exportului.

## COSTURILE PROPRIETARULUI de teren

Analiza acestui aspect presupune:

- un mod realist de a privi asupra costurilor pe segmentul ce s-a încasat și ce se dorește;
- încercarea celei mai economice soluții pentru o specificație tehnică dată (nivel de acu și de viitor);
- analiza atât a investiției inițiale, cât și a costurilor de funcționare, care sunt de multe ori o consecință a deciziilor inițiale.

O privire în detaliu asupra acestor costuri arată ceea ce trebuie făcut pentru a pune în funcțiune o asemenea investiție.

Pentru o evaluare corectă e nevoie de înțelegerea nevoilor beneficiarilor (noi toți) și administratorilor acestor proprietăți (primăria).

### 3. Valoarea minimă de vânzare

Luând în considerare specificul acestui tip de teren , având ca și reper fix Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, valoarea totală a imobilului este de 149.607,00 lei.

### 5. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

- Aprobarea studiului de oportunitate în vederea vânzării.
- Elaborarea caietului de sarcini în baza studiului de oportunitate și aprobarea sa prin HCL.

Parcurgerea etapelor enumerate mai sus se estimează o durată de minim 30 zile calendaristice, la care se adaugă termene legale prevăzute de Legea nr. 98/ 2016 – cu modificările și completările ulterioare

În concluzie, în cazul utilizării procedurii de licitație publică deschisă în vederea concesionării în comună Mihăileni, termenul previzibil de realizare a concesiunii este de cel mult 104 zile calendaristice.

#### BAZĂ LEGALĂ:

- a) Legea nr. 98 / 2016 – a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

## B. PIESE DESENATE

### Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Plan de amplasament și delimitare a imobilului (Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar)																			
Scara 1: 2000																			
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului																	
	<b>10 000.00 mp</b>	<b>Extravilan com. Mihăileni, parcela 607, jud. Botoșani</b>																	
Nr. Cartea Funciară nr.	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)																		
<b>51010</b>	<b>MIHĂILENI</b>																		
<b>A. Date referitoare la teren</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafața (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>607</b></td> <td><b>CC</b></td> <td><b>10 000.00</b></td> <td>Teren extravilan neîmprejmuit</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>10 000.00</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	<b>607</b>	<b>CC</b>	<b>10 000.00</b>	Teren extravilan neîmprejmuit	<b>TOTAL</b>		<b>10 000.00</b>					
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni																
<b>607</b>	<b>CC</b>	<b>10 000.00</b>	Teren extravilan neîmprejmuit																
<b>TOTAL</b>		<b>10 000.00</b>																	
<b>B. Date referitoare la construcții</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Cod</th> <th>Destinația</th> <th>Suprafața construită la sol (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>C1-HALĂ</b></td> <td><b>CIE</b></td> <td><b>757.00</b></td> <td>Construită cu zidărie din cărămidă în anul 1985, acoperită cu tablă.</td> </tr> <tr> <td><b>C2-MAGAZIE</b></td> <td><b>CA</b></td> <td><b>38.00</b></td> <td>Construită din cărămidă în anul 1985, acoperită cu placi de azbociment.</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL</b></td> <td></td> <td><b>795.00</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni	<b>C1-HALĂ</b>	<b>CIE</b>	<b>757.00</b>	Construită cu zidărie din cărămidă în anul 1985, acoperită cu tablă.	<b>C2-MAGAZIE</b>	<b>CA</b>	<b>38.00</b>	Construită din cărămidă în anul 1985, acoperită cu placi de azbociment.	<b>TOTAL</b>		<b>795.00</b>	
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni																
<b>C1-HALĂ</b>	<b>CIE</b>	<b>757.00</b>	Construită cu zidărie din cărămidă în anul 1985, acoperită cu tablă.																
<b>C2-MAGAZIE</b>	<b>CA</b>	<b>38.00</b>	Construită din cărămidă în anul 1985, acoperită cu placi de azbociment.																
<b>TOTAL</b>		<b>795.00</b>																	
<p><i>Suprafața totală măsurată a imobilului = 10 000.00 mp</i>  <i>Suprafața din act = 10 000.00 mp</i></p>																			
<b>Executant:</b> <b>Ing. Seutac Ionut</b> <i>Confirm executantul măsurătorilor la teren, corectitudinea întregimii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</i> <b>Semnătura și stampila</b> <b>Data : 29.03.2017</b>	<b>Inspector</b> <i>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</i> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>OFICIUL DE CADASTRUSI</b>  <b>SEMNAȚURA SI PARAFA BUCURĂ</b>  <b>BOTOȘANI</b>  <b>IACOB Daniel Andrei</b>  <b>Consilier</b>  Data.....  Stampila BCPI </div>																		

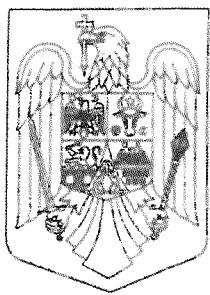
**PREȘEDINTE DE ȘEDINTĂ,**  
**MARICEL ȚICALO**

Contrasemnează:

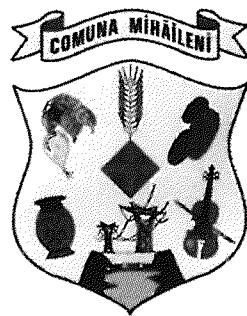
**MIHĂILENI**  
**22.08.2017**  
**Nr. 39... /2017**



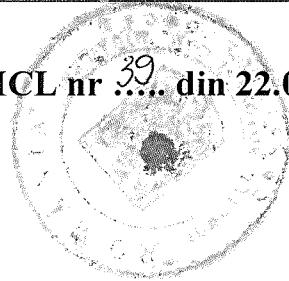
**SECRETAR,**  
**Cornelia Apetri**



ROMÂNIA  
PRIMĂRIA COMUNEI MIHĂILENI  
jud. BOTOŞANI  
cod fiscal 3672006  
[primariamihailenbt@yahoo.com](mailto:primariamihailenbt@yahoo.com)  
tel. 0231/ 625 103 ; fax 0231/ 625 103



Anexa nr. 2 la HCL nr. 39 din 22.08.2017



## *CAIET DE SARCINI*

*PENTRU VÂNZAREA TERENULUI  
EXTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 10.000 MP  
CU O HALĂ C1 ÎN SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ  
DE 757 MP ȘI CLĂDIRE C2 ÎN SUPRAFAȚA  
CONSTRUITĂ DE 38 MP SITUAT ÎN  
LOCALITATEA ROGOJESTI, COMUNA  
MIHĂILENI, JUDEȚUL BOTOŞANI – aflate în  
domeniul privat al comunei Mihăileni*

## Capitolul I : Prevederi generale

### 1.Organizatorul licitației publice cu strigare:

Consiliul Local al comunei Mihaileni  
județul Botoșani,persoană juridică cu sediul în  
comuna Mihaileni ,reprezentată prin d-nul  
Barbacariu Ioan Laurențiu primar , d-na Apetri  
Cornelia secretar și d-na Mocanu Ana consilier,

Cumpărător : .....

### Temeiul legal al concesiunii

Legea Administrației Publice locale nr 215/2001 cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 98 / 2016 - a achizițiilor publice, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local nr. din 22.08.2017

## CAPITOLUL II: OBIECTUL VÂNZĂRII

Proprietate situată în zona periferică a localității Rogojești, poziționată la drumul sătesc de lângă acumularea hidrotehnică - barajul cu același nume ca și satului și anume Rogojești, la aproximativ 5 km de primăria comunei Mihaileni, în apropierea terenului de fotbal din satul Rogojești.

Proprietatea este compusă din teren extravilan cu hala din cărămidă și magazie, situată în satul Rogojești, comuna Mihaileni și este la o distanță de 2,5 Km de drumul Județean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de comună Bucecea din Județul Botoșani.

Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Rogojești cu drumul județean 29C, către barajul de acumulare de pe râul Siret.

Proprietatea este situată pe partea dreaptă pe sensul de mers indicat mai sus, la o distanță aproximativă de 2586 m.

Proprietatea imobiliară este compusă din teren categorie de folosință CC , extravilan, în suprafață de 10.000 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(hală) cu Ac de 757 mp și o clădire C2(magazie) având Ac de 38 mp, carte funciară nr. 51010, poziționată în parcela numărul 607.

Bunurile imobile sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a vânzătorului odată cu perfectarea actelor notariale emise după efectuarea procedurilor de licitație .

### **CAPITOLUL III : Clauze privind plățile**

**Prețul de pornire a licitației conform raportului de evaluare din iulie 2017 este de 149.607 lei .**

**Licităția va începe de la această sumă, pasul licitației publice cu strigare va fi de 50 lei.**

**Prețul final va fi prețul cel mai bun, câștigătorul va fi cel ce va oferi suma cea mai mare.**

### **CAPITOLUL IV : CONDIȚII DE PARTICIPARE**

a) la licitația publică cu strigare poate participa orice persoană fizică sau juridică,

b) prețul de vânzare al terenului cu construcții se va plăti de cumpărător integral la încheierea contractului sau în rate, eşalonate pe cel mult două transe , în termen de 3 luni de la data semnării contractului cu perceperea unei dobânci anuale de 10%;

c) în cazul vânzării în rate, dacă cumpărătorul nu achita suma în termenul convenit, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate,

spațiul și terenul aferent reintră în proprietatea privată a Comunei Mihăileni, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;

d) în cazul vânzării în rate a spațiilor și a terenului aferent, cumpărătorul este obligat să constituie în favoarea vânzătorului o ipotecă asupra terenului care fac obiectul vânzării, până la achitarea în totalitate a bunului cumpărat;

e) cheltuielile ocasionate de procedura de vânzare în ceea ce privește efectuarea Raportului de evaluare și întabularea dreptului de proprietate sunt suportate de către vânzător iar înscrierea ipotecii prevăzute la lit.(d) și taxele privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare percepute de notar sunt suportate de către cumpărător.

Ofertanții interesați pentru participarea la licitație vor depune la Registratură instituției, până la data de ..... , ora 10.00, sau în cazul de ne adjudecare a licitației în data de ..... , ora 12.00 , până în data ..... , ora 10.00 , următoarele acte:

- dovada platii garanției de participare, în valoare de 200 lei se va depune până în pre-ziua datei stabilită pentru licitație, ora 15,00 la casieria vânzătorului sau se va prezenta originalul instrumentului bancar de plată în ziua licitației.
- sumă care se va depune la casieria instituției.
- dovada plății contravalorii caietului de sarcini, în cunatum de 20 lei / caiet;
- dovada achitării taxei de participare la licitație - 20 lei.
- Dovada achitării datoriilor către bugetul de stat și bugetul local.

Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul consolidat (Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice - Direcția Generală a Finanțelor Publice )

și bugetul local (Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice - Primărie ).

În cazul persoanelor juridice:

- ☞ Documentul care să ateste forma juridică a solicitantului:
- Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului

- Copie după cartea de identitate pentru persoane fizice

- ☞ Dovada achitării datorilor față de Primăria Românași, și buget de stat;

Neprezentarea tuturor actelor menționate duce la excluderea ofertantului de la licitația publică cu strigare;

Garanția de participare se va pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul depune documentația solicitată în caietul de sarcini, dar nu se mai prezintă la licitația publică cu strigare;

- dacă ofertantul câștigător nu se prezintă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare la data comunicată de vânzător;

- dacă ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare va fi restituită ofertanților în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare;

Vânzarea terenului cu construcții va fi atribuită ofertantului care îndeplinește condițiile de participare și oferă prețul cel mai mare.

Ofertele se depun până în preziua licitației ora 15,00.

Refuzul ofertantului ,declarat câștigător, de a încheia contractul de vânzare-cumpărare atrage după sine pierderea garanției de participare și dacă este cazul , plata de daune.

Cumpărătorul are obligația ca la data încheierii contractului de vânzare să prezinte dovada plății bunului achiziționat.

## **CAPITOLUL V: Soluționarea litigiilor**

1. Litigiile de orice fel se vor soluționa pe cale amiabilă
2. Pentru soluționare ,se poate apela și la arbitraj ,desemnat cu acordul părților.
3. În cazul în care nu se ajunge la un acord se va apela la instanțele judecătoarești.

## **CAPITOLUL VI : Dispoziții finale**

1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.
2. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investițiilor privesc pe cumpărător .
3. Toate lucrările privind racordarea la rețele tehnice edilitare existente și obținerea acordurilor privesc pe cumpărător.
4. Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare insituirii vânzării.
5. Toate obligațiile reciproce se vor preciza în contractul de vânzare-cumpărare.
6. În cazul în care cumpărătorul nu se prezintă în termen de 30 de zile de la data aprobării vânzării prin procedura de licitație deschisă cu strigare, vânzătorul are dreptul de a reține garanția de participare.

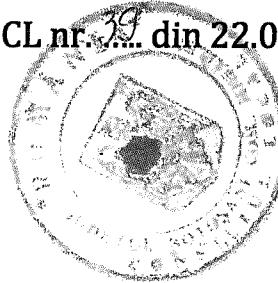
Primar  
Barbacariu Ioan Laurențiu

Secretar,  
Apetri Cornelia

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
MARICEL ȚICALO

MIHĂILENI  
22.08.2017  
Nr. ..... /2017

Contrasemnează:  
SECRETAR,  
Cornelia Apetri  

# RAPORT DE EVALUARE

Privind

**Proprietatea imobiliară – teren extravilan în suprafață de 10.000 mp  
cu o hala C1 în suprafața construită de 757 mp și cladire C2 în  
suprafața construită de 38 mp situat în localitatea Rogojești, comuna  
Mihaileni, județul Botoșani;**



**Beneficiarul lucrării: Comuna Mihaileni**

**Destinatarul: Comuna Mihaileni**

Datele, informațiile și continutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

**Iulie 2017**

## **Cap. 1. INTRODUCERE**

### **1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR**

- 1. Tipul proprietății:** Proprietate imobiliară, compusă din teren și clădiri două clădiri, conform actelor de proprietate, cărții funciare și a descrierii bunului imobil.
- 2. Localizare:** Localitatea Rogojești, Comuna Mihaileni, județul Botosani.
- 3. Proprietarul bunului:** Comuna Mihaileni
- 4. Descrierea bunului:** - Proprietate imobiliară, compusă din teren categorie de folosință CC în extravilan, în suprafață de 10.000 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(hală) cu Ac de 757 mp și o clădire C2(magazie) având Ac de 38 mp, carte funciară nr.51010, poziționată în parcela numărul 607.
- 5. Situația terenului:** terenul aferent proprietății, este definit în cota exclusivă și este proprietatea comunei Mihaileni.

**6. Clientul: Comuna Mihaileni**

**7. Destinatarul: Comuna Mihaileni**

**8. Scopul evaluării:** Stabilirea unei opinii asupra valoarii de piață, pentru fundamentarea deciziei privind vânzarea în totalitate sau parțial.

**9. Baza evaluării:** Valoarea de piata

**10. Dreptul evaluat:** Întregul drept de proprietate, presupus deplin.

**11. Data evaluării:** 06 07 2017

**12. Valori estimate:**

Abordarea prin comparatii teren :  $V_t = 15.137$  lei

Valoare cladire hala c1 : 129.885 lei

Valoare cladire anexa c2 : 4.585 lei

**$V_p, rotunjit = 32.616$  E = 149.607 Lei, fara**

**T.V.A.**

**13. Cursul de schimb oficial la data evaluării: 4,5869 Lei/ E**

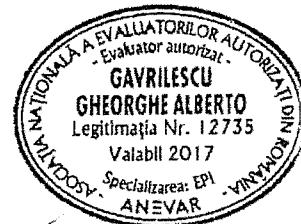
## **1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;(Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologic ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Gavrilescu Gheorghe la data de 06.07.2016, in prezența lui Ștefan Apetri, reprezentant al comunei Mihaileni;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR ;
  - Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate), si faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare;

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular ANEVAR;



## **Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII**

### **2.1. OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul prezentului raport de evaluare, constă în evaluarea unui bun imobil/ proprietate imobiliară, compusă din:

Proprietate imobiliară, compusă din teren categoria de folosință CC în extravilan, în suprafață de 10.000 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(hală) cu Ac de 757 mp și o clădire C2(magazie) având Ac de 38 mp, conform carte funciară nr.51010, poziționată în parcela numărul 607.

### **2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI**

Adresa proprietății imobiliare analizată este localitatea Rogojești, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Rogojești, poziționată la drumul sătesc de lângă acumularea hidrotehnică- barajul cu același nume ca și satul și anume Rogojești, la aproximativ 5Km de primaria comunei Mihăileni, în apropierea terenului de fotbal din satul Rogojești.

Localitatea Rogojești face parte din comuna Mihăileni, comună din județul Botoșani. Comuna Mihăileni se află în partea de Nord-Vest a județului Botoșani, la granița cu Ucraina, într-o regiune deluroasă, pe malul stâng al râului Molnița și pe malul râului Siret.

Proprietatea compusă din teren extravilan cu o hala din cărmișă și magazie edificate pe acest teren, sunt subiectul acestei evaluări, proprietate situată în satul Rogojești, comuna Mihăileni, și este la o distanță de 2,5 Km de drumul Județean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de orașul Bucecea din Județul Botoșani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre localitatea Rogojești cu drumul județean 29C, către acumularea hidrotehnica de pe râul Siret. Proprietatea este situată pe partea dreaptă pe sensul de mers indicat mai sus, la o distanță aproximativă de 2.500 m de drumul național.

### **2.3. SCOPUL EVALUARII**

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare/bunului imobil prezentat mai sus, pentru fundamentarea unei decizii privind vînzarea prin licitație, în totalitate sau parțială, în urma hotărârii consiliului local Mihăileni.

## **2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII**

Clientul și destinatarul lucrării este **Comuna Mihaileni**.

## **2.5. BAZA DE EVALUARE**

În conformitate cu Standardul de Evaluare a Bunurilor 2017, SEV 100, cadrul general **valoarea de piata** este definită ca:

« Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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»

**Pretul este definit ca :**” Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacitaților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.”

**Costul este definit ca :**” Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.”

**Piata este definita ca :**” O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, prin un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.”

Pentru evaluare au fost utilizate următoarele standarde, din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017:

- ✓ SEV 100 Cadrul general
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 101 «Termeni de referință a evaluării»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 103 «Raportarea Evaluării»
- ✓ Standardul International de Evaluare SEV 230 «Drepturi asupra proprietății Imobiliare»

## **2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL**

Data evaluării este **06.07.2017**, când cursul de schimb valutar anunțat de BNR, este de **4,5869 lei/Euro**.

Moneda de referință utilizată în evaluare este **Euro și Lei**.

Inspecția pe teren a fost facută pe data de **06.07.2017**, de către Gavrilescu Gheorghe Alberto în prezența d-lui Ștefan Apetri, în calitate de reprezentant al comunei Mihaileni.

## **2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE**

Pentru determinarea *valorii de piață* a fost aplicată o singură metodă de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, și anume:

- abordarea prin comparații directe pentru teren
- abordarea prin costuri de reconstrucție pentru clădiri

Prin aplicarea acestor metode s-a obținut o serie de valori ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea *valorii de piață* a proprietății.

## **2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE**

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

- \* “Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2017” editate de ANEVAR și IROVAL;
- \* Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR și IROVAL;
- \* “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE și tradusa in limba romana de ANEVAR;
- \* Informatii furnizate de agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte consemnate recent pe piata imobiliara locala.

De asemenea au fost utilizate urmatoarele documente si informatii puse la dispozitie de client:

- \* Documente ce atesta dreptul de proprietate:

- Extras H.C.L. nr.26 din 2016 UAT Mihaileni;(pozitia 1 si 84 din anexa 1la H.C.L. nr.26)

- Date referitoare la teren preluate din CF 51010 și clădiri CF nr.50993 emise de OCPI Botoșani, biroul de CPI Botoșani;

- Plan de amplasament și delimitare cu propunerea de dezlipire ;

## **2.9. CONDIȚII ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE**

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil (la data semnării contractului), a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.
3. Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele condiții:  
Terenul și clădirile au documentație cadastrală, sunt înscrise în cartea funciară, terenul este delimitat în cartea funciară, nu este marcat și nici împrejmuit. Identificarea s-a făcut numai pe baza prezentării făcute de către dl. Ștefan Apetri reprezentant al comunei Mihaileni, și nu s-au efectuat măsurători, toate elementele ce cuprind suprafețe sunt preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiarul acestui raport, prezentate la punctul 2.8. Responsabilitatea privind identificarea proprietății revine comunei Mihaileni prin reprezentantul său. Pentru clădirea înregistrată sub numarul CF 50993 / C2 (magazie) nu sunt acte juridice care sa ateste dreptul de proprietate. Terenul se evalueaza în ipoteza ca este liber sau eliberabil în urma demolariei clădirilor edificate pe acest teren.
4. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
5. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
6. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau

Proprietate, teren si cladiri      Localitatea Rogojești, Comuna Mihaileni, Județul Botoșani

micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuarii analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

8. Evaluatoare nu oferă garanții explicite sau implicate în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
9. Evaluatoare obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatoare nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
10. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvăluui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau doar atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatoare au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
12. Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobată trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilăescu Gheorghe Alberto

Membru consiliul ANEVAR – E.P.I.;



## **Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR**

### **3.1. SITUATIA JURIDICA**

Proprietate imobiliară, teren extravilan, cu două clădiri edificate pe el, proprietate situată în extravilanul localității Rogojești, comuna Mihaileni având ca număr de carte funciară nr. 51010, număr de parcelă 607 din acte) Terenul este delimitat, nu este marcat și nici împrejmuit. Identificarea s-a făcut pe baza prezentării făcute de către dl. Ștefan Apetri reprezentant al comunei Mihaileni.

### **3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE**

Adresa proprietății imobiliare analizate este localitatea Rogojești, comuna Mihaileni, jud. Botoșani.

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Rogojești (lângă baraj) la o distanță aproximativă față de municipiul Botoșani de 51Km, față de orașul Bucecea de aproximativ 30 Km, față de orașul Siret de aproximativ 11 Km și față de sediul primăriei comunei Mihaileni de aproximativ 5 km;



*Referat de admitere, cerere nr. 21164 / 30-03-2017*



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI**

**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**

Adresa: Botosani, P-ta Revoluției, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.	21164
Ziua	30
Luna	03
Anul	2017

**REFERAT DE ADMITERE**  
(Dezmembrare imobil)

*T : 06.09*

Domnului/Doamnei COMUNA MIHAILENI  
Domiciliul \_\_\_\_\_

*Scuțit / învăț /*

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **21164** din data **30-03-2017**, vă informăm:

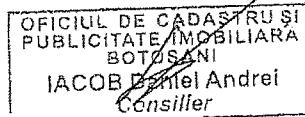
Imobilul situat în Jud. Botosani, UAT Mihaileni având numarul cadastral 50993 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **51010** situat în Jud. Botosani, UAT Mihaileni având suprafață măsurată 10000 mp;
- 2) **51011** situat în Jud. Botosani, UAT Mihaileni având suprafață măsurată 13800 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BOTOSANI la data: 30-03-2017.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Inspector**  
**Daniel-Andrei IACOB**



*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 50993 / UAT Mihaileni*



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOSANI**

**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani**

Adresa: Botosani, P-ta Revolutiei, nr.9, cod Postal: 710236, tel. 0231/582111

Nr.cerere	21164
Ziua	30
Luna	03
Anul	2017

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru**

**Imobil număr cadastral 50993 / UAT Mihaileni**

**TEREN extravilan**

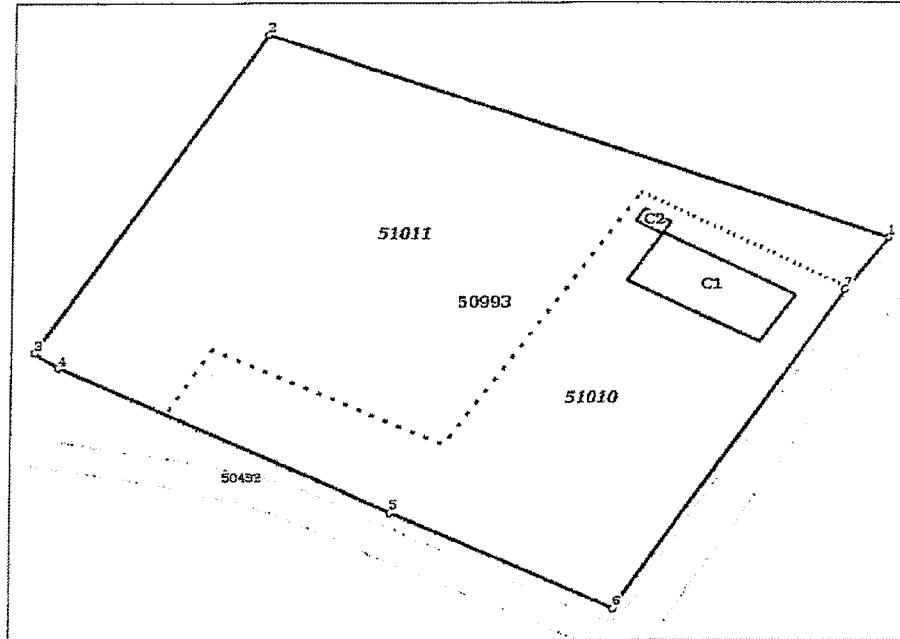
**Adresa: Jud. Botosani**

**Comuna/Oraș/Municipiu: Mihaileni**

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
50993	23800	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**

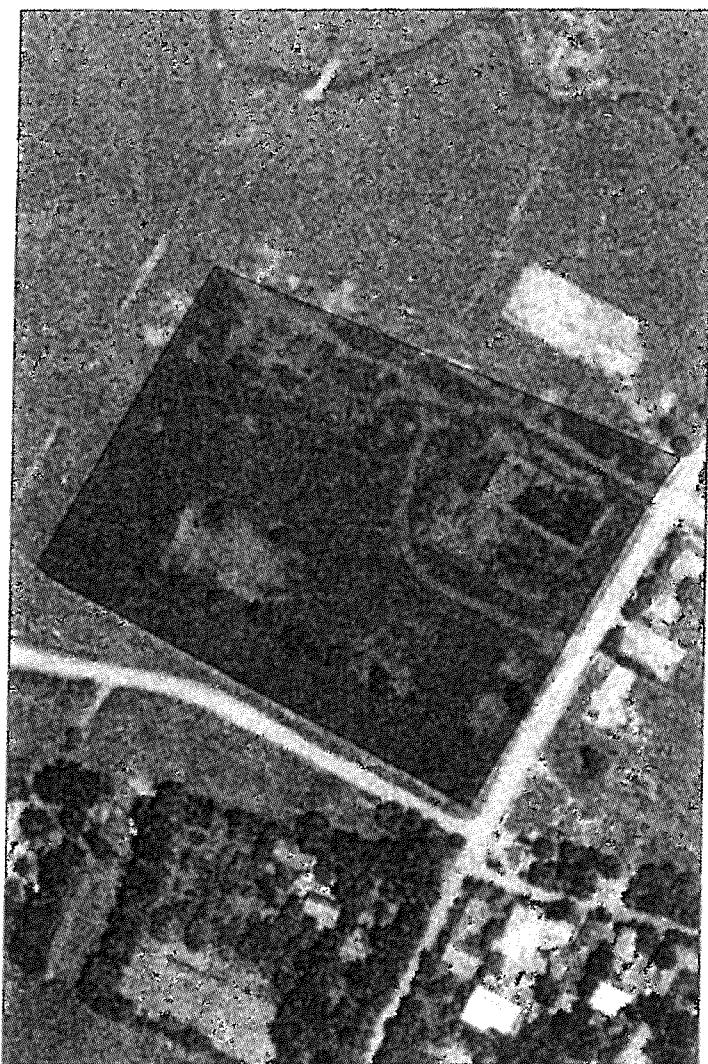


*Proprietate, teren si cladiri*

*Localitatea Rogojești, Comuna Mihaileni, Județul Botoșani*

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 50993 / UAT Mihaileni*

**Incadrare în zonă  
scara 1:100**



*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 577/2001.*

*Pagina 2 din 3*

*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 50993 / UAT Mihaileni*

**Date referitoare la teren**

Crt	Categorie de folosință	Intra	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curți construite	NU	23.800		607	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcerelor
	<b>TOTAL:</b>		<b>23.800</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
1	50993-C1	construcții industriale și edilitare	757	Cu acte	Hală construită cu zidărie din cărămidă în anul 1985, acoperită cu tablă.
2	50993-C2	construcții anexă	38	Fara acte	Magazie construită din cărămidă în anul 1985, acoperită cu plăci de azbociment.

**Lungime Segmente**

**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obinute din proiecție în plan.**

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	179.098
2	3	123.319
3	4	8.089
4	5	100.978
5	6	67.553
6	7	123.595
7	1	21.146

**\*\* 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.**

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară:

Nr Crt	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	21164	30.03.2017	06.04.2017	Dezmembrare/Comasare

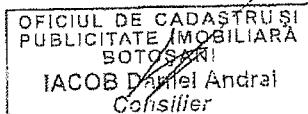
Ca urmare a soluționării cererii nr. 21164 înregistrată la data de 30.03.2017, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr Crt	Identificator electronic	Suprafata (mp)	Adresa
1	51010	10000	Jud. Botoșani
2	51011	13800	Jud. Botoșani

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BOTOSANI la data: 30/03/2017  
Situată prezenta poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

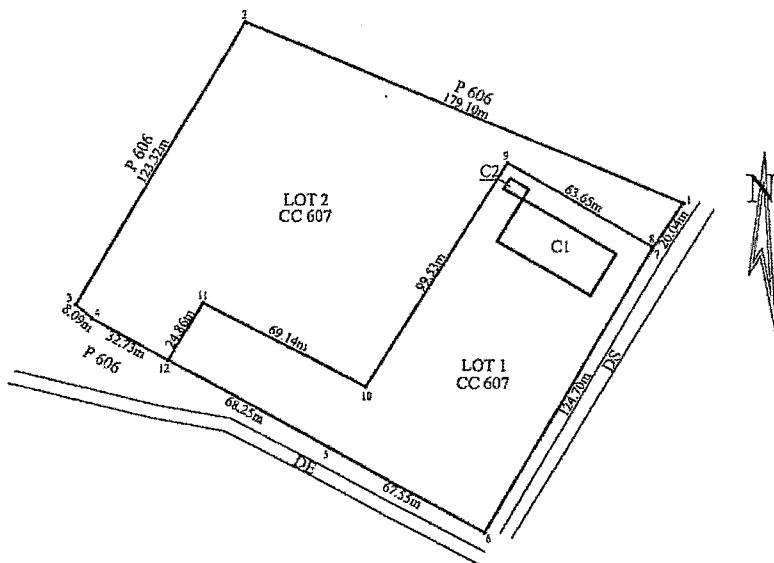
Consilier/Inspector de specialitate,

**Daniel-Andrei IACOB**



**Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire**  
Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50993	23 800.00 mp	Extravilan com. Mihaileni, parcela 607, jud. Botosani
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
50993	MIHAILENI	



Situația actuală (înainte de dezlipire/alipire)				Situația viitoare (dupădezlipire/alipire)			
Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului	Nr. cad.	Suprafața (mp)	Categorie de folosință	Descrierea imobilului
50993	23 800.00	CC	Teren extravilan	S1010	10 000.00	CC	LOT 1
				S1011	13 800.00	CC	LOT 2
<b>Total</b>	<b>23 800.00</b>				<b>23 800.00</b>		

Execuțor: Ing. Scurtu Ionut  
Scurzu Ionut  
Confirm executarea măsurătorilor la teren,  
corectitudinea întocmirei documentației cadastrale și  
coresponderea acestora cu realitatea din teren

Scurtu Ionut  
Semnătura / Stampila  
CATEGORIA  
Data: 29.03.2017

Inspector  
Stampila BCPI

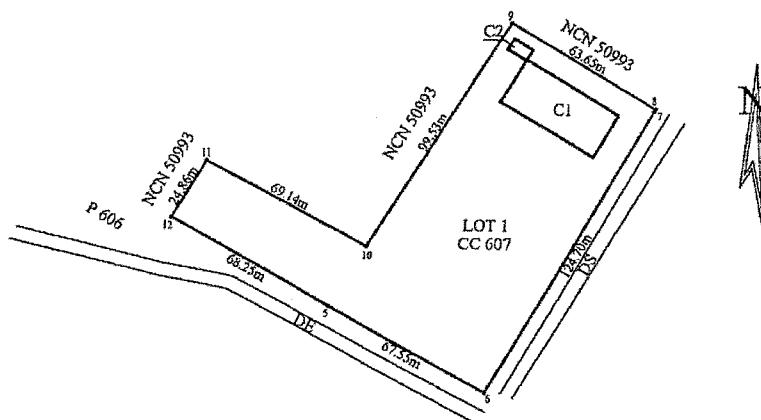
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea  
numărului cadastral:  
OFICIUL DE CADASTRU SI  
PUBL SEMNATURA PENTRU  
BOTOSANI  
Data: 29.03.2017  
Consilier Andrei

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

(Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar)

Scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	10 000.00 mp	Extravilan com. Mihaileni, parcela 607, jud. Botoșani
Nr. Cartea Funciară nr.	Unitate Administrativ Teritorială (UAT)	
51010	MIHAILENI	

**A. Date referitoare la teren**

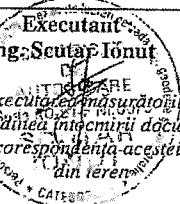
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
607	CC	10 000.00	Teren extravilan neîmprejmuit
<b>TOTAL</b>		<b>10 000.00</b>	

**B. Date referitoare la construcții**

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1-HALĂ	CIE	757.00	Construită cu zidărie din cărămida în anul 1985, acoperită cu tablă.
C2-MAGAZIE	CA	38.00	Construită din cărămida în anul 1985, acoperită cu plăci de azbociere.
<b>TOTAL</b>		<b>795.00</b>	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 10 000.00 mp

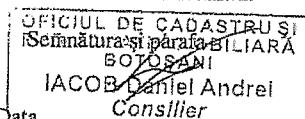
Suprafața din act = 10 000.00 mp



Semnătura și stampila  
Data : 29.03.2017

**Inspector**

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



Data.....

Stampila BCPI

Plan de amplasament și delimitare a imobilului (Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar)		
Scara 1: 2000		
Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	<b>13 800,00 mp</b>	<b>Extravilan com. Mihaileni, parcela 607, jud. Botoșani</b>
Nr. Cartea Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
<b>S 1011</b>	<b>MIHAILENI</b>	
<b>A. Date referitoare la teren</b>		
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)
<b>607</b>	<b>CC</b>	<b>13 800,00</b>
<b>TOTAL</b>		<b>13 800,00</b>
<b>B. Date referitoare la construcții</b>		
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)
<b>TOTAL</b>		-
<i>Suprafața totală măsurată a imobilului = 13 800,00 mp</i> <i>Suprafața din act = 13 800,00 mp</i>		
<b>Executant:</b>  <i>Confirm executarea planului de amplasament la teren, corectitudinea tracăturilor documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</i>	<b>Inspector</b> <i>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</i> <b>OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA</b> <i>Semnătura și stampila</i> <b>IACOB Daniel Andrei</b> <b>Consilier</b> <i>Data.....</i>	
<i>Semnătura și stampila</i> <b>Data : 29.03.2017</b>	<i>Stampila BCPI</i>	

ROMÂNIA  
CONDILIUL LOCAL MIHĂILENI  
JUDEȚUL BOTOȘANI

**H O T Ă R Â R E**

privind înșușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani

Consiliul Local al comunei Mihăileni, județul Botoșani, întrunit în ședință ordinară de lucru din 15.12.2016  
văzând Procesul verbal nr. 4521 din 21.11.2016 al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Mihăileni, constituită prin Dispoziția primarului comunei Mihăileni nr. 125 din 08.11.2016

având în vedere expunerea de motive și proiectul de hotărâre inițiate de domnul Ioan Laurențiu Barbacariu, primar al comunei Mihăileni

văzând raportul de specialitate al secretarului unității administrative-teritoriale și raportul de avizare al comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Mihăileni

constatăndu-se că au fost respectate prevederile art.6 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică,  
în baza prevederilor :

- art.36, alin.(2), litera c) și art.121 din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;
  - art.553 din Legea 287/1998 – Codul civil, republicat în anul 2001 cu modificările și completările ulterioare,
  - art.4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare ;
  - art.6 și art.36 din Legea 18/1991 a Fondului Funciar, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobația Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, modificată,  
în temeiul art.45, alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRÂSTE :**

**Art.1.** – Înșușește inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani, întocmit de comisia specială constituită prin dispoziția primarului comunei Mihăileni, conform anexei, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** – Primarul comunei Mihăileni dispune măsurile necesare și acordă sprijin pentru aplicarea prevederilor prezentei hotărâri.

MIHĂILENI

.15.12.2016

NR.26/2016



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
VOLOC DANIELA

Anexa nr. 01 la Hotărârea Consiliului Local nr. 26 din 15.12.2016

Bunuri mobile și imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală. Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.1.1.	Haiță aflată în curs de demolare	Construcție cu zidărie din cărămidă acoperită cu tablă zincată în PC 507	1997	8555	Bon de transfer 120/1998 de la ALHS Siret, jud. Suceava
2.	1.5.2.	Complex piață	Construcție cu zidărie de cărămidă prevăzută cu fundație de beton armat și învelitoare din tablă zincată lisă	1970	31.450	Listă de investiții, filă nr. 85 din Registrul mijloacelor fixe a Consiliului Popular Mihaileni din anul 1972
3.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Timoci	Construcție cu zidărie din cărămidă, prevăzută cu învelitoare din tablă zincată lisă, situată în PC 642, intravilan	6.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Timoci
4.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Bursuc	Construcție cu zidărie din cărămidă, prevăzută și învelitoare din plăci de azbestciment, situată în PC 632, intravilan	7.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Bursuc
5.	1.6.1.	Clădire având funcția de fostă farmacie + anexe gospodărești	Construcție din zidărie de cărămidă prevăzută cu fundație de piatră și învelitoare din figără Sc la sol = 155 mp și anexă cu Sc la sol = 66 mp	1875	14.73	Proces verbal de preluare nr. 4794 din 17 mai 1979 – Administrația Finanțelor Botoșani
6.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Antica	Construcție cu zidărie din blocuri de pământ și piatră și învelitoare din carton	1918	1.46	Decizia de preluare nr. 180/1951, din 27 mai 1995 a Consiliului Popular al județului Botoșani – Comitetul Executiv
7.	1.6.1.	Apartament, utilizator Sauciu	Construcție cu zidărie din B.C.A. și învelitoare din plăci de azbestciment	1989	19.923	Proces verbal de preluare nr. 1432/1 februarie 1989 a Consiliului Popular al jud. Botoșani

Bunuri mobile și imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală. Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
81.	0.1.	Teren	PC 865, teren înghețat, în suprafață de 0,0963 mp și vecinătățile: Nord - Măuntelu S., Sud - DS 859, Est - Manole E., Vest - Biserica Catolică	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	47	H.C.L. nr.22 din 2011
82.	0.1.	Teren	PC 447, teren înghețat, în suprafață de 0,0655 mp și vecinătățile: Nord - DN29C, Sud - DS 443, Est - DS 449 Vest - Mocanu Stefan	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	28	H.C.L. nr.22 din 2011
83.	0.1.	Teren	PC 447, teren înghețat, în suprafață de 0,0050 mp și vecinătățile: Nord - DN29C, Sud - DS 443, Est - DS 449 Vest - Mocanu Stefan	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	21	H.C.L. nr.22 din 2011
84.	0.1.	Teren Rogojești	PC 607, teren curți-construcții, în suprafață de 1,00 ha	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	1.462	H.C.L. nr.22 din 2011
85.	0.1.	Teren Rogojești	PC 607, teren curți-construcții, în suprafață de 1,38 ha	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	1.462	H.C.L. nr.22 din 2011
86.	0.1.	Teren	PC 778, teren curți-construcții, în suprafață de 1,32 ha și vecinătățile: vecinătățile: Nord - Petrușchi Adolf, Sud - DS 196 , Est - DCL 779 , Vest - Romăscu Gheorghe	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	672	H.C.L. nr.22 din 2011
87.	0.1.	Teren	PC 346, teren înghețat, în suprafață de 150 mp și vecinătățile: vecinătățile: Nord - HC 345, Sud - HC 343 , Est - A 345 , Vest - HC 347		21	
88.	0.1.	Teren	PC 777, teren înghețat, în suprafață de 1,447 ha și vecinătățile: Nord - Petrușchi Adolf, Sud - DS 196 , Est - DCL 779 , Vest - Romăscu Gheorghe	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	35	H.C.L. nr.22 din 2011
89.	0.1.	Teren	PC 67, teren curți-construcții, în suprafață de 0,0036 mp și vecinătățile: Nord - cimitir ortodox, Sud - DS 913 , Est - cimitir adunător, Vest - teren Biserică Ortodoxă	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	2	H.C.L. nr.13 din 2012
90.	0.1.	Teren	PC 702, teren curți-construcții, în suprafață de 0,030 ha și vecinătățile: Nord - Primărie, Sud - DS 771 , Est - Mocanu Anu , Vest - Mocanu Anu	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	53	H.C.L. nr.13 din 2012

### **3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII**

Proprietatea supusă evaluării este compusă din teren și două clădiri edificate pe acest teren, terenul cu atribut CC în extravilanul localității Rogojesti, comuna Mihaileni, identificat cu sprijinul reprezentantului comunei, Dnul Stefan Apetri, terenul având numărul cadastral 51010, fiind în suprafață de **10.000 mp** deținut de către UAT Mihaileni, și cladirile, prima având atribuit numar cadastral 50993 C1 pentru hala cu destinație construcție industrială și edilitară, având aria construită desfasurată de 757 mp și a doua are numar cadastral 50993 C2 este o magazie, având ca destinație construcție anexă și are o arie construită desfasurată de 38 mp, aceasta clădire nu are acte juridice care să-i ateste dreptul de proprietate (din acte/ carte funciară), Cladirea/cladirile nu au fost utilizate de către proprietar, nu a fost conservată, nu s-a intervenit pentru reparări curente sau capitale de la construcția ei pana la predarea sa către primarie și nici de la data preluării de către primarie (1998) pana astazi data raportului. Construcția C1 înregistrată în inventarul primăriei ca și "hala aflată în curs de demolare", nu a fost demolată datorita cheltuielilor cu aceasta operațiune, cheltuieli care la data prezentului raport de evaluare ar ajunge la o valoare de aproximativ 200 lei/mp Acd ca și cost, în afara cheltuielilor prilejuite cu proiectarea pentru demolare, autorizatii de demolare și alte cheltuieli specifice efectuate pentru a aduce terenul la starea lui initială.

#### **TERENUL**

Terenul aferent parcelei 607, este înscris în cartea funciară cu nr. 51010, este delimitat în urma dezmembrării, nu este marcat și nici împrejmuit.

Terenul are acces la utilități în apropiere, accesul la acest teren se face direct de la drumul satesc, drum asfaltat. La data inspecției proprietatea nu are nicio utilitate și nu este racordată la nicio utilitate.

Aceasta parcelă de teren poziționată în extravilanul comunei Mihaileni este o zonă periferică a satului Rogojesti, are atribuția clasificarea CC, la data intocmirii raportului, pe acestă suprafață evaluată, nu este înființată nicio cultură, și sunt edificate cele două clădiri C1 și C2 alipite (vezi acte), care fac subiectul prezentului raport.

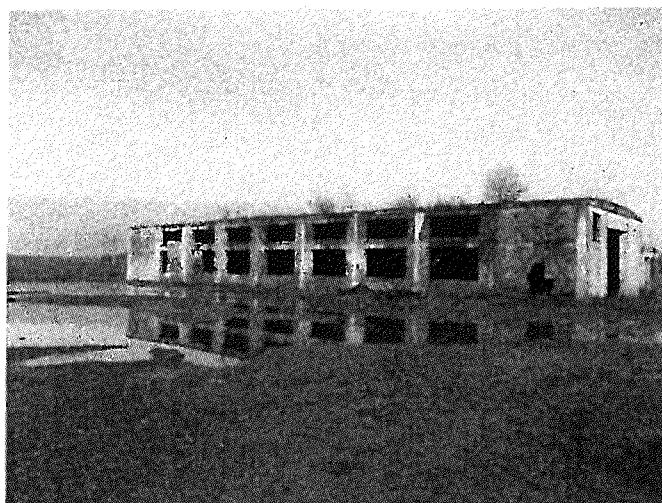
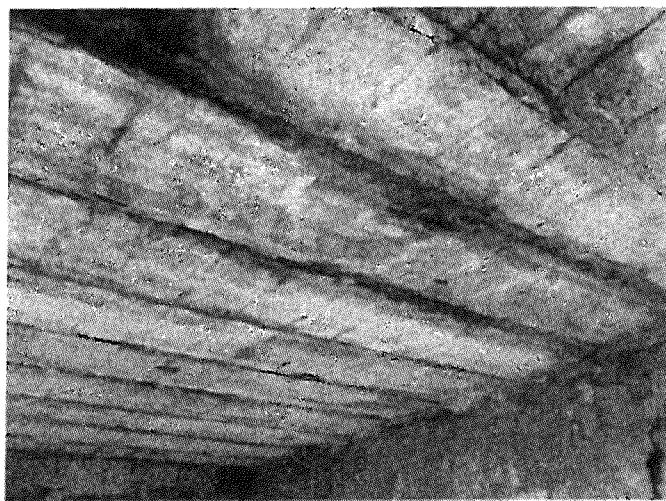
#### **CLADIRILE**

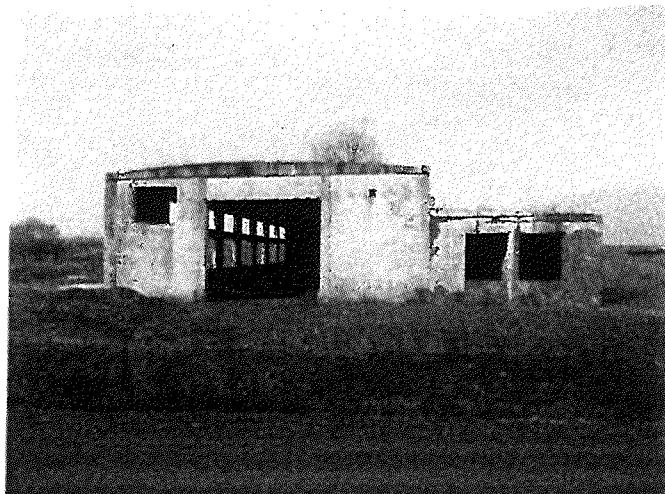
Cladirile sunt înscrise în cartea funciară, sunt în număr de două, prima având atribuit numar cadastral 50993 C1 pentru hala cu destinație construcție industrială și edilitară(hala în curs de demolare ....din inventar), având aria construită desfasurată de 757 mp și a doua are numar cadastral 50993 C2 este o magazie, având ca destinație construcție anexă și are o arie construită desfasurată de 38 mp, aceasta clădire nu are acte juridice care să ateste dreptul de proprietate. Hala de 757 mp pe lungimea ei este structurată pe două paliere de înălțime, respectiv  $H_u = 4,95m$  și  $H_u = 3,00 m$  și a fost utilizată ca și garaj/atelier de reparări utilaje;

Caracteristici constructive:

- fundații izolate din beton armat sub stalpi din beton armat;
- grinzi de fundații din beton armat sub ziduri, deteriorate din cauza neefectuarii la timp a reparărilor curente și lipsa protecție impotriva fenomenelor naturale cat și lipsa lucrarilor de conservare pe durata a 20 de ani de la preluarea acesteia;

- ziduri din blocuri ceramice cu goluri verticale de 30cm grosime, distruse parcial in unele locuri si distruse in totalitate in alte locuri;
- grinzi din beton armat peste ziduri, care prezinta infiltratii si degradare majora;
- elemente de acoperis prefabricate din beton precomprimat EP 1.5x12m sparte in mai multe locuri, avand hiroizolatia distrusa, in unele locuri a crescut arboret pe deasupra, in interior patrunde apa... ;
- tencuieli interioare – M10T, degradate in totalitate;
- tencuieli exterioare – M25T, degradate in proportie de 100%;
- zugraveli simple la interior si exterior din spoieli de var, degradate in proportie de 100% vezi foto;
- pardoseala din beton;
- tamplarie = 0, nu exista;
- instalatii electrice si sanitare=0, nu exista; DATA PIF: 1985 reiese din acte cadastru, in realitate ea a fost executata la nivelul anilor 1970 odata cu demararea lucrarilor la amenajarea hidrotehnica Rogojesti;









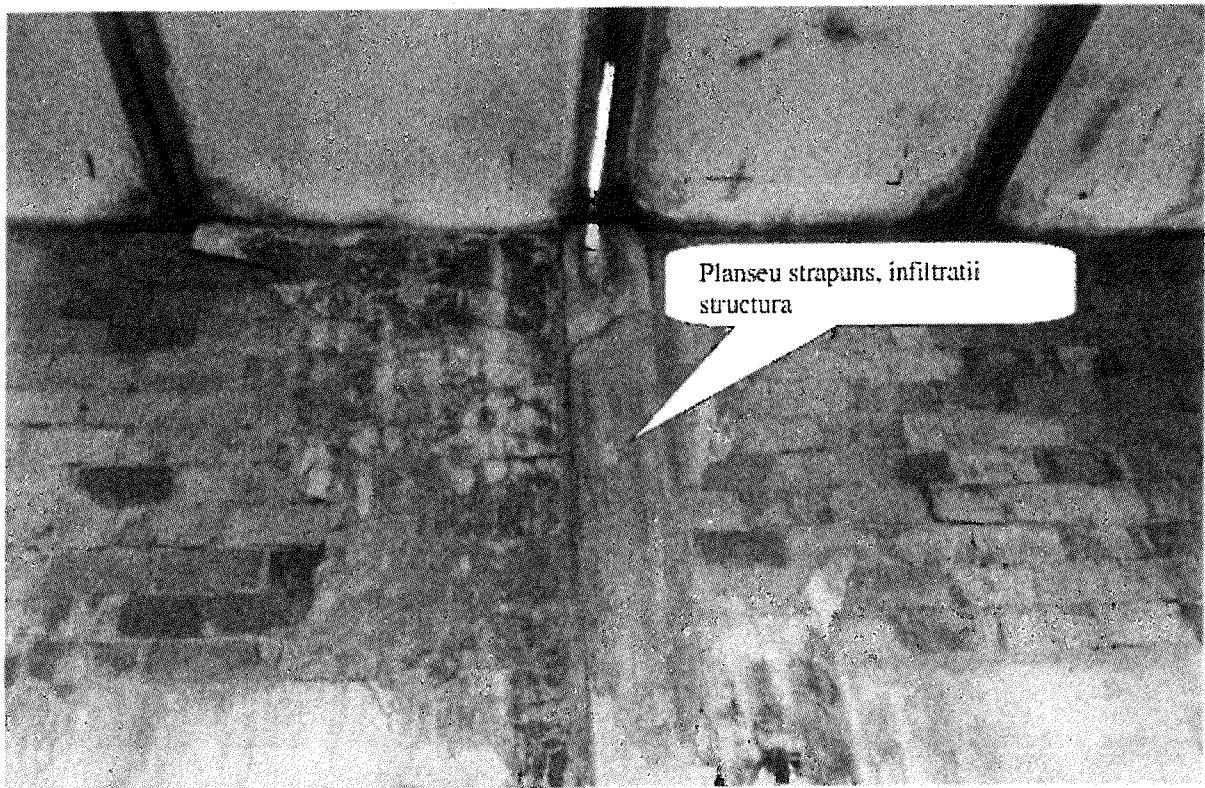
Q

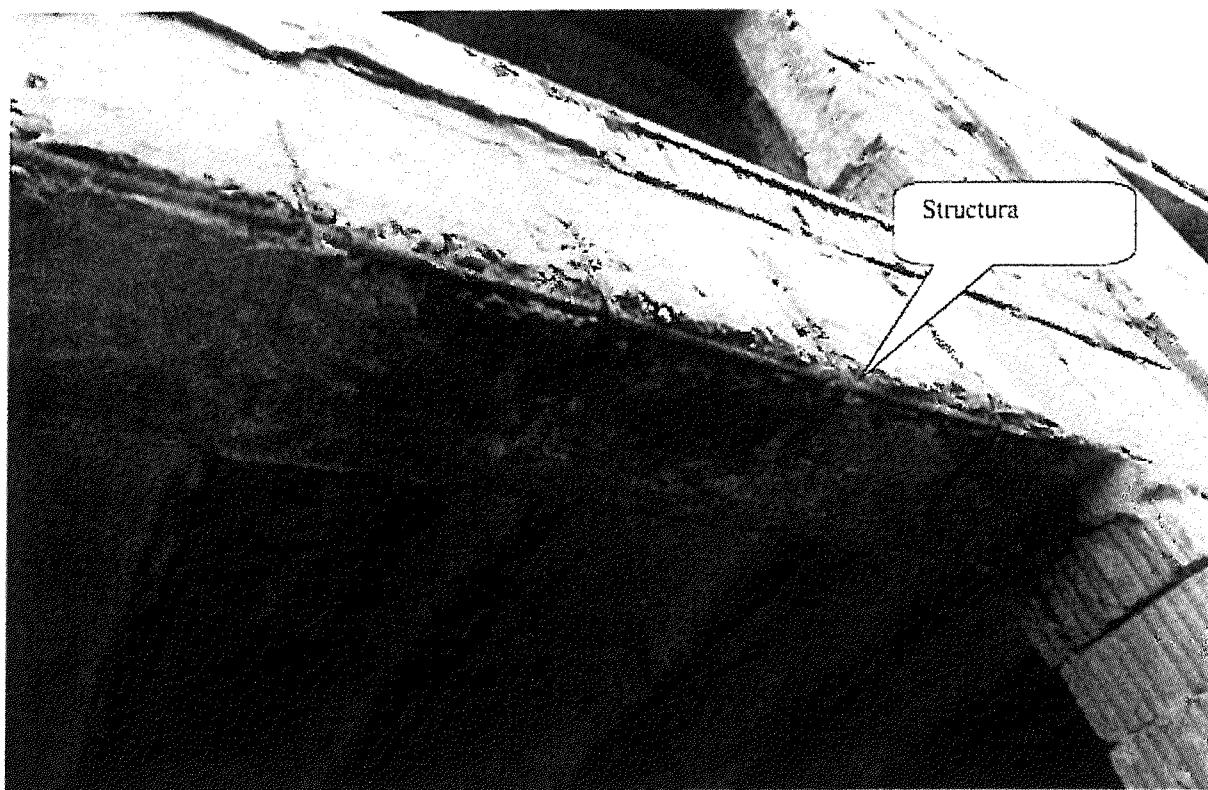
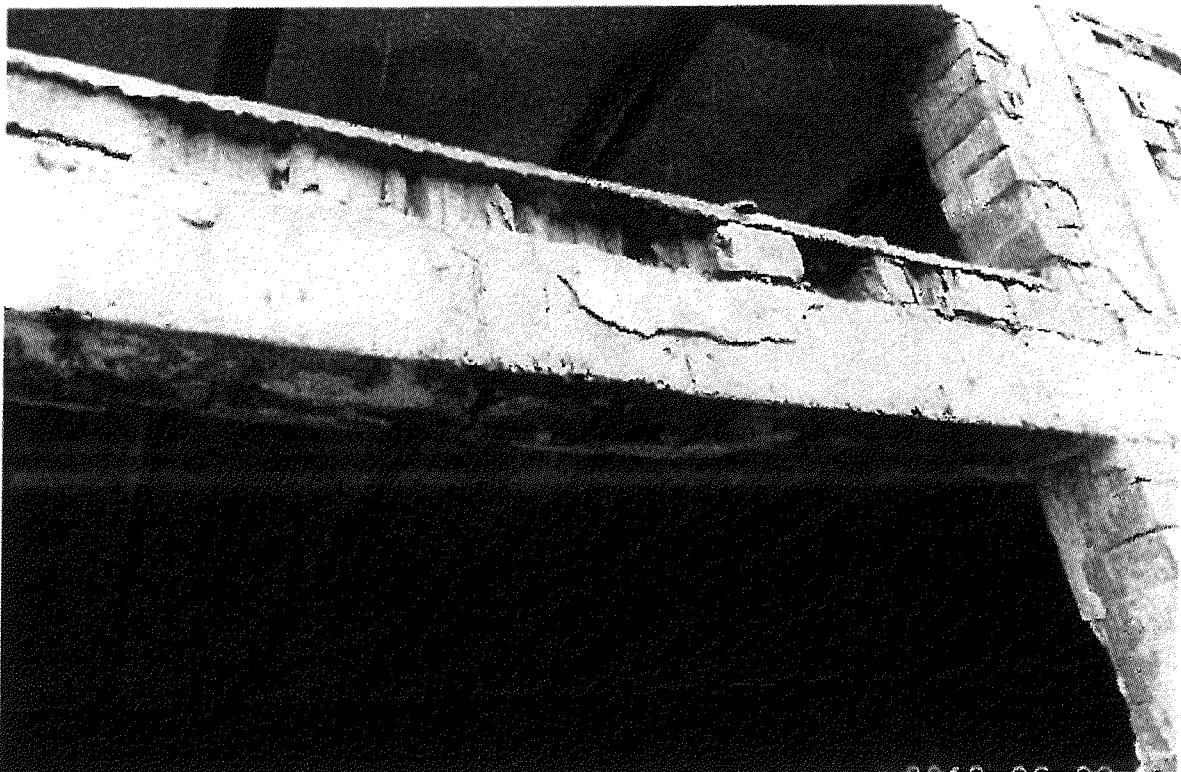


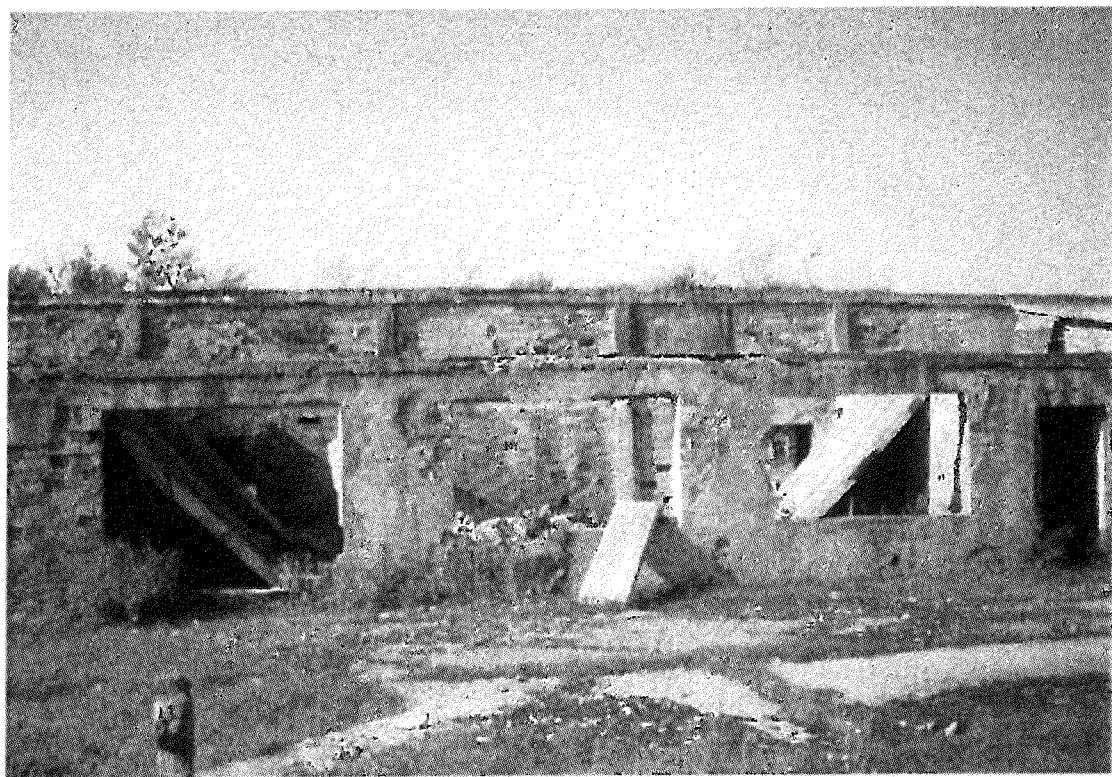
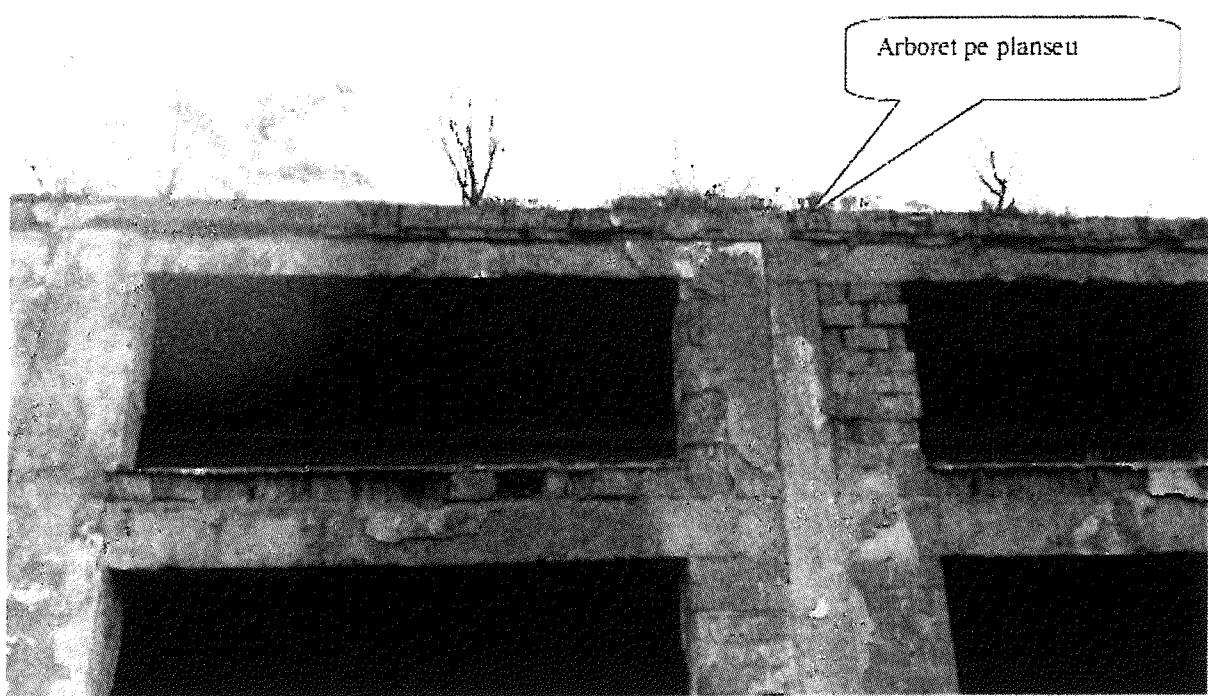
28

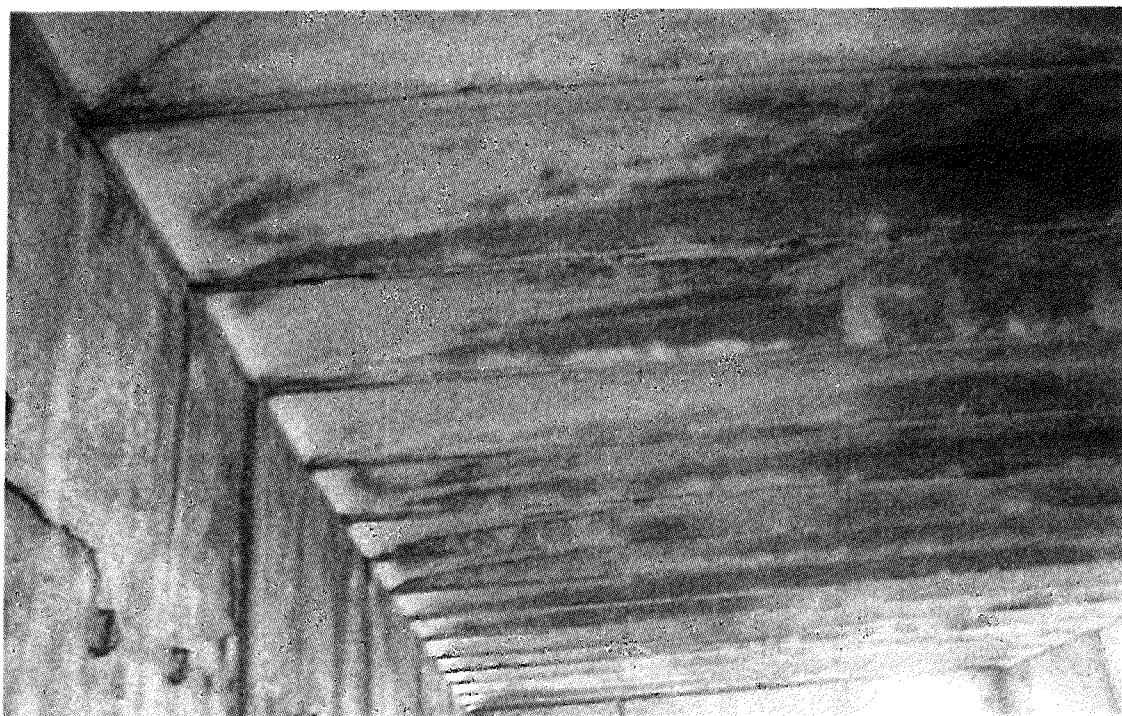












Suprafața de teren este plană, are amplasament bun la strada asfaltată, proprietatea la data inspecției nu este utilizată de către proprietar.

**EVALUATOR AUTORIZAT:**

Gavrilescu Gheorghe Alberto  
Membru Titular ANEVAR –E.P.I;



## **Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE**

### **4.1. PIAȚA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte considerații**

*Piața imobiliară este definită ca:* “O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale” **IVS 2017 - Cadrul General**. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentei proprietăți imobiliare, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație terenuri cu destinație agricol, amplasate în intravilan și extravilanul localitatii.

Din studiul pielei rezulta ca proprietatile imobiliare cu destinație terenuri, amplasate în intravilanul localitatii Mihaileni, comuna Mihaileni, rezulta faptul ca începand cu anul 2008 cererea de asemenea proprietati este redusă. *Scăderea în opinia mea va continua pe două palieri. Unul dintre ele este continuarea modelului economic actual (lipsa locurilor de muncă și a unităților industriale și de prestari servicii) cât și restrângerea creditării. Vor fi mai puțini oameni care să aibă bani suficienți pentru a se încadra în obținerea unui credit, deși își doresc achiziționarea unui teren pentru a construi o gospodărie sau să arendeze pentru înființarea unor culturi. Iar al doilea: băncile vor scoate la vânzare proprietățile ipotecate din portofoliile neperformante, ceea ce va duce la creșterea ofertei....*

Cererea pentru terenuri în extravilanul și intravilanul localităților componente ale comunei Mihaileni este moderată, se cauta în general terenuri cu suprafața mică spre medie în intravilan, de cca 1000-2500 mp. poziționate central, pentru diverse construcții(gospodării), iar în extravilan pentru activități agricole se cauta în general terenuri cu suprafața de 1 pana la 2 și chiar 3 Ha(cantitate mai mare se cauta de catre fermieri...și se doreste ca suprafața sa fie cat mai mare și compactă). Cererea pentru terenuri este medie, activitatea economică fiind destul de redusă în această localitate, din cauza lipsei activităților industriale, de producție și economice din zonă, a urmărilor crizei economice, cât și a criteriilor și restricțiilor impuse în P.U.G. și P.U.Z. Datorită crizei economice din ultimii ani și a înăspiririi condițiilor de accesare a creditelor la bănci, proprietățile imobiliare de acest gen au avut și au o perioadă de stagnare a prețurilor, perioadă ce continuă și în prezent.

**Oferta** pentru terenuri în comuna Mihaileni față de alte zone din împrejurimi (exemplu localitatea Sinauti...poziționată la o distanță aproximativa de 7 Km și 10-13 minute de mers cu masina...) unde totuși se mai găsesc proprietăți similare (teren) cu proprietatea imobiliară analizată în prezentul raport, oferta cu suprafete similare de 10.000mp variază între 15.000 și 20.000 Euro/Ha situat în intravilan și 2600-6000 euro/ha extravilan, negociabil. ( vezi comparabile )

**Echilibrul pieței** La data evaluării, piața imobiliară specifică este marcată de dezechilibru în favoarea cumpărătorilor, datorată ofertei "oarecum generoase" de terenuri prin împrejurimi...Sinauti, Paraul Negru, Mihaileni, Vladeni... și.a.m.d.. În aceste condiții se estimeaza că avem o piață a cumpărătorului.

Prețurile de ofertă la vânzare și vânzări efective pentru proprietati similare sunt cuprinse între 0.28 Euro/m.p și 0,6–1,5 Euro/m.p, în funcție de localizare, suprafață, vecinătăți, utilitati, acces și distanța față de drum, distanta de zona centrală,...etc, pretul solicitat fiind negociabil.

În prezent piața cu cerere moderată, ofertă este relativ mica, fapt datorat asezarii geografice a localitatii, cererea fiind ponderata, posibil ca prețurile să aibă un trend de menținere sau scadere usoara și în perioada urmatoare(dupa august ...cand pleaca cei ce muncesc in strainatate).

#### **4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORȚATĂ A PROPRIETĂȚII**

Situatia economică a localității Rogojesti comuna Mihaileni cât și a județului Botoșani este slabă, comparativ cu alte zone din țară, acest județ nemaiavând ramuri industriale bine reprezentate. Acest lucru se reflectă și în domeniul șomajului care, comparativ cu alte zone din țară, zona județului Botoșani este ușor mai ridicat.

În funcție de intenția beneficiarului raportului, proprietatea imobiliară poate fi vândută după o negociere între părți în baza expunerii de argumente a consiliului local, argumente ce pot conduce la adoptarea unei hotărari, hotărâre ce poate reașeza valoarea din prezentul raport în mod supraunitar sau subunitar în cazul în care se mențin condițiile de piață de la data evaluării, funcție și de intențiile investiționale ale părților, ținând cont că în caz de valorificare forțată, valoarea obținută ar fi cu 20-25% mai mică decât în cazul valorificării normale pe piață.

#### **4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva și mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie să indeplineasca patru criterii:

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

Cea mai bună utilizare a proprietății. Pe baza studiului pielei imobiliare proprietatea evaluată a fost analizată, pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizarii acesteia în continuitate ca proprietate imobiliară, teren cu destinație curți constructii și dezvoltata alaturi de ansamblul de clădiri edificate pe teren, care după un proces de reabilitare sustinut ar putea fi utilizata ca și depozit cereale, atelier confecții metalice sau chiar o mica fabrica.

Pentru aceasta alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

#### **4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE**

Dat fiind faptul că am găsit informații certe și suficiente despre recente și actuale oferte/vanzari de proprietăți similare/asemănătoare/echivalente în vederea aplicării tehniciilor de evaluare, am ales o singură tehnică și anume abordarea prin comparații pentru teren și abordare prin costuri a cladirilor.

Pentru estimarea valorilor ce duc în final la alegerea *valorii de piață*, a fost utilizată urmatoarele abordări:

- Abordarea prin comparații pentru teren
- Abordarea prin cost pentru cladirile

##### **4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ**

Abordarea prin comparație directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea subiectului analizat cu proprietăți similare care sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate sau au fost recent vândute. Terenul se evaluatează în ipoteza că este liber sau eliberabil în urma demolării cladirilor edificate pe acest teren. Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparatiilor relative.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și publicațiile locale: oferte recente și vânzări recente în zonă, etc., de proprietăți imobiliare comparative ca și suprafața, intravilan/extravilan, în zona analizată, cât și proprietăți similare executate silit.

## Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile:

Anexa 1B

- Formular pentru persoane fizice -

## OFERTA DE VÂNZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata\*1) MOCANU MIHAI, CNP ....., având adresa de comunicare în: localitatea SUCEAVA, str.RULMENTULUI nr. 1 A ,bl.54, sc. A, et.3, ap.9, județul/sediu SUCEAVA, codul postal ....., e-mail ....., tel. 0744.787.660

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 4,1051 (ha), la prețul de 65.000,00 lei (saizecisicincimileisi00bani) (lei)\*2)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

\*T\*

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință*3) (**)	O b s .
	Orasul / Comuna / Jud.	Suprafața (ha)	Nr. cadastral (**)	Nume De către funcția (**)	Număr tarafiot (**)	Număr parcela (**)			
Se completează de către vânzător	MIHAILENI / BOTOȘANI	4,1051	51.013 51.015	51.013 51.015	-	-	PC 124 PC 125 PC 126/6 PC 126/7 PC 132/44 PC 142/5 PC 126/3 PC 126/4 PC 132/47 PC 132/46 PC 142/2 PC 142/3	ARABIL CURȚI-CONSTRUCTII ARABIL ARABIL ARABIL ARABIL ARABIL FÂNEAȚĂ ARABIL ARABIL	
Verificat înmărie*4)	X	X	X	X		X	X		



Oferta 06.06.2017

**ANEXA Nr. 1B**

**- Model -**  
**- Formular pentru persoane fizice -**

## OFERTA DE VANZARE TEREN

**Condițiile de vânzare sunt următoarele:**

Date privind identificarea terenului:

Oferta 25.06.2017

Formular pentru persoanele fizice -	<b>ANEXA Nr. 1B</b> La normele metodologice Legea 11/2014
-------------------------------------	---

**OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN**

Subsemnată, *Jacob Marta -Elisabeta*, domiciliată în municipiul Suceava, str. Octav Bâncilă, nr. 10, N. A. ap.9, jud. Suceava, care se va identifica cu C.I. seria SV nr. 574990, eliberată de Poliția Suceava, având numărul de identificare 2760715335007, în calitate de mandatară, a numitului BRESCIU GHEORGHE, cetățean român, înființat în mun. Suceava, str. Zorilor, nr. 15, bl. G23, sc. B, ap.14, jud. Suceava, ce se identifică cu C.I. seria SV 467759 emisă de SPCLEP Suceava, CNP - 144022334990, în temeiul procurii speciale ant. cu nr. 107.08.2014 de la BINA Buzduga Dana Alina din Mun. Rădăuți, jud. Suceava, în calitate de proprietar.  
Donez că adresa de comunicare este în: Municipiul Rădăuți, str. Austria, nr.2, etaj. 4, jud. Suceava, 7003913, fax 0372468104

Teren agricol situat în extravilanul comunei MIHAILENI, jud. Botoșani în suprafață de 1.500 (unecisute) m.p., în parcela 418/30, imobil cu nr. cadastral 50954, înscris în Cartea Funciară nr. 50954 din comuna MIHAILENI, cota întreagă de proprietate a lui BRESCIU GHEORGHE de 1/1 părți, care face obiectul său de vânzare,

Falsul de vânzare pentru suprafață totală este de 1.950 (omeneauăsute cincizeci) Ief. 2)

Bile de vânzare sunt următoarele:

Cumpăratorul va organiza și va suporta toate costurile aferente onorariilor notariale privitoare la încheierea Contractului de vânzare cumpărare privind identificarea terenului:

Eicarc		Informații privind amplasamentul terenului						Categorie de folosință (**)	Obs.
Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafața (ha) (*)	Număr cadastral 1(**)	Număr de carte funciar 2(**)	Număr tarla/lot (**)	Număr parcelă (**)				
Botoșani / Mihaileni	0,15 ha	50954	50954	44		418/30		arabil	
	X	X	X	X	X	X	X		

Iescând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/Împăternicit,  
**BRESCIU GHEORGHE**  
Prin mandatar Jacob Marta - Elisabeta

N.O.C. 8017



Oferta 15.06.2017

Proprietate, teren si cladiri      Localitatea Rogojești, Comuna Mihaileni, Județul Botoșani

Informații personale: la nivelul anului 2014 în luna iulie, în localitatea Vladeni comuna Mihaileni o tranzacție de teren arabil în intravilan cu o suprafață de 3600 mp la un preț echivalent de 0,18 euro/mp, vânzare efectuată între (Apetri /Amarculesei), în rest tranzacțiile cu teren similar au mai fost efectuate la nivelul anilor 2012 între două societăți comerciale pentru o tranzacție de 5000 Lei oferita pentru 13.000 mp pasune în localitatea Mihaileni. În localitatea Rogojești în primăvara 2017 s-a tranzactionat 1 Ha teren în extravilan arabil (în camp) cu 14.000Lei, cumpăratorul a facut și platit toate actele tranzacției ! (Nimerschi) Ofertele din luna iunie sunt posteate pe site-ul dadrbt.ro, sunt centralizate pe zile , contin suprafața, numarul de carte funciară și parcela cat și suma solicitată, tranzacțiile urmand să se efectuea la aceasta valoare.

Totuși prețul de vânzare pentru o astfel de tranzacție imobiliară se stabilește printr-o negociere între cumpărătorul potențial și vânzător. Opinia evaluatorului în acest caz, este că prețul obținabil pe unitatea de suprafață în condițiile descrise mai sus ar putea fi de **0,33 Euro/mp**, rotunjit.

Valoarea de piata a terenului subiect în opinia mea ar fi de :

$$Vt\ comparatii = 10.000\ mp \times 0,33\ E/mp \times 4,5869\ lei/1E = 3300\ E = 15.137\ LEI$$

*Proprietate, teren si cladiri*

*Localitatea Rogojesti, Comuna Mihaileni, Judetul Botosani*

**GRILA COMPARATILOR DE PIATA**

**Anexa 2**

<u>Elementul de COMPARATIE</u>	Bun imobil de evaluat	Teren Intravilan	Teren Intravilan	Teren Intravilan
		Comp 1	Comp 2	Comp 3
<u>Amplasare</u>	Loc. Rogojesti.	Varfu Campului, Ionaseni	Extravilan Mihaileni	Loc. Rogojesti, extravilan arabil, vanzare primavara 2017
Pretul de Vanzare (EURO)		79.356 €	14.171 €	3.100 €
Tipul		oferta	oferta	Vanzare facuta
Valoare corectie %		-5%	-5%	0%
Valoare corectie E/Suprafata totala		-3.968 €	-709 €	0 €
Pret corectat (E)/suprafata totala		75.388 €	13.462 €	3.100 €
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corectie pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Pret corectat (E)		75.388 €	13.462 €	3.100 €
Conditii de finantare	cash	cash	cash	
Corectie pentru finantare		0	0	0
Pret corectat (E)		75.388 €	13.462 €	3.100 €
Intravilan/Extravilan	Extravilan, curti constructii	Extravilan	Extravilan	extravilan
Corectie pentru extravilan/intravilan		0,0%	0,0%	0,0%
Pret corectat (E)		75.388 €	13.462 €	3.100 €
Conditii ale pietei (data vanzarii)	iul. 2017	iun. 2017	iun. 2017	feb. 2017
Corectie pentru conditii ale pietei		0%	0%	0%
Pret corectat (mil)		75.388 €	13.462 €	3.100 €
Aria (mp)	10000,00	124300,00	41051,00	10000,00
Diferenta dimensiuni		-114.300,00	-31.051,00	0,00
Corectie pentru dimensiuni		-69.323 €	-10.183 €	0 €
Pret corectat (E)		6.065 €	3.279 €	3.100 €
Dimensiuni	10000,00	124300,00	41051,00	10000,00
Diferenta dimensiuni	Corectata	similara	similara	similara
Corectie pentru dimensiuni auxiliare		0%	0%	0%
Pret corectat (E)		6.065 €	3.279 €	3.100 €
Localizare	Loc. Rogojesti.	Varfu Campului, Ionaseni	Extravilan Mihaileni	Loc. Rogojesti, extravilan arabil, vanzare primavara 2017
Corectie %		-10%	0%	0%
Corectie pentru localizare		-607 €	0 €	0 €
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Existenta CF, ade corecta	DA	NU	NU	DA
Corectie pentru documente		0%	0%	0%
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Forma geometrica	plana, dreptunghiular	similar	similar	similar
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie pentru forma geometrica		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Potential dezvoltare ulterioara	Da	Da	DA	DA
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie(E)		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Existenta Imprejmuire	Nu	NU	NU	Nu
Corectie pentru imprejmuire		0%	0%	0%
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Caracteristici economice	slabe	similar	similar	similar
Corectie pentru caracteristici economice		0%	0%	0%
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Utilitat	Nu	NU	NU	nu
Corectie %		0%	0%	0%
Corectie pentru utilitat existenta		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (E)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Anexe cladiri edifice	da	nu	nu	nu
Corectie		0%	0%	0%
Pret corectat (Euro)		5.459 €	3.279 €	3.100 €
Corectie totala netă (absolut)		-69.930 €	-10.183 €	0 €
Corectie totala netă (%=procentual)		-88,1%	-71,9%	0,0%
Corectie totala bruta (absolut)		69.930 €	10.183 €	0 €
Corectie totala bruta (%=procentual)		88,1%	71,9%	0,0%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	3.300 €	15.137 lei		



#### 4.4.2. Costul de nou al cladirilor

Costul de nou – cost de inlocuire in cazul prezentului raport, este costul estimat pentru a construi, la preturile curente de la data evaluarii a unei cladirii cu utilitate echivalenta cu cea a cladirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.

Costul de inlocuire va fi estimat folosind publicatiile “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire pentru cladirii industriale, comerciale si agricole, constructii speciale ” si “Indici de actualizare costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladirii rezidentiale, cladirii industriale, comerciale si agricole, constructii speciale 1 august 2016 – 1 august 2017 ”

Se pleaca de la ipoteza unei constructii/cladiri ce are structura si acoperis ca si subiectul analizat si anume: **Hala industrială, Acd=757 mp, de tip vechi, cu stalpi prefabricati de 6 m, cu o deschidere de 12 m, grad seismic 7(pagina carte 26), avand acoperis cu elemente prefabricate de tip ECP cu hidroizolatie (pagina carte 66-67).**

Denumire	Simbol	Cost lei/m.p.	supraf/U.M	Cost total Lei	Cost total fara TVA
Structura hala ind. Tip vechi	7STR1D12H6	738,2	757	558817,4	
Acoperis prefabricat tip ECP	12ECPHT5	562,3	757	425661,1	
				984478,5	827292,8571

**Magazie, Acd = 38 mp,** Se pleaca de la ipoteza unei magazii cu pereti din caramida sau BCA(pagina carte 53), cu invelitoare pe astreala cu azbociment (pagina carte 54).

Denumire	Simbol	Cost lei/m.p.	supraf/U.M	Cost total Lei	Cost total fara TVA
Magazie cu zidarie	GARAJZID	495,3	38	18821,4	
Invelitoare astreala + azbo	INVAZBO	42,9	50,45	2164,305	
				20985,705	17635,04622

#### 4.2.3. Estimarea deprecierii cladirii

Deprecierea este o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire al constructiilor ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Tipurile de deprecieri care pot afecta o clădire sunt :

a.depreciera fizica – este evidențiată de rosături, cazaturi, fisuri, infestări, defecte de structură, etc.; estimată conform metodologiei;

b.depreciera funcțională – este o pierdere din valoare din cauza unor deficiențe de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii sau standardele de construcție ( grad seismic, izolație termică ) ;

c.depreciera din cauze externe ( economică ) – reprezintă utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă;

### **Depreciere Hala**

Conform anexei nr.45 din ghidul cuprinzând coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii" indicativ P135-99, elaborat de catre M.L.P.A.T., ponderea orientativa pentru clădiri pentru transporturi și telecomunicatii cu caracter civil, hangare, depouri , garaje, ateliere..., este după cum urmează:

- Structura de rezistență, reprezinta 40%
- Anvelopa( inchideri, compartimentari ,învelitoare) reprezinta 17%
- Finisaje reprezinta 25%
- instalatii functionale reprezinta 18 %

TOTAL = 100%

Elemente de baza:

Grupa 1.3, Constructii transporturi/ Clădiri pentru depouri garaje ateliere 1.3.1 Modul de folosinta agresiv ( fara nicio reparatie sau lucrare de intretinere si conservare) , stare satisfacatoare, varsta 32 ani. Conform HG 2130/2004 durata normala de viata este de 32-48 ani;

Se stabileste gradul de uzura al fiecarui element prin vizualizare directă și documentare la fața locului, și rezulta:

Structura de rezistență = 65%

Anvelopa = 90%

Finisaje = 100%

Instalatii functionale = 100%

Ponderare coefficient mediu de uzura:

$$0,4 \times 65\% + 0,17 \times 90\% + 0,25 \times 100\% + 0,18 \times 100\% = 84,3 \% \text{ uzura fizica}$$

$$\text{Valoare hala C1, minus uzura fizica} = 827.293 - 84,3\% = 129.885 \text{ lei fara T.V.A.}$$

### **Depreciere Magazie**

Conform anexei 45 din ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii" indicativ P135-99, elaborat de catre M.L.P.A.T., ponderea orientativa pentru Constructii comerciale si depozitare / Cladiri comerciale si pentru depozitare este dupa cum urmeaza:

- Structura de rezistenta reprezinta 60%
- Anvelopa( inchideri, compartimentari ,invelitoare) reprezinta 20%
- Finisaje reprezinta 8%
- instalatii functionale reprezinta 12 %

TOTAL = 100%

Elemente de baza:

Grupa 1.5, Constructii comerciale si depozitare / Cladiri comerciale si pentru depozitare 1.5.2.1. Modul de folosinta agresiv (fara nicio reparatie sau lucrare de intretinere si conservare), stare satisfacatoare, varsta 32 ani.

Se stabileste gradul de uzura al fiecarui element prin vizualizare directa si documentare la fata locului si rezulta:

Structura de rezistenta = 60%

Anvelopa = 90%

Finisaje = 100%

Instalatii functionale = 100%

Ponderare coeficient mediu de uzura:

$$0,6X60\%+0,20X90\%+0,08X100\%+0,12X100\% = 74\% \text{ uzura fizica}$$

**Valoare magazie anexa C2, scazut uzura fizica = 17.635 - 74% = 4.585lei fara TVA**

#### **4.5. SINTEZA REZULTATELOR**

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

**Abordarea prin comparatii directe pentru teren:  $V_T = 3.300 E = 15.137 LEI$**

**Abordarea prin costuri cladirea Hala C1 : 129.885 Lei/28.316,51€**

**Abordarea prin costuri cladirea magazie C2 : 4.585 Lei/999,58 €**

**Valoare intreaga proprietate :**

$$= V_T + C1 + C2 = 15.137 + 129.885 + 4.585 = 149.607. \text{ Lei fara T.V.A.}$$

**echivalentul a 32.616 €, fara T.V.A.**

#### **4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA**

*Proprietate, teren si cladiri*

*Localitatea Rogojesti, Comuna Mihaileni, Judetul Botosani*

Ținând cont de evoluția prețurilor de pe piața funciară din zona Mihaileni, jud. Botoșani și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune în opinia sa ca valoarea de piață, valoarea estimată conform metodelor prezentate în raport.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Tinând cont de cantitatea și precizia informațiilor utilizate în evaluare, de categoria terenului subiect, de condițiile de piață favorabile ca preț, dar și de scopul prezentului raport, în opinia evaluatorului valoarea de piață adoptată a proprietății subiect este:

$$V_p = 32.616 \text{ E} = 149.607 \text{ Lei, fără T.V.A.}$$

**EVALUATOR AUTORIZAT:**

Gavrilăscu Gheorghe Alberto



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**MARICEL ȚICALO**

MIHĂILENI  
22.08.2017  
Nr. ..... /2017

Contrasemnează:  
SECRETAR,  
Cornelia Apetri