

CONSILIUL LOCAL MIHĂILENI
JUDEȚUL BOTOȘANI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unor bunuri imobile aparținând domeniului privat al comunei
Mihăileni, jud. Botoșani

Consiliul Local al comunei Mihăileni, întrunit în ședința ordinară de lucru din
16.10.2019,

Având în vedere:

- expunerea de motive și proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării unor bunuri imobile aparținând domeniului privat al comunei Mihăileni, jud. Botoșani,
- raportul de specialitate înregistrat sub nr. nr. 2889 din 12.07.2019 prin care se aduce la cunoștință necesitatea aprobării vânzării unor bunuri imobile aparținând domeniului privat al comunei Mihăileni, jud. Botoșani;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei

Mihăileni;

În conformitate cu prevederile :

- art. 363, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

- art. 129, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ ,

Ținând cont de :

- art. 129, alin.(2), lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 13, art. 16 și art. 20 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică locală;

În temeiul :

✓ art. 129, art. 133, alin.(1), art. 136, alin (1), art. 139 și art. 196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ,

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Studiile de oportunitate privind vânzarea unor bunuri ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani și anume:

- apartamentul nr.3, CF 50149-C1-U3;
- apartament nr. 11, CF 50149-CI-UII; - proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp;
- proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC 701-2 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp;

➤ proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp, conform anexei nr. 01 la prezentul proiect de hotărâre, conform anexei nr. 01 - parte integrantă din prezenta hotărâre de Consiliu Local.

Art. 2. Se aprobă vânzarea unor bunuri ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani și anume:

- apartamentul nr.3, CF 50149-C1-U3;
- apartament nr. 11, CF 50149-CI-U11;
- proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp;
- proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC 701-1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp;
- proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp;

Art. 3. Se aprobă rapoartele de evaluare efectuate de evaluatorii atestați ANEVAR, selectați prin licitație publică, pentru bunuri ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani și anume:

- ✚ apartamentul nr.3, CF 50149-C1-U3;
- ✚ apartament nr. 11, CF 50149-CI-U11;
- ✚ proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp;
- ✚ proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC 701-1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp;
- ✚ proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp conform anexei nr. 02 la prezentul proiect de hotărâre;

conform anexei nr. 02 - parte integrantă din prezenta hotărâre de Consiliu Local.

Art. 4. Se aprobă prețurile minime de pornire a licitațiilor privind vânzarea bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani propuse spre vânzare, în conformitate cu rapoartele de evaluare și anume:

- pentru apartamentul nr. 3, CF 50149-C1-U3 = 33.580,00 lei;
- pentru apartament nr. 11, CF 50149-CI-U11 = 29.640,00 lei;
- pentru proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp = 55.680,00 lei;
- pentru proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC 701-1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp = 10.420,00 lei;
- pentru proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp = 84.930,00 lei;

Art. 5. Se aprobă garanțiile de participare la licitațiile privind vânzarea bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani propuse spre vânzare, prevederile OUG 75/2019 privind Codul Administrativ, în cuantum de 3% din valorile imobiliare stabilite prin Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatori atestați ANEVAR, selectați prin licitație publică și anume:

- * pentru apartamentul nr. 3, CF 50149-C1-U3 = 1.007,40 lei;

- * pentru apartament nr. 11, CF 50149-CI-U11 = 899,20 lei;
- * pentru proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp = 1.670,40 lei;
- * pentru proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC 701-1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp = 312,60 lei;
- * pentru proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp = 2.547,90 lei;

Art. 5. Se aprobă Caietele de sarcini privind vânzarea bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani propuse spre vânzare, în conformitate cu rapoartele de evaluare și anume:

- apartamentul nr. 3, CF 50149-C1-U3 ;
- apartament nr. 11, CF 50149-CI-U11;
- proprietate imobiliară formată din două terenuri situate în extravilanul localității, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în suprafață totală de 17.300 mp ;
- proprietate imobiliară formată din teren situat în intravilan, PC 700, PC701-1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de 1.176 mp;
- proprietate imobiliară (teren), tarlăua nr. 3, parcela nr. 6, CF 51251 în suprafață de 60.000 mp;

conform anexei nr. 03 - parte integrantă din prezenta hotărâre de Consiliu Local.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se nominalizează primarul și secretarul comunei Mihăileni;

Art. 7. Prezenta hotărâre va fi comunicat, prin intermediul secretarului unității administrativ-teritoriale :

- Instituției Prefectului Botoșani;
- Primarului comunei Mihăileni; -
- Instituțiilor abilitate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Benone LEVITCHI

Contrasemnează:
 SECRETAR,
 Corneliu Apetri

MIHĂILENI
 16.10.2019
 Nr. 30/2019

ANEXA nr. 01 la Hotărârea Consiliului Local nr. ~~32~~ din ~~16~~ 10/2019

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea apartamentului nr. 3 și al apartamentului nr. 11,
proprietate privată a comunei Mihăileni

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➡ Pagina de titlu

➡ Borderou

- 1. Prezentare generală
- 2. Premisele studiului de oportunitate
- 3. Scopul elaborării studiului de oportunitate: elementele tehnice, elementele juridice și elementele economice
- 4. Investiții necesare
- 5. Date referitoare la procedura de vânzare

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

După cum știți încă din anii 1975 - 1980 s-a aprobat construirea unei organizări de șantier pe raza comunei Mihăileni, construcție denumită astăzi proprietate imobiliară, care sunt de fapt blocurile din centru, și nu sunt reabilite și aduse la starea unei proprietăți imobiliare cu o valoare de circulație sau de piață așa cum sunt cele din mediul urban, datorita lipsei fondurilor pe care actualul proprietar în speță Consiliul Local Mihăileni, nu le are. După cum stiti, în comuna noastră acest condominiu a rămas în urma șantierelor ce au avut lucrări la barajul Rogojești, fiind intrate în inventarul Consiliului Local, după mai multe demersuri.

Legislatia în domeniul construcțiilor de acest gen fiind foarte vastă, cerintele fiind destul de costisitoare, din bugetul local neexistând posibilitatea reparării administrării, întreținerii la parametrii de siguranță, asigurarea utilităților și plata acestora inclusiv obținerea, menținerea și avizarea periodică a Autorizațiilor de Mediu și Sănătate Publică pentru acest imobil, a cărui proprietar este Consiliul Local.

2. Premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 363, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ : " Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."

Mai mult, art. 129, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ prevede : " Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale";

Ținând cont de :

- art. 129, alin.(2), lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ ce prevede: "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

...

...

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;”;

- art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ce prevede : ” În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

...

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;”;

- art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ce prevede ca:

”(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”rezultă următorul studiu de oportunitate.

3. Scopul elaborării studiului de oportunitate: elementele tehnice, elementele juridice și elementele economice

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Mihăilei stabilitate și extindere economică solidă.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra

comunității prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Comuna Mihăileni intenționează să vândă apartamentul nr. 3 din scara de bloc A1, sub numărul cadastral 50149-C1-U3, apartament compus din:

- una camera de zi cu o suprafața utila	<i>Au = 17,08 mp</i>
- un dormitor cu o suprafața utila	<i>Au = 12,23 mp</i>
- un dormitor cu o suprafața utila	<i>Au = 10,39 mp</i>
- una baie cu o suprafața utila	<i>Au = 4,18 mp</i>
- una bucătărie cu o suprafața utila	<i>Au = 7,75 mp</i>
- un hol cu o suprafața utila	<i>Au = 9,07 mp</i>
- una debara cu o suprafața utila	<i>Au = 1,42 mp</i>
- una debara cu o suprafața utila	<i>Au = 1,72 mp</i>
- una debara cu o suprafața utila	<i>Au = 2,71 mp</i>
- suprafața utila totala a apartamentului este de	<i>Au = 66,55 mp</i>
- suprafața construita desfășurata este de	<i>Acd = 86,46 mp</i>
- suprafața construita desfășurata spatii comune	<i>Acd = 89,25 mp</i>
- cota indiviza suprafața construita desfășurata spatii comune	<i>Acd = 7,44 mp</i>
- suprafața construita desfășurata inclusiv spatii comune	<i>Acd = 93,90 mp</i>

✿ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în comuna Mihăileni, județul Botoșani

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Mihăileni.

✿ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni.

✿ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Mihăileni, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni conform: Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihăileni nr. nr. 24 din 28.05.2010 privind trecerea unor imobile în domeniul privat al comunei Mihăileni .

✿ Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Mihăileni.

✿ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Apartamentul, compus din trei camere și dependințe, având cota de teren de 27,75, aparține domeniului privat al Comunei Mihăileni prin Actul Administrativ nr. 24 din 28.05.2010 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni, poziție transcrisă din CF 50149-C1/Mihăileni, înscrisă prin încheierea nr. 8971 din 07.07.2011.

-Adresa :

sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani

- Vecinătăți:

- la Nord: scară de bloc locuită, apartamente private;
- la Est: drum sătesc, DS 460;
- la Sud: drum sătesc DS 443;
- la Vest: teren, domeniul privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani.

✿ Plan de situație:

planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

✿ Date și condiții urbanistice:

- Imobilul este situat în intravilanul comunei Mihăileni, județul Botoșani.
- Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențial.
- Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

✿ Dotarea cu utilități:

- apartamentul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul fiind realizat din drumul sătesc DS 443 .

Zona în care se află apartamentul comunei Mihăileni este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial de tip rezidențial.

Totodată, Comuna Mihăileni mai intenționează să vândă apartamentul nr. 11 din scara de bloc A1, sub numărul cadastral 50149-C1-U11, apartament compus din:

- una cameră de zi cu o suprafață utilă	<i>Au=16,83 mp</i>
- un dormitor cu o suprafață utilă	<i>Au=11,71 mp</i>
- un dormitor cu o suprafață utilă	<i>Au=11,88 mp</i>
- una baie cu o suprafață utilă	<i>Au= 4,20 mp</i>
- una bucătărie cu o suprafață utilă	<i>Au= 8,15 mp</i>
- un hol cu o suprafață utilă	<i>Au= 9,80 mp</i>
- una debara cu o suprafață utilă	<i>Au= 1,35 mp</i>
- una debara cu o suprafață utilă	<i>Au= 0,94 mp</i>
- suprafața utilă totală a apartamentului este de	<i>Au= 64,86 mp</i>
- suprafața construită desfășurată este de	<i>Au= 84,66 mp</i>
- suprafața construită desfășurată spații comune	<i>Acd=89,25 mp</i>
- cota indiviză suprafața construită desfășurată spații comune	<i>Acd = 7,44 mp</i>
- suprafața construită desfășurată inclusiv spații comune	<i>Acd = 92,10 mp</i>

Elemente juridice

- ✿ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în comuna Mihăileni, județul Botoșani

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Mihăileni.

- ✿ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni.

- ✿ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Mihăileni, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni conform: Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihăileni nr. nr. 24 din 28.05.2010 privind trecerea unor imobile în domeniul privat al comunei Mihăileni .

- ✿ Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Mihăileni.

- ✿ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Apartamentul, compus din trei camere și dependințe, având cota de teren de 27,75, aparține domeniului privat al Comunei Mihăileni prin Actul Administrativ nr. 24 din 28.05.2010 emis de Consiliul Local al comunei

Mihăileni, poziție transcrisă din CF 50149-C1/Mihăileni, înscrisă prin încheierea nr. 8971 din 07.07.2011.

-Adresa : sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani

- Vecinătăți:

- la Nord: scară de bloc locuită, apartamente private;
- la Est: drum sătesc, DS 460;
- la Sud: drum sătesc DS 443;
- la Vest: teren, domeniul privat al comunei Mihăileni, județul Botoșani.

✱ Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

✱ Date și condiții urbanistice:

- Imobilul este situat în intravilanul comunei Mihăileni, județul Botoșani.
- Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențial.
- Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

✱ Dotarea cu utilități: apartamentul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul fiind realizat din drumul sătesc DS 443 .

Zona în care se află apartamentul comunei Mihăileni este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial de tip rezidențial.

Elemente economice:

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea apartamentelor sunt:

- ✱ valorificarea resurselor existente;
- ✱ dezvoltarea investițiilor;
- ✱ atragerea de venituri la bugetul local al comunei Mihăileni .
- ✱ Consiliul Local Mihăileni nu va mai fi „proprietar cu obligații” fără a fructifica absolut nimic din contravaloarea chiriilor sau a concesiunilor acestor imobile care practic la aceasta oră toți locuiesc dar nimeni nu plătește.

4. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- aducerea apartamentului la stadiul funcțional corespunzător;
- investițiile privind aducerea apartamentelor la condițiile de locuire care se vor realiza, în conformitate cu prevederile legale, trebuie să fie nepoluante – în ceea ce privește alimentarea apartamentelor la sursa de apă și canalizare ;

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Tipul licitației va fi cel în conformitate cu legislația în vigoare.

5. Date referitoare la procedura de vânzare:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local .

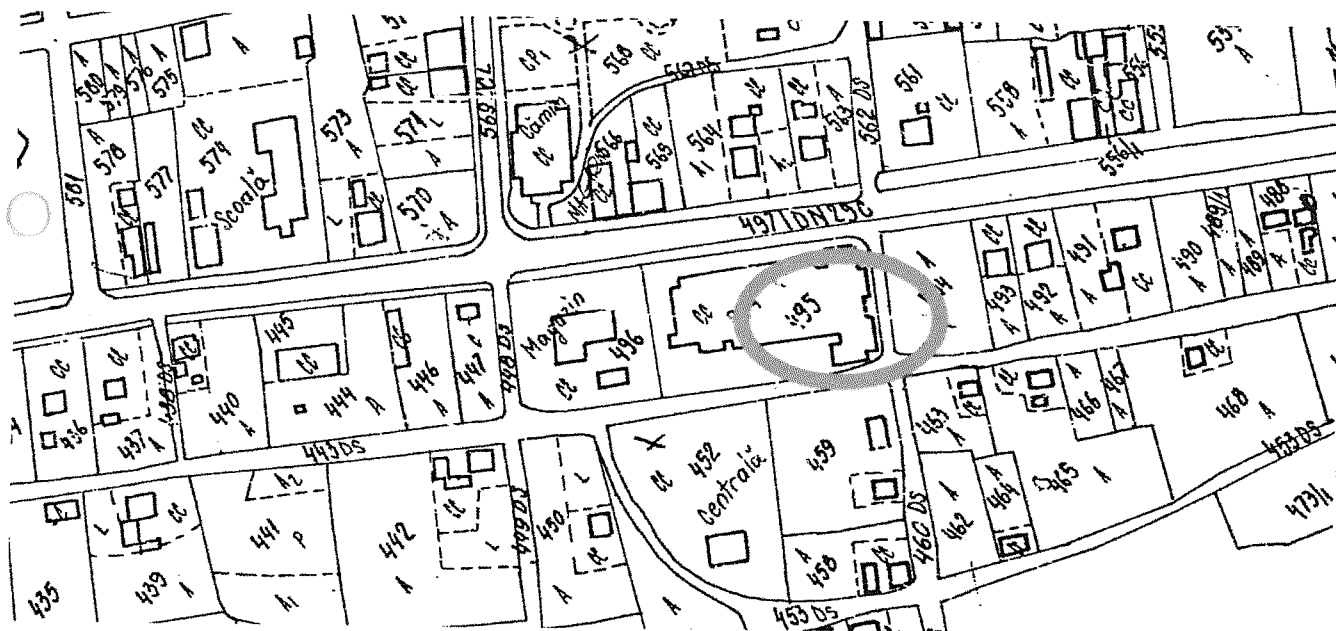
La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare .

Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea apartamentelor se vor suporta de către cumpărători potrivit prevederilor legale în vigoare.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă



Întocmit,
Administrator public,
ing. Ștefan Apetri

MIHĂILENI
16.10.2019
HCL nr. ...30... / 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează,
Secretar,
Cornelia APETRI



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50149-C1-U3 Mihăileni

Nr. cerere	83013
Ziua	15
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare



100075624889

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Mihaileni, Et. PARTER, Ap. 3, Jud. Botosani

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50149-C1-U3	86,46	66,55	7,44	27,75	apartament compus din trei camere și dependințe, cu suprafață utilă de 66,55 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
21570 / 17/09/2013			
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 24, din 28/05/2010 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
	1) COMUNA MIHĂILENI , , domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50149-C1/Mihaileni, inscrisa prin incheierea nr. 8971 din 07-JUN-11;			

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**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Mihaileni, Et. PARTER, Ap. 3, Jud. Botosani**Părți comune:** acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50149-C1-U3	86,46	66,55	7,44	27,75	apartament compus din trei camere și dependințe, cu suprafață utilă de 66,55 m.p.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

15/10/2019, 19:29



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50149-C1-U11 Mihăileni

Nr. cerere	83014
Ziua	15
Luna	10
Anul	2019

Cod verificare



100075624906

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Mihaileni, Et. 3, Ap. 11, Jud. Botosani

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50149-C1-U11	84,66	64,86	7,44	27,08	apartament compus din trei camere și dependințe, cu suprafață utilă de 64,86 m.p. și două balcoane cu suprafață utilă fiecare de câte 5,40 m.p.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
21570 / 17/09/2013			
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 24, din 28/05/2010 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1		A1
	1) COMUNA MIHĂILENI , , domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50149-C1/Mihaileni, inscrisa prin incheierea nr. 8971 din 07-JUN-11;			

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**Unitate individuală, Adresa:** Loc. Mihaileni, Et. 3, Ap. 11, Jud. Botosani**Părți comune:** acoperis, alte spații comune, casa scării, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	50149-C1-U11	84,66	64,86	7,44	27,08	apartament compus din trei camere și dependințe, cu suprafață utilă de 64,86 m.p. și două balcoane cu suprafață utilă fiecare de câte 5,40 m.p.

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 20 RON, -Online nr.9913/15-10-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
16-10-2019

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
CORINA DRANCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Corina Dranca
Date: 2019.10.16 08:19:45 EEST

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea proprietății imobiliare formată din două terenuri situate
în extravilanul localității Mihăileni, CF 50391, PC 165, Cc și PC 166 Hb, în
suprafață totală de 17.300 mp

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

➤ Pagina de titlu

➤ Borderou

5. Prezentare generală

6. Necesitatea și oportunitatea vânzării

7. Valoarea minimă de vânzare

8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Mihăileni, la intrarea în localitate, pe partea dreaptă, în zona fostei Cooperative Agricole de Producție, denumită popular "la bulgărie", zona de terenuri în imediata apropiere a localității Mihăileni, poziționată la circa 400 m de drumul național DN 29 C, cu acces prin intermediul drumului sătesc DS 165/1, drum ce face legătura între drumul național DN 29 C și corpul de proprietate.

Proprietatea este compusă din teren extravilan, curți-construcții, PC 165, în suprafață totală de 5.049,00 mp și teren extravilan heleșteie-bălți, PC 166, în suprafață totală de 8.900,00 mp.

În prezent, proprietatea imobiliară este concesionată, în baza Contratului de concesiune nr. 1.333 din 01.04.2014, numitei Dumbravă Bianca.

Plecând de la acest deziderat și cunoscând situația prezentă proprietății imobiliare, compusă din teren extravilan, curți-construcții, PC 165, în suprafață totală de 5.049,00 mp și teren extravilan heleșteie-bălți, PC 166, în suprafață totală de 8.900,00 mp, creionăm situația acestora pe parcursul timpului până în prezent:

Pentru perioada "1990 - 2014" autoritatea locală nu a fructificat niciun beneficiu din taxe și impozite.

Începând cu anul 2014, terenul, în suprafață de 17.300 mp, "produce" consiliului local o redevență anuală de circa 150 € (aproximativ 700 lei), așa cum a reieșit din Raportul de evaluare întocmit în cadrul procedurii de concesiune din 2014.

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

Ținând cont de faptele prezentate mai sus, autoritatea publică locală își propune următoarele proiecții 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.

2. Necesitatea și oportunitatea vânzării

Suprafața de teren la care se face referire în prezentul înscris ar contribui la creerea 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.

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 55.680 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 concesiunii în comună Mihăileni, termenul previzibil de realizare a concesiunii este de cel mult 40 zile calendaristice.

BAZĂ LEGALĂ:

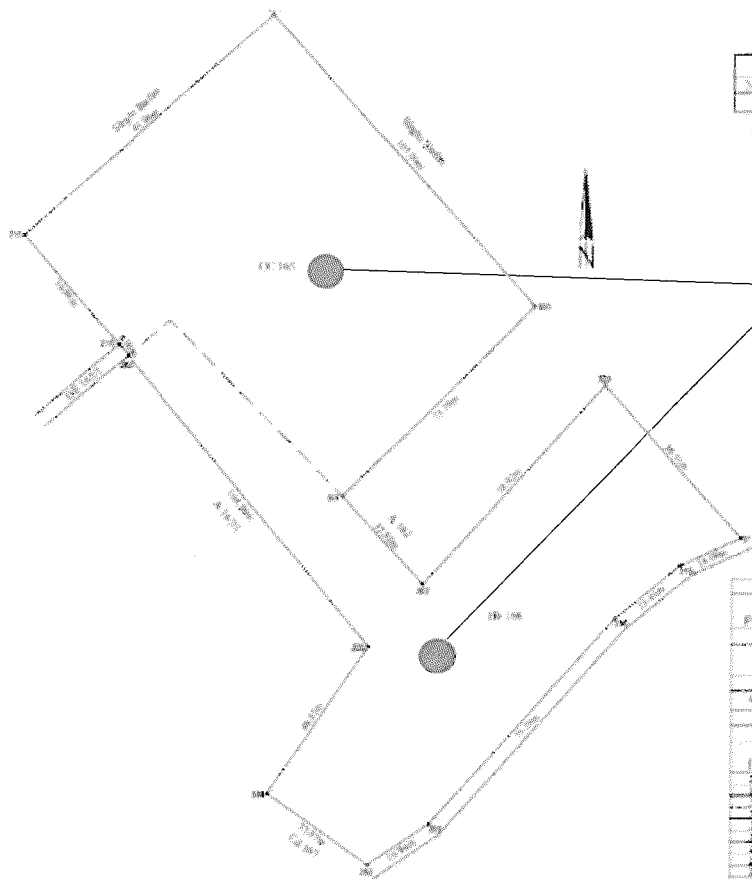
- art. 363, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ : " Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."
- art. 129, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ: " Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale";
- art. 129, alin.(2), lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ : "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:
...
...
c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;"
- art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ : " În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:
...
b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;"

- art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

- "(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
- (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
- (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.
- (4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
- (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
- (6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
- (7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
- (8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului."

B. PIESE DESENATE

Plan de amplasament și delimitare a imobilului



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

~~Questo il registrato in formato cartaceo nel formato elettronico e viceversa. Questi procedimenti procedono.~~

Scara I : 1000

James A. McMillan

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 104

Figure 3. The effect of the concentration of the polymer on the swelling ratio of the hydrogel. The swelling ratio of the hydrogel increases with the increase of the concentration of the polymer. The swelling ratio of the hydrogel is 1.0 at 0.1 g/L, 1.5 at 0.2 g/L, 2.0 at 0.3 g/L, 2.5 at 0.4 g/L, 3.0 at 0.5 g/L, 3.5 at 0.6 g/L, 4.0 at 0.7 g/L, 4.5 at 0.8 g/L, 5.0 at 0.9 g/L, 5.5 at 1.0 g/L, 6.0 at 1.1 g/L, 6.5 at 1.2 g/L, 7.0 at 1.3 g/L, 7.5 at 1.4 g/L, 8.0 at 1.5 g/L, 8.5 at 1.6 g/L, 9.0 at 1.7 g/L, 9.5 at 1.8 g/L, 10.0 at 1.9 g/L, 10.5 at 2.0 g/L, 11.0 at 2.1 g/L, 11.5 at 2.2 g/L, 12.0 at 2.3 g/L, 12.5 at 2.4 g/L, 13.0 at 2.5 g/L, 13.5 at 2.6 g/L, 14.0 at 2.7 g/L, 14.5 at 2.8 g/L, 15.0 at 2.9 g/L, 15.5 at 3.0 g/L, 16.0 at 3.1 g/L, 16.5 at 3.2 g/L, 17.0 at 3.3 g/L, 17.5 at 3.4 g/L, 18.0 at 3.5 g/L, 18.5 at 3.6 g/L, 19.0 at 3.7 g/L, 19.5 at 3.8 g/L, 20.0 at 3.9 g/L, 20.5 at 4.0 g/L, 21.0 at 4.1 g/L, 21.5 at 4.2 g/L, 22.0 at 4.3 g/L, 22.5 at 4.4 g/L, 23.0 at 4.5 g/L, 23.5 at 4.6 g/L, 24.0 at 4.7 g/L, 24.5 at 4.8 g/L, 25.0 at 4.9 g/L, 25.5 at 5.0 g/L, 26.0 at 5.1 g/L, 26.5 at 5.2 g/L, 27.0 at 5.3 g/L, 27.5 at 5.4 g/L, 28.0 at 5.5 g/L, 28.5 at 5.6 g/L, 29.0 at 5.7 g/L, 29.5 at 5.8 g/L, 30.0 at 5.9 g/L, 30.5 at 6.0 g/L, 31.0 at 6.1 g/L, 31.5 at 6.2 g/L, 32.0 at 6.3 g/L, 32.5 at 6.4 g/L, 33.0 at 6.5 g/L, 33.5 at 6.6 g/L, 34.0 at 6.7 g/L, 34.5 at 6.8 g/L, 35.0 at 6.9 g/L, 35.5 at 7.0 g/L, 36.0 at 7.1 g/L, 36.5 at 7.2 g/L, 37.0 at 7.3 g/L, 37.5 at 7.4 g/L, 38.0 at 7.5 g/L, 38.5 at 7.6 g/L, 39.0 at 7.7 g/L, 39.5 at 7.8 g/L, 40.0 at 7.9 g/L, 40.5 at 8.0 g/L, 41.0 at 8.1 g/L, 41.5 at 8.2 g/L, 42.0 at 8.3 g/L, 42.5 at 8.4 g/L, 43.0 at 8.5 g/L, 43.5 at 8.6 g/L, 44.0 at 8.7 g/L, 44.5 at 8.8 g/L, 45.0 at 8.9 g/L, 45.5 at 9.0 g/L, 46.0 at 9.1 g/L, 46.5 at 9.2 g/L, 47.0 at 9.3 g/L, 47.5 at 9.4 g/L, 48.0 at 9.5 g/L, 48.5 at 9.6 g/L, 49.0 at 9.7 g/L, 49.5 at 9.8 g/L, 50.0 at 9.9 g/L, 50.5 at 10.0 g/L, 51.0 at 10.1 g/L, 51.5 at 10.2 g/L, 52.0 at 10.3 g/L, 52.5 at 10.4 g/L, 53.0 at 10.5 g/L, 53.5 at 10.6 g/L, 54.0 at 10.7 g/L, 54.5 at 10.8 g/L, 55.0 at 10.9 g/L, 55.5 at 11.0 g/L, 56.0 at 11.1 g/L, 56.5 at 11.2 g/L, 57.0 at 11.3 g/L, 57.5 at 11.4 g/L, 58.0 at 11.5 g/L, 58.5 at 11.6 g/L, 59.0 at 11.7 g/L, 59.5 at 11.8 g/L, 60.0 at 11.9 g/L, 60.5 at 12.0 g/L, 61.0 at 12.1 g/L, 61.5 at 12.2 g/L, 62.0 at 12.3 g/L, 62.5 at 12.4 g/L, 63.0 at 12.5 g/L, 63.5 at 12.6 g/L, 64.0 at 12.7 g/L, 64.5 at 12.8 g/L, 65.0 at 12.9 g/L, 65.5 at 13.0 g/L, 66.0 at 13.1 g/L, 66.5 at 13.2 g/L, 67.0 at 13.3 g/L, 67.5 at 13.4 g/L, 68.0 at 13.5 g/L, 68.5 at 13.6 g/L, 69.0 at 13.7 g/L, 69.5 at 13.8 g/L, 70.0 at 13.9 g/L, 70.5 at 14.0 g/L, 71.0 at 14.1 g/L, 71.5 at 14.2 g/L, 72.0 at 14.3 g/L, 72.5 at 14.4 g/L, 73.0 at 14.5 g/L, 73.5 at 14.6 g/L, 74.0 at 14.7 g/L, 74.5 at 14.8 g/L, 75.0 at 14.9 g/L, 75.5 at 15.0 g/L, 76.0 at 15.1 g/L, 76.5 at 15.2 g/L, 77.0 at 15.3 g/L, 77.5 at 15.4 g/L, 78.0 at 15.5 g/L, 78.5 at 15.6 g/L, 79.0 at 15.7 g/L, 79.5 at 15.8 g/L, 80.0 at 15.9 g/L, 80.5 at 16.0 g/L, 81.0 at 16.1 g/L, 81.5 at 16.2 g/L, 82.0 at 16.3 g/L, 82.5 at 16.4 g/L, 83.0 at 16.5 g/L, 83.5 at 16.6 g/L, 84.0 at 16.7 g/L, 84.5 at 16.8 g/L, 85.0 at 16.9 g/L, 85.5 at 17.0 g/L, 86.0 at 17.1 g/L, 86.5 at 17.2 g/L, 87.0 at 17.3 g/L, 87.5 at 17.4 g/L, 88.0 at 17.5 g/L, 88.5 at 17.6 g/L, 89.0 at 17.7 g/L, 89.5 at 17.8 g/L, 90.0 at 17.9 g/L, 90.5 at 18.0 g/L, 91.0 at 18.1 g/L, 91.5 at 18.2 g/L, 92.0 at 18.3 g/L, 92.5 at 18.4 g/L, 93.0 at 18.5 g/L, 93.5 at 18.6 g/L, 94.0 at 18.7 g/L, 94.5 at 18.8 g/L, 95.0 at 18.9 g/L, 95.5 at 19.0 g/L, 96.0 at 19.1 g/L, 96.5 at 19.2 g/L, 97.0 at 19.3 g/L, 97.5 at 19.4 g/L, 98.0 at 19.5 g/L, 98.5 at 19.6 g/L, 99.0 at 19.7 g/L, 99.5 at 19.8 g/L, 100.0 at 19.9 g/L, 100.5 at 20.0 g/L, 101.0 at 20.1 g/L, 101.5 at 20.2 g/L, 102.0 at 20.3 g/L, 102.5 at 20.4 g/L, 103.0 at 20.5 g/L, 103.5 at 20.6 g/L, 104.0 at 20.7 g/L, 104.5 at 20.8 g/L, 105.0 at 20.9 g/L, 105.5 at 21.0 g/L, 106.0 at 21.1 g/L, 106.5 at 21.2 g/L, 107.0 at 21.3 g/L, 107.5 at 21.4 g/L, 108.0 at 21.5 g/L, 108.5 at 21.6 g/L, 109.0 at 21.7 g/L, 109.5 at 21.8 g/L, 110.0 at 21.9 g/L, 110.5 at 22.0 g/L, 111.0 at 22.1 g/L, 111.5 at 22.2 g/L, 112.0 at 22.3 g/L, 112.5 at 22.4 g/L, 113.0 at 22.5 g/L, 113.5 at 22.6 g/L, 114.0 at 22.7 g/L, 114.5 at 22.8 g/L, 115.0 at 22.9 g/L, 115.5 at 23.0 g/L, 116.0 at 23.1 g/L, 116.5 at 23.2 g/L, 117.0 at 23.3 g/L, 117.5 at 23.4 g/L, 118.0 at 23.5 g/L, 118.5 at 23.6 g/L, 119.0 at 23.7 g/L, 119.5 at 23.8 g/L, 120.0 at 23.9 g/L, 120.5 at 24.0 g/L, 121.0 at 24.1 g/L, 121.5 at 24.2 g/L, 122.0 at 24.3 g/L, 122.5 at 24.4 g/L, 123.0 at 24.5 g/L, 123.5 at 24.6 g/L, 124.0 at 24.7 g/L, 124.5 at 24.8 g/L, 125.0 at 24.9 g/L, 125.5 at 25.0 g/L, 126.0 at 25.1 g/L, 126.5 at 25.2 g/L, 127.0 at 25.3 g/L, 127.5 at 25.4 g/L, 128.0 at 25.5 g/L, 128.5 at 25.6 g/L, 129.0 at 25.7 g/L, 129.5 at 25.8 g/L, 130.0 at 25.9 g/L, 130.5 at 26.0 g/L, 131.0 at 26.1 g/L, 131.5 at 26.2 g/L, 132.0 at 26.3 g/L, 132.5 at 26.4 g/L, 133.0 at 26.5 g/L, 133.5 at 26.6 g/L, 134.0 at 26.7 g/L, 134.5 at 26.8 g/L, 135.0 at 26.9 g/L, 135.5 at 27.0 g/L, 136.0 at 27.1 g/L, 136.5 at 27.2 g/L, 137.0 at 27.3 g/L, 137.5 at 27.4 g/L, 138.0 at 27.5 g/L, 138.5 at 27.6 g/L, 139.0 at 27.7 g/L, 139.5 at 27.8 g/L, 140.0 at 27.9 g/L, 140.5 at 28.0 g/L, 141.0 at 28.1 g/L, 141.5 at 28.2 g/L, 142.0 at 28.3 g/L, 142.5 at 28.4 g/L, 143.0 at 28.5 g/L, 143.5 at 28.6 g/L, 144.0 at 28.7 g/L, 144.5 at 28.8 g/L, 145.0 at 28.9 g/L, 145.5 at 29.0 g/L, 146.0 at 29.1

$$= \frac{1}{\Gamma(\alpha)} \int_0^t (t-s)^{\alpha-1} f(s) ds = \frac{1}{\Gamma(\alpha)} \int_0^t (t-s)^{\alpha-1} \left(\sum_{k=0}^\infty \frac{(t-s)^k}{k!} f^{(k)}(s) \right) ds$$

● 2019年10月1日起，中国公民持普通护照免签入境印度尼西亚，停留不超过30天。

24

Abstract

Terenuri propuse spre vânzare

A. Date referitoare la teren			
No. parcela	Categoria de Suprafata	Suprafata (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)
162	CC	2.463,00	
	III	2.463,00	
Total		4.926,00	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)	Valoarea de inregistrare (lei)	Marci
Total			

INVENTAR DE COORDONATE			
Sistem de parcurgere stații 70			
P.N.	Latitudine	Longitudine	Excentricitate
242	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
243	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
244	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
245	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
246	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
247	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
248	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
249	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
250	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
251	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
252	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
253	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
254	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
255	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
256	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
257	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
258	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
259	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	
260	54° 50' 3,2"	14° 35' 5,0"	

C. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

D. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

E. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

F. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

G. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

H. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

I. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

J. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

K. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

L. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

M. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

N. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

O. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

P. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

Q. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

R. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

S. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

T. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

U. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

V. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

W. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

X. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

Y. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

Z. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

AA. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

AB. Date referitoare la constructii	
Cod constructii	Suprafata constructiilor in sol (mp)
Total	

Întocmit,
Administrator public,
ing. Ștefan Apetri

MIHĂILENI

16.10.2019

HCL nr. 30 / 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER

LEVITIC

Contrasemnă,



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 50391 Mihaileni

Nr. cerere	7308
Ziua	31
Luna	01
Anul	2019



Cod verificare
100066495658

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	50391	17.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
26579 / 13/11/2013		
Act Administrativ nr. hotărâre nr.23, din 09/08/2013 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni (însoțită de tabelul anexă);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MIHĂILENI , CIF:3672006, domeniu privat	A1

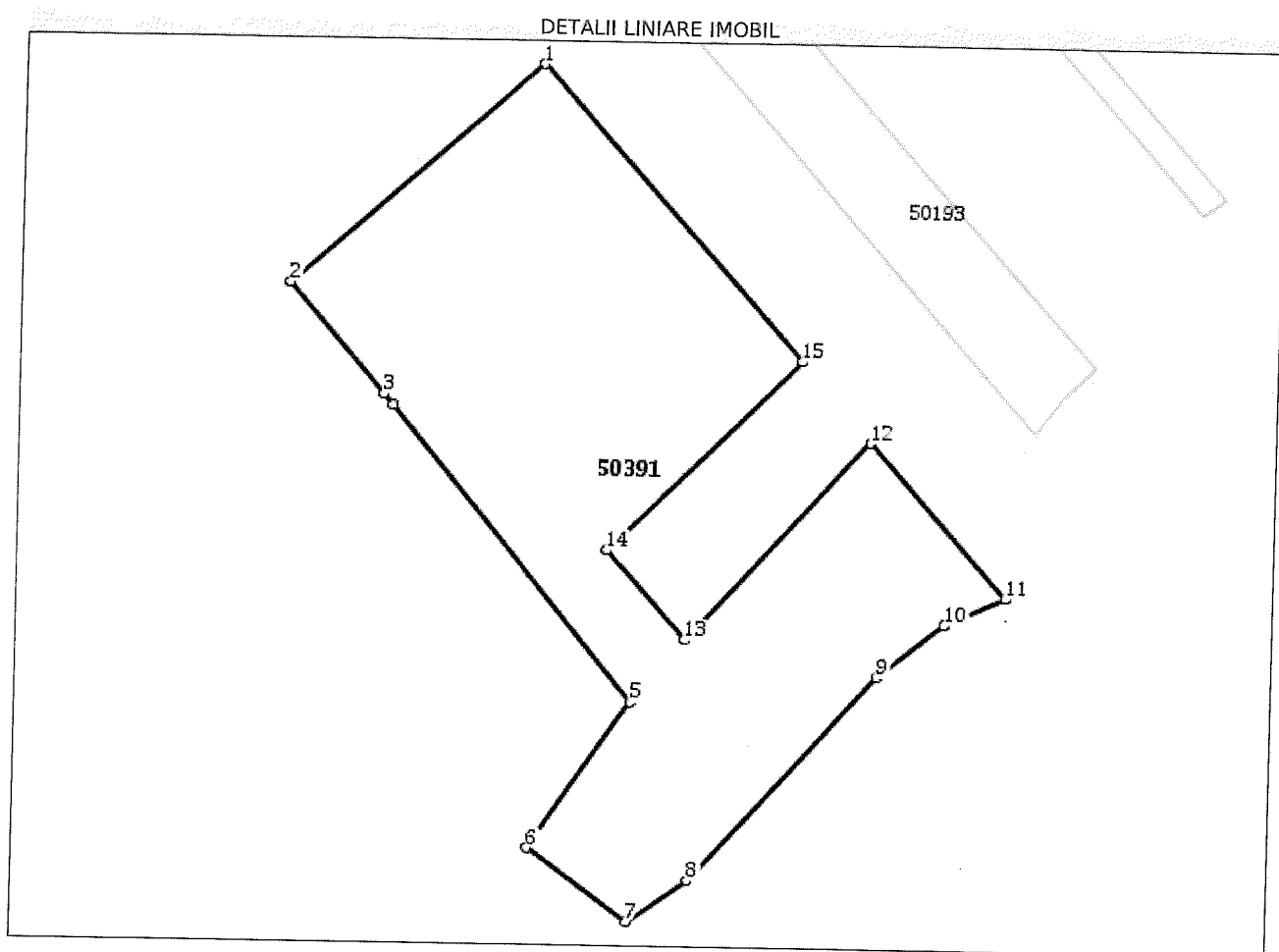
C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
18311 / 18/06/2014		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 1333, din 01/04/2014 emis de Comuna Mihăileni;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 10 ani , începând cu data de 08.04.2014. 1) DUMBRAVĂ BIANCA ANDREEA	A1

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
50391	17.300	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	NU	8.400	-	165	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcellar
2	ape statatoare	NU	8.900	-	166	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcellar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	91.039
2	3	39.958
3	4	3.999
4	5	104.505

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	48.846
6	7	33.869
7	8	19.943
8	9	75.792
9	10	23.426
10	11	18.085
11	12	56.514
12	13	74.024
13	14	32.502
14	15	73.76
15	1	107.902

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

31/01/2019, 18:28

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea proprietății imobiliare formată din teren situate în
intravilan, PC 700, PC 701/1 și PC 702/1, CF 51204, în suprafață totală de
1.176 mp, comuna Mihăileni, județul Botoșani

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

➤ Pagina de titlu

➤ Borderou

5. Prezentare generală

6. Necesitatea și oportunitatea concesiunii

7. Valoarea minimă de vânzare

8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

Proprietatea este situată în zona centrală a localității Mihaileni, poziționată la circa 200 m față de drumul ce face legătura cu municipiul Dorohoi, la aproximativ 100 m de primăria comunei Mihăileni.

Proprietatea este compusă din teren intravilan, categorie de folosință curți-construcții și arabil, în suprafață totală de 1176 mp pe care nu sunt edificate clădiri, carte funciară nr. 51204, poziționată în parcelele numărul 700, 701/1 și 702/1, situată central în localitatea Mihăileni, la o distanță de 200 m față de drumul Județean DJ 291 B, ce leagă localitatea Mihăileni de localitatea Dersca.

Accesul la proprietatea evaluată se face de pe un drum neasfaltat, DS 779/1.

Plecând de la acest deziderat și cunoscând situația prezentă proprietății imobiliare, compusă din teren folosință curți-construcții și arabil, în suprafață totală de 1176 mp pe care nu sunt edificate clădiri, carte funciară nr. 51204, poziționată în parcelele numărul 700, 701/1 și 702/1, situată central în localitatea Mihăileni, la o distanță de 200 m față de drumul Județean DJ 291 B, ce leagă localitatea Mihăileni de localitatea Dersca, accesul la proprietatea evaluată făcându-se de pe un drum neasfaltat, DS 779/1, bunuri imobile aflate în proprietatea consiliului local, creionăm 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 "continuă mișcare și schimbare" nu a permis până în prezent implementarea unei astfel de decizie și anume de a vinde către un terț posibil investitor.

Ținând 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 folosință curți-construcții și arabil, în suprafață totală de 1176 mp pe care nu sunt edificate clădiri, carte funciară nr. 51204, poziționată în parcelele numărul 700, 701/1 și 702/1, situată central în localitatea Mihăileni, la o distanță de 200 m față de drumul Județean DJ 291 B, ce leagă localitatea Mihăileni de localitatea Dersca, accesul la proprietatea evaluată făcându-se de pe un drum neasfaltat, DS 779/1.

Terenul are acces la utilități : energie electrică .

2. Necesitatea și oportunitatea vânzării

Suprafața de teren la care se face referire în prezentul înscris ar contribui la creerea 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.

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 10.420,00 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 concesiunii în comună Mihăileni, termenul previzibil de realizare a concesiunii este de cel mult 104 zile calendaristice.

BAZĂ LEGALĂ:

BAZĂ LEGALĂ:

- art. 363, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ : " Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."
- art. 129, alin. (l) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ: " Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale";

- art. 129, alin.(2), lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ : "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

...

...

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;"

- art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ : " În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

...

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;"

- art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ:

"(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului."

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea imobilului (teren) situat în extravilan, tarla nr. 3,
parcela 6, comuna Mihăileni, județul Botoșani

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➡ Pagina de titlu

➡ Borderou

1. Prezentare generală
2. Premisele studiului de oportunitate
3. Scopul elaborării studiului de oportunitate: elementele tehnice, elementele juridice și elementele economice
4. Investiții necesare
5. Date referitoare la procedura de vânzare

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

Imobilul format din teren arabil, neîmprejmuit, identificat în tarlaua nr.3, parcela nr. 6, având suprafața de 65.782 mp, din acte și 60.000 mp suprafață măsurată aparține domeniului privat al comunei Mihăileni în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Mihăileni nr. 26 din 15.12.2016 + Anexa nr.1.

2. Premisele studiului de oportunitate

Potrivit art. 363, alin. (4) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ : " Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz."

Mai mult, art. 129, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ prevede : " Consiliul local are inițiativă și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale";

Ținând cont de :

- art. 129, alin.(2), lit. c) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ ce prevede: "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

...

...

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;"

- art. 129, alin. (6), lit. b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ce prevede : " În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

...

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;"

- art. 363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, ce prevede ca:

"(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților

administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile proprietate privată a statului, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, se aprobă prin hotărâre a Guvernului.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului."rezultă următorul studiu de oportunitate.

3. Scopul elaborării studiului de oportunitate: elementele tehnice, elementele juridice și elementele economice

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Mihăileni stabilitate și extindere economică solidă.

Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor și a vânzărilor.

Comuna Mihăileni intenționează să vândă imobilul – teren neîmprejmuit, nr. cadastral 51251 în suprafață de 60.000 mp.

✿ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în comuna Mihăileni, județul Botoșani

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al comunei Mihăileni.

✿ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni.

- ✿ Titlul juridic în baza căruia este deţinut:

Imobilul aparţine domeniului privat al comunei Mihăileni, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Mihăileni conform: Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihăileni nr. nr. 26 din 15.12.2016.

- ✿ Situaţia juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al comunei Mihăileni.
- ✿ Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobilul – teren în suprafaţa de 60.000 mp aparţine domeniului privat al Comunei Mihăileni prin Actul Administrativ nr. 26 din 15.12.2016 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni.

-Adresa :

sat Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani

- Vecinătăţi:

- la Nord: frontiera de stat;
- la Est: drum de exploatare DE;
- la Sud: proprietate privată cu nr. cadastral 50928;
- la Vest: teren, teren, parcela nr. 6.

- ✿ Plan de situaţie:

planul de situaţie al imobilului care se scoate la licitaţie în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

- ✿ Date şi condiţii urbanistice:

- Imobilul este situat în extravilanul comunei Mihăileni, judeţul Botoşani.
- Pentru funcţionare, adjudecatarul va obţine toate avizele, acordurile şi autorizaţiile necesare, prevăzute de legislaţia în vigoare.

- ✿ Dotarea cu utilităţi:

- Nu este cazul.

Elemente economice:

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea apartamentelor sunt:

- valorificarea resurselor existente;
- dezvoltarea investițiilor;
- atragerea de venituri la bugetul local al comunei Mihăileni .

4. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- aducerea terenului la stadiul de exploatare normal prin defrișarea și îndepărtarea rădăcinilor arbuștilor existenți pe amplasament.;
- investițiile privind aducerea terenului la condițiile normale de exploatare care se vor realiza, în conformitate cu prevederile legale, trebuie să fie nepoluante ;

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

Tipul licitației va fi cel în conformitate cu legislația în vigoare.

5. Date referitoare la procedura de vânzare:

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local .

La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare .

Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea apartamentelor se vor suporta de către cumpărători potrivit prevederilor legale în vigoare.

B. PIESE DESENATE

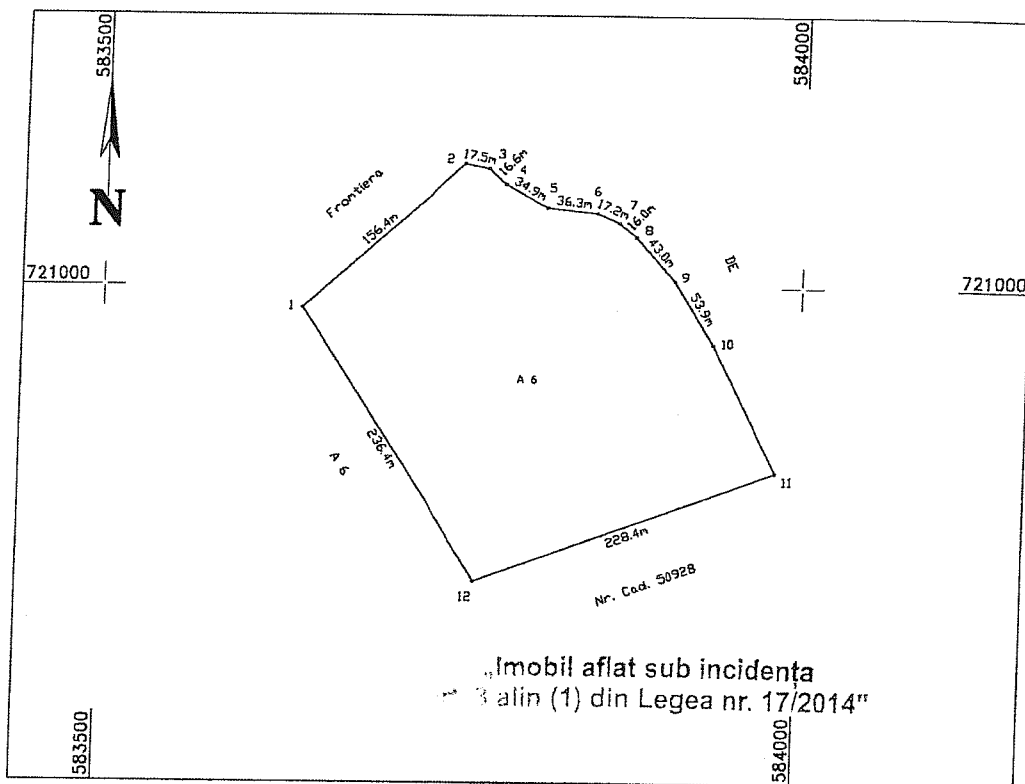
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	60000	Extravilan Comuna Mihaileni, Tarla 3, Parcela 6, Județul Botoșani

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
7251	Mihaileni



„Imobil aflat sub incidența
3 alin (1) din Legea nr. 17/2014”

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
6	A	60000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. Teren neîmprejmuit.
Total		60000	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 60000 mp
Suprafața din act = 65782 mp

<p>Executant Ing. BOF STEFAN TUDOR</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.</p> <p>Semnătura și stampila</p>	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.</p> <p>ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</p> <p>Semnătura și pagină</p> <p>Jana Gabriela PINTILIE CONSILIER</p>
--	---

Întocmit,
Administrator public
ing. Ștefan Apetri

MIHĂILENI

16.10.2019

HCL nr. ...30... / 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER

LEY

Contrasemnează,
Secretar,
alia APETRI

ANEXA nr. 02 la Hotărârea Consiliului Local nr.³⁰..... din 16.10.2019

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea apartamentului nr. 3, număr cadastral 50149-C1-U3,
proprietate privată a comunei Mihăileni

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➡ Pagina de titlu

➡ Borderou

○ Cap. 1. Informații generale privind obiectul licitației

Cap. 2. Condiții generale ale licitației

A. Participanții la licitația publică

B. Elemente de preț

Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Cap. 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Cap. 5. Dispoziții finale

Documentația de atribuire

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

CAP. 1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITATIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea apartamentului nr. 3, număr cadastral 50149-C1-U3, proprietate privată a comunei Mihăileni , prin licitație publică,conform Hotărârii Consilului Local Mihăileni, nr. din 16.10.2019.

Spațiul are :

- una camera de zi cu o suprafața utila	Au = 17,08 mp
- un dormitor cu o suprafața utila	Au = 12,23 mp
- un dormitor cu o suprafața utila	Au = 10,39 mp
- una baie cu o suprafața utila	Au = 4,18 mp
- una bucătărie cu o suprafața utila	Au = 7,75 mp
- un hol cu o suprafața utila	Au = 9,07 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 1,42 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 1,72 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 2,71 mp
- suprafața utila totala a apartamentului este de	Au = 66,55 mp
- suprafața construita desfășurata este de	Acd = 86,46 mp
- suprafața construita desfășurata spatii comune	Acd = 89,25 mp
- cota indiviza suprafața construita desfășurata spatii comune	Acd = 7,44 mp
- suprafața construita desfășurata inclusiv spatii comune	Acd = 93,90 mp

și este înscris în Cartea Funciară a comunei Mihăileni nr. 50149-C1-U3 și este identificat în releveul din partea desenată a prezentului caiet de sarcini.

CAP. 2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a)a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b)a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c)are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozite lor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d)nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de pornire la licitație este de 33.580,00 lei, stabilit prin HCL nr. din 16.10.2019, ce are ca bază Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, ales prin licitație publică, iar garanția de participare este de 3 % din prețul contractului de vânzare, respectiv 1.007,4 lei, valabil pentru data întocmirii caietului de sarcini.

Art. 5. Garanția va fi depusă de către ofertanți în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni.

Art. 6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport hârtie, la prețul de 50 lei.

Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

(7) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 9. Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului descris la cap.1.

Art. 10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art. 11. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 180 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a spațiului descris la cap. 1, sub sancțiune a anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acestuia.

Art. 12. Plata se va face în lei în numerar la casieria Primăriei comune

○ Mihăileni, județul Botoșani.

Art. 13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

○ **Art. 15.** Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente.

În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art. 17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art. 19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamihalenibt.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art. 20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat în formații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea apartamentului nr. 3, număr cadastral 50149-C1-U3,
proprietate privată a comunei Mihăileni prin licitație publică

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT comuna Mihăileni, județul Botoșani , cu sediul administrativ în sat Mihăileni, com. Mihăileni, județul Botoșani, codul fiscal 3672006, telefon/fax: 0231625103, e-mail : primariamihailenibt@yahoo.com, persoană de contract : ing. Ștefan Apetri – administrator public

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei comunei Mihăileni, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicuri le exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin deslipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

○ Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

○ Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 34, alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă , la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune ofertă la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind ofertantul va conține :

- denumire, sediu, formă juridică;
- domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de

afaceri;

- dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnată cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități

economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul ;

Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de 20 lei reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare în sumă de 1.007,4 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b. Scrisoarea de accept a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vân: are-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunuri lor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT Mihăileni, cu sediul administrativ în sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Botoșani.

F.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

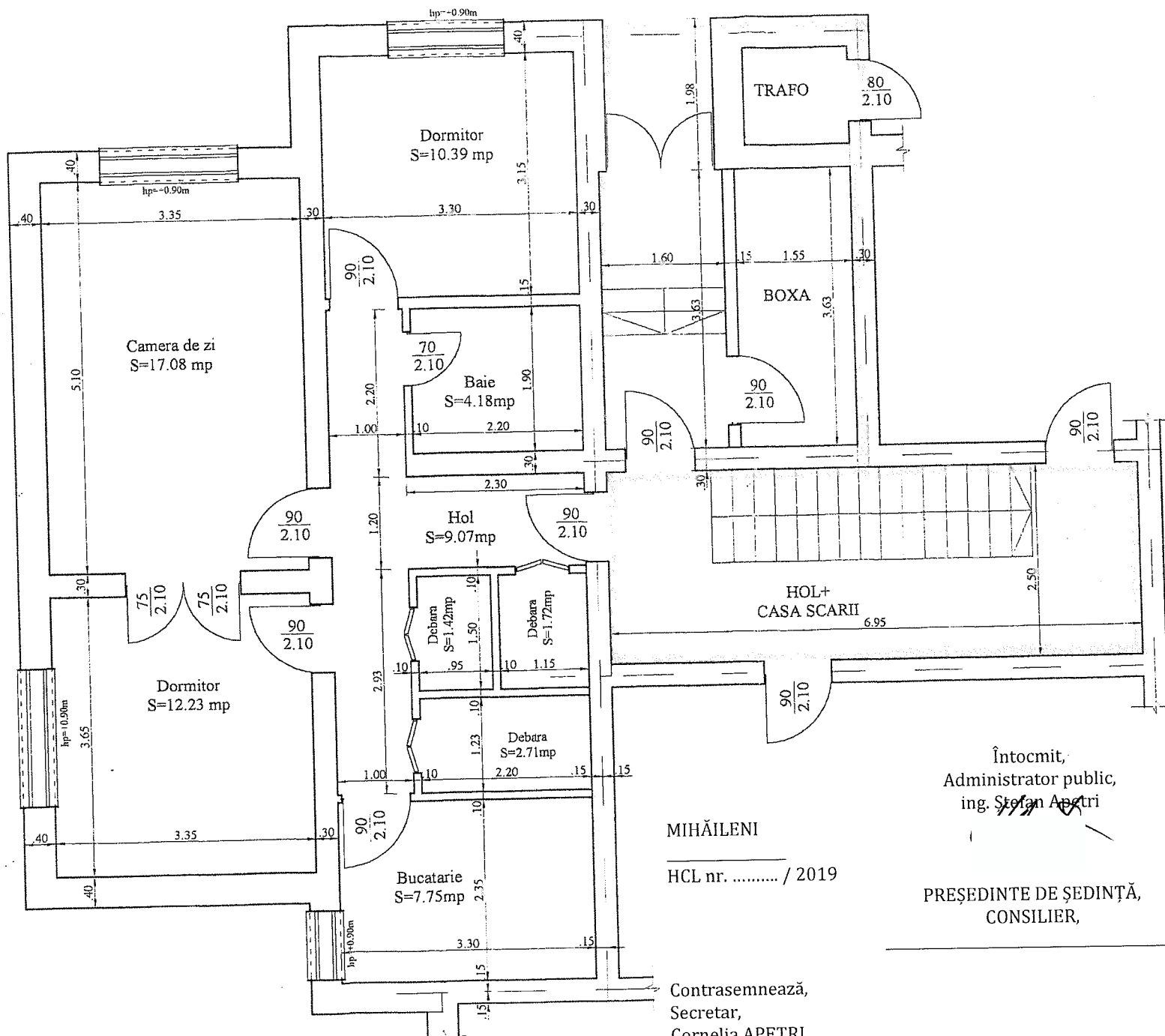
Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- Părțile contractante;
- Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- Obligația cumpărătorului de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 0 zile de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă





Întocmit,
Administrator public,
ing. Ștefan Apetri

MIHĂILENI

HCL nr. / 2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,

Contrasemnează,
Secretar,
Cornelia APETRI

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea apartamentului nr. 11, număr cadastral 50149-C1-U11,
proprietate privată a comunei Mihăileni

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➔ Pagina de titlu

➔ Borderou

○ Cap. 1. Informații generale privind obiectul licitației

Cap. 2. Condiții generale ale licitației

A. Participanții la licitația publică

B. Elemente de preț

Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Cap. 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Cap. 5. Dispoziții finale

Documentația de atribuire

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

CAP. 1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITATIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea apartamentului nr. 11, număr cadastral 50149-C1-U11, proprietate privată a comunei Mihăileni , prin licitație publică,conform Hotărârii Consilului Local Mihăileni, nr. din 16.10.2019.

Spațiul are :

- una cameră de zi cu o suprafață utilă	<i>Au=16,83 mp</i>
- un dormitor cu o suprafață utilă	<i>Au=11,71 mp</i>
- un dormitor cu o suprafață utilă	<i>Au=11,88 mp</i>
- una baie cu o suprafață utilă	<i>Au= 4,20 mp</i>
- una bucătărie cu o suprafață utilă	<i>Au= 8,15 mp</i>
- un hol cu o suprafață utilă	<i>Au= 9,80 mp</i>
- una debara cu o suprafață utilă	<i>Au= 1,35 mp</i>
- una debara cu o suprafață utilă	<i>Au= 0,94 mp</i>
- suprafața utilă totală a apartamentului este de	<i>Au= 64,86 mp</i>
- suprafața construită desfășurată este de	<i>Au= 84,66 mp</i>
- suprafața construită desfășurată spații comune	<i>Acd=89,25 mp</i>
- cota indiviză suprafața construită desfășurată spații comune	<i>Acd = 7,44 mp</i>
- suprafața construită desfășurată inclusiv spații comune	<i>Acd = 92,10 mp</i>

și este înscris în Cartea Funciară a comunei Mihăileni nr. 50149-C1-U11 și este identificat în releveul din partea desenată la prezentul Caiet de sarcini.

CAP. 2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a)a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b)a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c)are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d)nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de pornire la licitație este de 29.640,00 lei, stabilit prin HCL nr. din 16.10.2019, ce are ca bază Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, ales prin licitație publică, iar garanția de participare este de 3 % din prețul contractului de vânzare, respectiv 889,20 lei, valabil pentru data întocmirii caietului de sarcini.

Art. 5. Garanția va fi depusă de către ofertanți în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni.

Art. 6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport hârtie, la prețul de 50 lei.

Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

(7) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 9. Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului descris la cap.1.

Art. 10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art. 11. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 180 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a spațiului descris la cap. 1, sub sancțiune a anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art. 12. Plata se va face în lei în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni, județul Botoșani.

Art. 13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

Art. 15. Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente.

În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art. 17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art. 19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamihailenibt.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art. 20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea apartamentului nr. 11, număr cadastral 50149-C1-U11,
proprietate privată a comunei Mihăileni prin licitație publică

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT comuna Mihăileni, județul Botoșani , cu sediul administrativ în sat Mihăileni, com. Mihăileni, județul Botoșani, codul fiscal 3672006, telefon/fax: 0231625103, e-mail : primariamihailenibt@yahoo.com, persoană de contract : ing. Ștefan Apetri – administrator public

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei comunei Mihăileni, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicuri le exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin deslipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

○ Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

○ Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

○ Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

○ În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 34, alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă , la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune ofertă la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind ofertantul va conține :

- denumire, sediu, formă juridică;
- domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de

afaceri;

- dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul ;

Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de 20 lei reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare în sumă de 889,20 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b. Scrisoarea de accept a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vân: are-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT Mihăileni, cu sediul administrativ în sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Botoșani.

F.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- Părțile contractante;
- Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- Obligația cumpărătorului de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 0 zile de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă



CAIET DE SARCINI

privind vânzarea proprietății imobiliare situate în extravilanul localității
Mihăileni, CF 50391, PC 165, PC 166, în suprafață de 17300 mp

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➡ Pagina de titlu

➡ Borderou

Cap. 1. Informații generale privind obiectul licitației

Cap. 2. Condiții generale ale licitației

A. Participanții la licitația publică

B. Elemente de preț

Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Cap. 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Cap. 5. Dispoziții finale

Documentația de atribuire

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

CAP. 1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITATIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea proprietății imobiliare situate în extravilanul localității Mihăileni, CF 50391, PC-Cc 165, PC-Hb 166, în suprafață de 17300 mp, număr cadastral 50391, proprietate privată a comunei Mihăileni, prin licitație publică, conform Hotărârii Consilului Local Mihăileni, nr. din 16.10.2019.

CAP. 2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de pornire la licitație este de 11.902 €, echivalentul a 55.680,00 lei, stabilit prin HCL nr. din 16.10.2019, ce

are ca bază Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, ales prin licitație publică, iar garanția de participare este de 3 % din prețul contractului de vânzare, respectiv 1.670,4 lei, valabil pentru data întocmirii caietului de sarcini.

Art. 5. Garanția va fi depusă de către ofertanți în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni.

Art. 6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

☐ Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport ☐ hârtie, la prețul de 50 lei.

Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

☐ (7) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 9. Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului descris la cap.1.

Art. 10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

☐ **Art. 11.** Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 180 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a spațiului descris la cap. 1, sub sancțiune a anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art. 12. Plata se va face în lei în numerar la casieria Primăriei comune Mihăileni, județul Botoșani.

Art. 13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

Art. 15. Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente.

În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art. 17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art. 19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamihailenibt.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art. 20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea proprietății imobiliare situate în extravilanul localității
Mihăileni, CF 50391, PC 165, PC 166, în suprafață de 17300 mp prin
licitație publică

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT comuna Mihăileni, județul Botoșani ,
sediul administrativ: sat Mihăileni, com. Mihăileni, județul Botoșani,
codul fiscal 3672006,
telefon/fax: 0231625103,
e-mail : primariamihailenibt@yahoo.com,
persoană de contract : ing. Ștefan Apetri – administrator public

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei comunei Mihăileni, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicuri le exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin deslipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verb, a în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 34, alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă , la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

○ Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se ○ înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune ofertă la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind ofertantul va conține :

- denumire, sediu, formă juridică;
- domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul ;

Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de 50 lei reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare în sumă de 1.670,4 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b. Scrisoarea de accept a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga

licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vân: are-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate

dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunuri lor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT Mihăileni, cu sediul administrativ în sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind

☐ contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Botoșani.

F.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- ▶ Părțile contractante;
- ▶ Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- ▶ Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- ▶ Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ Obligația cumpărătorului de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 0 zile de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare.

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea proprietății imobiliare formată din teren situat în
intravilanul localității Mihăileni, PC 700, PC 701/1 și PC 702/1, CF 51204,
în suprafață de 1.128 mp

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➡ Pagina de titlu

➡ Borderou

Cap. 1. Informații generale privind obiectul licitației

Cap. 2. Condiții generale ale licitației

A. Participanții la licitația publică

B. Elemente de preț

Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Cap. 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Cap. 5. Dispoziții finale

Documentația de atribuire

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

CAP. 1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITATIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea formată din teren situat în intravilanul localității Mihăileni, PC 700 – arabil, PC 701/1 – curți-construcții și arabil și PC 702/1 – arabil , CF 51204, în suprafață de 1.128 mp, distribuite astfel :

- PC 700 – arabil = 962,0 mp;
- PC 701/1 – curți-construcții = 45,0 mp;
- PC 701/1 – arabil = 33,00 mp;
- PC 702/1 – arabil = 88,00 mp

☐ proprietate privată a comunei Mihăileni , prin licitație publică, conform Hotărârii Consilului Local Mihăileni, nr. din 16.10.2019.

CAP. 2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

☐ b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unități administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de pornire la licitație este de 10.420,00lei, stabilit prin HCL nr. din 16.10.2019, ce are ca bază Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, ales prin licitație publică, iar garanția de participare este de 3 % din prețul contractului de vânzare, respectiv 312,60 lei, valabil pentru data întocmirii caietului de sarcini.

Art. 5. Garanția va fi depusă de către ofertanți în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni.

Art. 6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport hârtie, la prețul de 50 lei.

Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

☐ **(2)** Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

☐ **(7)** Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 9. Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului descris la cap.1.

Art. 10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art. 11. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 180 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a spațiului descris la cap. 1, sub sancțiune a anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art. 12. Plata se va face în lei în numerar la casieria Primăriei comune

○ Mihăileni, județul Botoșani.

Art. 13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

Art. 15. Predarea-primirea spațiului se face prin prcces-verbal în
○ termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente.

În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art. 17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art. 19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamihailenibt.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art. 20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
privind vânzarea proprietății imobiliare formată din teren situat în
intravilanul localității Mihăileni, PC 700, PC 701/1 și PC 702/1, CF 51204,
în suprafață de 1.128 mp prin licitație publică

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT comuna Mihăileni, județul Botoșani ,
sediul administrativ: sat Mihăileni, com. Mihăileni, județul Botoșani,
codul fiscal 3672006,
telefon/fax: 0231625103,
e-mail : primariamihailenibt@yahoo.com,
persoană de contract : ing. Ștefan Apetri – administrator public

**B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE**

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei comunei Mihăileni, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin deslipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

○ Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verb, a în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

○ Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

○ Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

○ În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 34, alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă , la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune ofertă la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind ofertantul va conține :

- ▶ denumire, sediu, formă juridică;
- ▶ domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- ▶ dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- ▶ numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul ;

Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de 50 lei reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare în sumă de 312,60 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b. Scrisoarea de accept a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vân: are-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate

dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunuri lor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT Mihăileni, cu sediul administrativ în sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Botoșani.

F.INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare-cumpărare trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

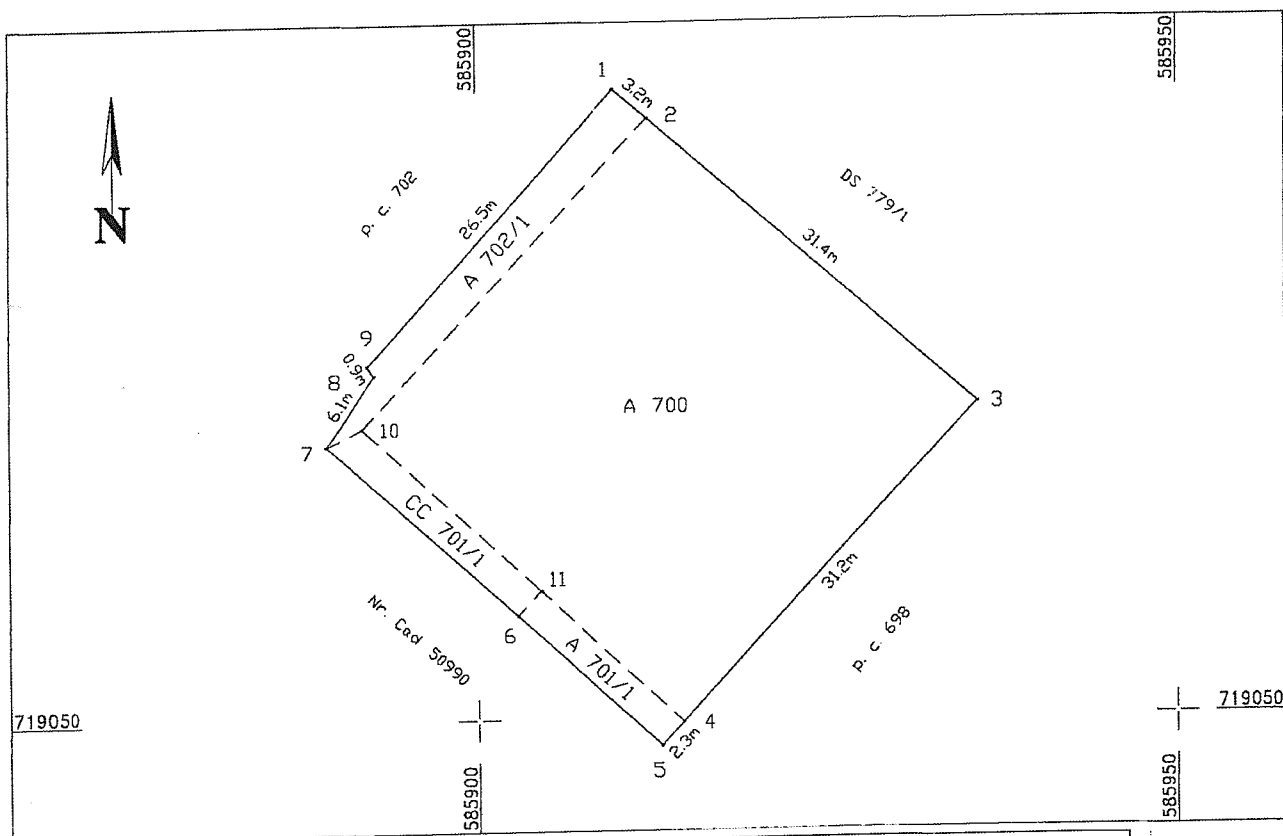
- Părțile contractante;
- Obiectul contractului de vânzare-cumpărare;
- Modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;
- Data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- Obligația cumpărătorului de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 0 zile de la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare.

B. PARTE DESENATĂ

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
SA 204	1128	Sat Mihaileni, comuna Mihaileni, Parcele 700, 701/1, 702/1, Jud. Botoșani
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Mihaileni



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
700	A	962	Teren împrejmuit cu gard de scanduri.
701/1	CC	45	
701/1	A	33	
702/1	A	88	
Total		1128	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1128 mp			
Suprafața din act = 1176 mp			
Executant Ing. BOF ȘTEFAN TUDOR Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren AUTORIZARE Semnatura și ștampila: F.N. 0163 Data: 25.09.2018 BOF		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BOTOȘANI Semnatura și ștampila: PREȘTIUC ROMICA Consil	

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,

MIHĂILENI

16.10.2019

HCL nr. / 2019

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

Cornelia APETRI

ÎNTOCMIT,

ing. Apetri

Stefan

Admini

public

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea proprietății imobiliare formată din teren situat în
extravilan comuna Mihăileni, PC 6, tarlăua 3, CF 51251, în suprafață de
60.000 mp

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

➤ Pagina de titlu

➤ Borderou

Cap. 1. Informații generale privind obiectul licitației

Cap. 2. Condiții generale ale licitației

A. Participanții la licitația publică

B. Elemente de preț

Cap. 3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Cap. 4. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Cap. 5. Dispoziții finale

Documentația de atribuire

- Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;
- Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Informații privind criteriile de atribuire pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă

CAP. 1 . INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL LICITATIEI

Art. 1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea formată din teren situat în extravilanul comunei Mihăileni, PC 6 – arabil, tarlăua 6 , CF 51251, în suprafață de 60.000 mp, proprietate privată a comunei Mihăileni , prin licitație publică, conform Hotărârii Consilului Local Mihăileni, nr. din 16.10.2019.

CAP. 2. CONDITII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

Art. 2. La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Art. 3. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

B. ELEMENTE DE PREȚ

Art. 4. Prețul de pornire la licitație este de 84.930,00 lei, stabilit prin HCL nr. din 16.10.2019, ce are ca bază Raportul de evaluare efectuat de un evaluator atestat ANEVAR, ales prin licitație publică, iar garanția de participare este de 3 % din prețul contractului de vânzare, respectiv 2.547,90 lei, valabil pentru data întocmirii caietului de sarcini.

Art. 5. Garanția va fi depusă de către ofertanți în numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni.

Art. 6. (1) Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

Nesemnarea de către adjudecator a contractului în termenul stabilit duce la pierderea garanției de participare și disponibilizarea spațiului pentru o nouă licitație.

(2) Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui la cerere, după soluționarea eventualelor contestații.

(3) Cererea de restituire a garanției va cupinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

(4) Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 7. Prezentul caiet de sarcini și documentația aferentă acestuia vor fi distribuite contra cost persoanelor care doresc să participe la licitație, pe suport hârtie, la prețul de 50 lei.

Prețul caietului de sarcini se achită cu numerar la casieria Primăriei comunei Mihăileni și este nerambursabil.

CAP.3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 8. (1) Ofertele se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani în două exemplare (original și copie) în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele

prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant și documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(3) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(4) Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

(5) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(6) Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

(7) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

(8) Ofertele se redactează în limba română.

Art. 9. Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a imobilului descris la cap.1.

Art. 10. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

CAP. 4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Art. 11. Prețul vânzării se va achita integral înainte de încheierea contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, dar nu mai târziu de 180 de zile de la data adjudecării prin licitație publică a spațiului descris la cap. 1, sub sancțiune a anulării adjudecării licitației și organizarea unei noi licitații și a

pierderii garanției de participare fără a ridica pretenții ulterioare asupra acesteia.

Art. 12. Plata se va face în lei în numerar la casieria Primăriei comune Mihăileni, județul Botoșani.

Art. 13. Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în cel mult 20 zile de la data încasării prețului, dar nu mai devreme de împlinirea termenului de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

Art. 14. Transmiterea dreptului de proprietate operează la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică.

Art. 15. Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 16. În cazul neprezentării câștigătorului în termenul stabilit pentru încheierea contractului, licitația se consideră anulată și se va reorganiza, conform documentației prezente.

În acest caz, garanția de participare la licitație se reține.

De asemenea, adjudecatarul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

Art. 17. Cumpărătorul are obligația de a prelua contractele de utilități publice aferente spațiului în termen de maxim 30 zile de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.18. Cumpărătorul este obligat să suporte toate cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică, care se adaugă la prețul adjudecat în urma licitației publice.

CAP.5. DISPOZITII FINALE

Art. 19. Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de

circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primariamihailenibt.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 341 alin. (22) din Codul administrativ.

Art. 20. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 21. Dacă se constată că ofertantul a furnizat în formații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

Art. 22. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 23. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la cap. 1.

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind vânzarea proprietății imobiliare formată din teren situat în extravilan comuna Mihăileni, PC 6, tarlăua 3, CF 51251, în suprafață de 60.000 mp prin licitație publică

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător : UAT comuna Mihăileni, județul Botoșani ,
sediul administrativ: sat Mihăileni, com. Mihăileni, județul Botoșani,
codul fiscal 3672006,
telefon/fax: 0231625103,
e-mail : primariamihailenibt@yahoo.com,
persoană de contract : ing. Ștefan Apetri – administrator public

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data stabilită pentru deschiderea ofertelor la sediul Primăriei comunei Mihăileni, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții la ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin deslipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să fie valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea acestui proces-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, respectiv cel mai mare preț ofertat.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. În cadrul comunicării autoritatea contractantă va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Prin excepție de la prevederile art. 34, alin. (20) din codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din sat Mihăileni, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în două exemplare (original și copie), în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei : până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a spațiului.

Persoana interesată are obligația de a depune ofertă la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține următoarele documente:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Fișa cu informații privind ofertantul va conține :

- denumire, sediu, formă juridică;
- domeniul de activitate, capital social, membrii asociați, cifra de afaceri;
- dacă are sau nu datorii către bugetul de stat sau bugetul local.
- numele și prenumele persoanei ce urmează a participa la licitație

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

b.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în faliment; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social; administratorul ofertantului.

- declarație pe propria răspundere sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant că sunt respectate prevederile cap.2, art. 3 din caietul de sarcini;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul ;

Împuternicire/procură pentru participare la licitație, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului/ofertantul.

b.2.) în copii xerox:

- Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

c) Dovada achitării sumei de 50 lei reprezentând contravaloarea documentației de licitație.

d) Dovada achitării garanției de participare în sumă de 2.547,90 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține următoarele documente:

a. Formularul de ofertă semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b. Scrisoarea de accept a condițiilor impuse prin documentația de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vân: are-cumpărare este cel mai mare preț ofertat.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 2 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate

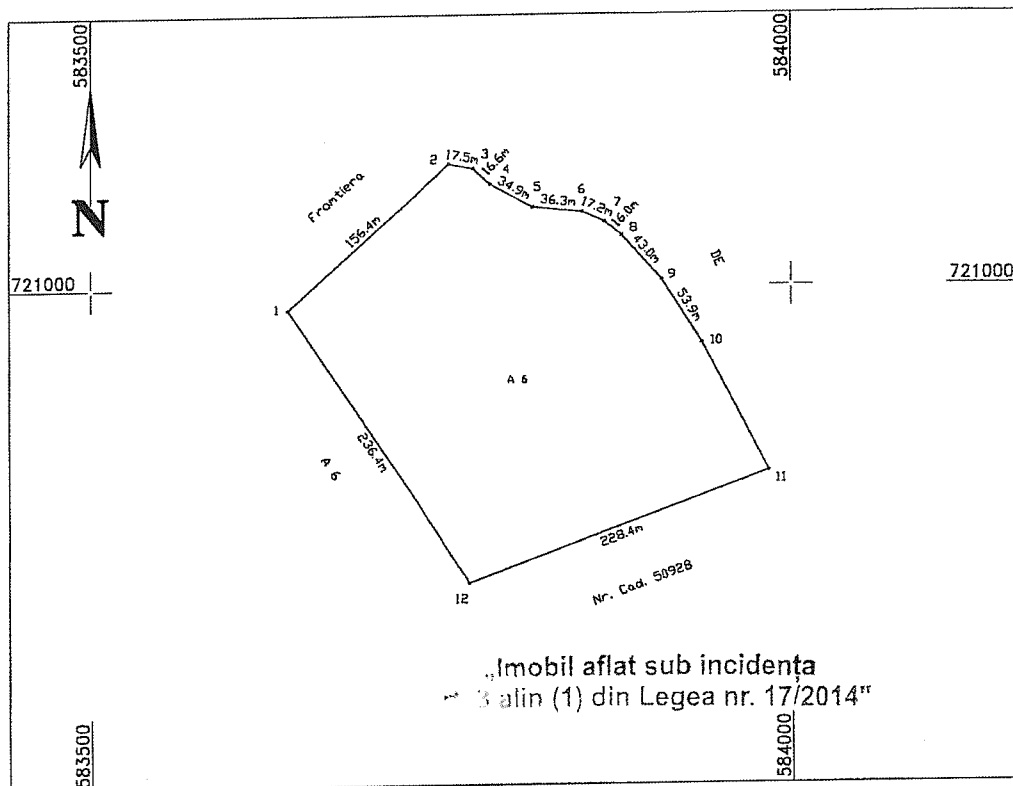
B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	60000	Extravilan Comuna Mihaileni, Taria 3, Parcela 6, Judetul Botoșani
Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
7251	Mihaileni	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
6	A	60000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar. Teren nelămprejmuit.
Total		60000	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 60000 mp			
Suprafața din act = 65782 mp			
Executant Ing. BOF STEFAN TIUDOR Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnătura și stampila Data: 25.03.2019		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. ȘI PUBLICITATE MOBILIARĂ Semnătura și parafă Jana Gabriela PINTILIE CONSILIER	

Intocmit,
Administrator public,
ing. Ștefan Apetri

INIȚIATOR,
PRIMAR,
Ioan Laurențiu BARBACARIU

Avizat,
Secretar, Cornelia APETRI

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
DIN ROMÂNIA - ANEVAR

EXPERT-EVALUATOR AUTORIZAT
drd. ing. Mihai AIOANEI
e-mail: mihaiaioanei@hotmail.com

Mobil: 0746 077238
Cont IBAN RO93CECEBT0102RON0007440
Adresa: Botoșani, str. M Kogălniceanu nr. 10

RAPORT DE EVALUARE

Construcții (apartamente) situate în Mihăileni, bloc A1, jud. Botoșani.

BENEFICIAR:

Comuna Mihăileni

PRESTATOR:

Evaluator autorizat

Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI



Datele, informațiile și conținutul acestui 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 sau al Comunei Mihăileni,

septembrie 2019,

Către

Comuna Mihăileni

Stimați domni,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră, am procedat la estimarea valorii de piață a imobilului, Apartamente (ap. 3 și ap. 11), situat în Mihăileni, bloc A1, jud. Botoșani, proprietatea dvs., la data de 28.08.2019.

Concret, am fost solicitat să întocmesc o lucrare de determinare a valorii de piață a imobilizărilor corporale care să corespundă cu cerințele Legii Contabilității și totodată să îndeplinească condițiile aplicării standardelor internaționale de contabilitate.

Standardele internaționale de evaluare și de contabilitate pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- *Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 102 - Implementare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 - Raportarea evaluării*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *Standardul Internațional de Contabilitate IAS-16 - Imobilizări corporale*
- *Standardul Internațional de Contabilitate IAS-40 - Investiții imobiliare*

Cu stimă,

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv: **Apartamentele 3 și 11, bloc A1,**

Proprietari: **Comuna Mihăileni**

Beneficiarii raportului: **Comuna Mihăileni**

Data inspecției: **28.08.2019,**

Data evaluării: **04.09.2019,**

Cursurile BNR în ziua de 04.09.2019 erau:

1 € = 4,7273 RON

1 \$ = 4,3195 RON

Valoarea estimată în condițiile celei mai bune utilizări (fără TVA) este

Nr. crt.	Obiectiv	Valoare estimată (lei)
1	Apartament, nr. 3, S = 93,90 mp	33 580,00
2	Apartament, nr. 11, S = 92,10 mp	29 640,00

Valoarea nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR EI EPI EBM
drd ing. AIOANEL MIHAI

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **28.08.2019**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	4
INTRODUCERE	6
MISIUNEA DE EVALUARE	6
<i>Obiectivul lucrării</i>	6
<i>Scopul și utilizarea evaluării</i>	7
PREMISELE EVALUĂRII	8
<i>Declarație privind condiții generale limitative</i>	8
<i>Drepturi de proprietate evaluate</i>	9
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
<i>Metodologia de evaluare</i>	9
<i>Metode de evaluare a construcțiilor</i>	10
CONCLUZII	12

INTRODUCERE

Subsemnatul drd ing. Mihai Aioanei, expert tehnic judiciar, având Legitimația nr.3021-8926, eliberată de Min. Justiției, expert CECCAR, cu diplomă seria F, nr. 000614/1998, membru al Corpului experților tehnici, Legitimație nr. 124/1996, evaluator ANCPI, agreeat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Mediului și Pădurilor, Certificat nr. 3545/06.08.2010, expert-evaluator active și bunuri imobiliare, Certificat nr. 1078 / 07.12.2005, evaluator bunuri mobile, Certificat nr. 1256/03.05.2012, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10043 / 2012, CIF: 20811317, am întocmit prezenta lucrare la solicitarea Comunei Mihăileni, jud. Botoșani.

Evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes prezent sau viitor, direct s-au indirect, asupra proprietății evaluate. Valorile determinate reprezintă o opinie calificată a evaluatorului.

RAPORT DE EXPERTIZĂ - EVALUARE,

I.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea a apartamentele 3 și 11, situate în Mihăileni, bloc A1, Botoșani, proprietatea privată a comunei Mihăileni.

PREZENTAREA OBIECTIVULUI

Proprietatea imobiliară se compune din Construcții (apartamente) situate în Mihăileni, bloc A1, conf. tabelului.

Nr. crt.	Obiectiv	Suprafața (mp)
0	1	2
1	Apartament nr. 3	S = 93,90 mp
2	Apartament nr. 11	S = 92,10 mp

I.2. Scopul lucrării

Scopul lucrării este stabilirea valorii de piață pentru bunurile specificate mai sus, în vederea informării clientului.

Prezenta lucrare se adresează, Comuna Mihăileni, în calitate de **destinatar** și de **client**.

Toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de evaluator.

Pentru estimarea valorii, **data evaluării este 04.09.2019.**

Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.

I.3. Definirea valorii și data estimării acesteia

Pentru a nu se crea confuzii și interpretări asupra valorii evaluate, conform Standardelor Internaționale 2018, valoarea de piață se definește ca suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

Valoarea este determinată în lei/euro și nu include cota TVA. Pentru marcarea momentului în procesul continuu de evoluție monetară se menționează că la data evaluării, cursul pieței valutare comunicat de BNR –specificat la pag. 3 a prezentului raport. Valoarea estimată este considerată că reflectă plata integrală imediată, în numerar sau în modalitățile de plată bancare echivalente.

I.4. Forme de estimare a valorii

Valoarea proprietății estimată în prezentul raport este exprimată cash în lei și în corespondentul monetar euro la data evaluării.

I.5. Sfera evaluării

- Piața imobiliară a proprietăților
- Datele privind tranzacții asemănătoare au fost culese din mediul web analizând ofertele și istoricul de tranzacționare al agențiilor imobiliare. Evaluatorul a ținut cont în aprecierea valorii de situația economică precară din zonă, existența în perioada efectuării analizei.

I.6. Bazele evaluării

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea valorii de piață a activelor supuse evaluării s-a aplicat abordarea prin comparația vânzărilor în cazul Teren și construcției și metoda costurilor în cazul construcției.

I.7. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de expertiză și evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind proprietatea asupra imobilelor analizate.
- Informațiile furnizate de proprietar, se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentele prezentate în Anexele la prezentul raport, se presupun a fi corecte.

- *Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipației ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie instabilă în continuare.*
- *Bunurile imobile supuse expertizării și evaluării sunt distincte și chiar dacă ofertarea la licitație pentru vânzare se face în comun, adjudecarea acestora poate fi și individuală. Valorile de adjudecare ale unui bun evaluat nu modifică valoarea de pornire a licitației pentru alt bun material. Orice proporție între valorile de pornire a licitației și valorile de adjudecare pentru diverse bunuri nu poate fi făcută.*

Acest raport de expertizare-evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- *Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.*
- *Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.*
- *Expertul tehnic evaluator are rolul de a formula o opinie calificată privind valoarea de vânzare forțată a bunurilor care fac obiectul raportului de expertiză-evaluare.*

CAP. II. ANALIZA DIAGNOSTIC

II.1 Evaluarea drepturilor de proprietate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului sau de a stăpânului bunul, de al folosi, de-a culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale.

Dreptul de proprietate privată este acel drept subiectiv care aparține persoanelor fizice, statului sau unităților administrativ teritoriale și poate fi exercitat asupra oricărui bun, cu excepția celor din domeniul public.

Din informațiile obținute proprietate în cauză reprezintă organizarea de șantier din perioada când se dezvoltă obiectivul de investiții « ACUMULAREA ROGOJESTI » cu aproximație în perioada 1975...1980.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 30 / 2007, privind aprobarea domeniului public și privat al localității Mihăileni, conform poziției 51 din inventarul prezentat se identifică parcela 494 - teren arabil BLOCURI - suprafața de 1500 mp pe baza căruia se poate certifica dreptul deplin de proprietate asupra terenului ocupat de Blocul de locuințe A1, din care face parte proprietatea imobiliară denumită SCARA BLOC A1 - LOCUIT, care face obiectul raportului de evaluare, document anexa la prezentul raport de evaluare.

Proprietatea este liberă de sarcini așa cum reiese din declarația reprezentantului administrației publice locale, în cadrul prezentului raport fiind evaluat dreptul deplin de proprietate.

II.2 Prezentarea bunurilor evaluate

Blocul a fost construit în anul 1975.

Caracteristici constructive ale blocului:

Structura de rezistență a imobilului este de tip structură sub formă de zidărie portantă de cărămidă.

Fundații de tip continuu sub ziduri și izolate sub stâlpi, executate din beton armat.

Acoperișul este de tip terasă necirculabilă cu hidro și termoizolație.

Finisajele exterioare ale blocului de locuințe sunt realizate în praf de piatră.

Finisajele interioare sunt sub forma de tencuieli obișnuite cu mortar de ciment și zugrăveli obișnuite în culori de apă.

Pardoselile sunt sub forma de pardoseli reci, realizate sub forma de sape de beton pentru bucătărie și baie și sub forma de pardoseli calde, fiind executate din parchet pentru camera de zi și dormitoare.

Tâmplăria interioară - uși de tip celular, iar cea exterioară este executată din lemn și geam obișnuit.

Planșeele sunt realizate sub forma de planșee din beton armat monolit.

Apartamentul dispune de instalații electrice de iluminat și prize, de instalație sanitară, instalații de alimentare cu apă și sobe de teracotă utilizate ca sistem propriu de încălzire, lucru ce se va lua în considerare la evaluarea imobilului.

Alimentarea cu apă și sobele de teracotă sunt investiții ale actualilor utilizatori, la data ocupării apartamentului acestea neexistând conform declarației acestora.

Starea tehnică a clădirii constatată la data inspecției proprietății poate fi apreciată ca fiind nesatisfăcătoare, având în vedere că imobilul a fost proiectat și executat, având ca funcțiune locuințe de servicii în cadrul organizării de șantier, deci cu un grad inferior de finisare, iar până la acesta dată imobilul nu a fost supus nici unui ciclu de reparații capitale, singurele intervenții efectuate sunt cele de natura asigurării utilităților minime, respectiv alimentare cu apă din puțurile amenajate în imediata vecinătate a blocului prin intermediul hidrofoarelor montate și respectiv realizarea sobelor de teracotă în vederea asigurării sistemului de încălzire, acestea fiind realizate pe cheltuiala proprie a actualilor locatari.

Apartamentele analizate, fiind neocupate o mare perioadă de timp, au fost supuse degradării accentuate și vandalizării. La data evaluării ap. 3 nu este locuit. Acesta se reface complet instalația electrică, instalația de încălzire, pardoselile pe cheltuiala viitorului locatar.

Apartamentul nr. 11, este parțial ocupat; actualii locatari au reparat în regie proprie două camere și un hol. Aceste încăperi au fost reparate de către locatari, și au înlocuit ușile și geamurile lipsă, inclusiv tocurile acestora.

○ APARTAMENT NR. 3

- una camera de zi cu o suprafața utila	Au = 17,08 mp
- un dormitor cu o suprafața utila	Au = 12,23 mp
- un dormitor cu o suprafața utila	Au = 10,39 mp
- una baie cu o suprafața utila	Au = 4,18 mp
- una bucătărie cu o suprafața utila	Au = 7,75 mp
- un hol cu o suprafața utila	Au = 9,07 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 1,42 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 1,72 mp
- una debara cu o suprafața utila	Au = 2,71 mp
- suprafața utila totala a apartamentului este de	Au = 66,55 mp
- suprafața construita desfășurata este de	Acd = 86,46 mp
- suprafața construita desfășurata spatii comune	Acd = 89,25 mp
- cota indiviza suprafața construita desfășurata spatii comune	Acd = 7,44 mp
- suprafața construita desfășurata inclusiv spatii comune	Acd = 93,90 mp

○ APARTAMENT NR. 11

- una cameră de zi cu o suprafață utilă	Au=16,83 mp
- un dormitor cu o suprafață utilă	Au=11,71 mp
- un dormitor cu o suprafață utilă	Au=11,88 mp
- una baie cu o suprafață utilă	Au= 4,20 mp
- una bucătărie cu o suprafață utilă	Au= 8,15 mp
- un hol cu o suprafață utilă	Au= 9,80 mp
- una debara cu o suprafață utilă	Au= 1,35 mp
- una debara cu o suprafață utilă	Au= 0,94 mp
- suprafața utilă totală a apartamentului este de	Au= 64,86 mp
- suprafața construită desfășurată este de	Au= 84,66 mp
- suprafața construită desfășurată spații comune	Acd=89,25 mp
- cota indiviza suprafața construită desfășurată spații comune	Acd = 7,44 mp
- suprafața construită desfășurată inclusiv spații comune	Acd = 92,10 mp

II.3. Definirea pieței imobiliare

II.3.1. Definiția pieței

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestea fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale. Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacționează unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și ofertă. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății : pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare. Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate. Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

Piața imobiliară specifică a proprietății evaluate este piața proprietăților rezidențiale – clădire familială de locuit. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect. Datele trebuie adunate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construire, discuțiile cu antreprenorii și planificatori urbanistici. Ofertele competitive sunt ale vânzătorilor de astfel de proprietăți, mai puțin a antreprenorilor și a dezvoltatorilor imobiliari sunt prezenți în număr extrem de redus.

II.3.2. Echilibrul pieței

După 1 ianuarie 2009 de la declanșarea crizei financiare prețul proprietăților imobiliare a scăzut odată cu scăderea puterii de cumpărare a populației și accesul limitat la creditele bancare. În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent piața imobiliară este dezechilibrată, oferta depășind cererea pentru acest segment de imobile. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce acționează fie pe termen scurt, fie pe

termen lung. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile societăților comerciale și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora (costul creditului). Disponibilitatea fondurilor bănești se face cu costuri mai mari datorită dificultăților de acordare a creditelor acordate de băncile comerciale către populație și persoane juridice. Luând în calcul scăderea cererii pentru proprietăți imobiliare, putem afirma că în 2017 atât chiriile, cât și prețurile proprietăților vor fi în scădere datorită inflației în general cât și a crizei financiare în special.

La nivelul localității Mihăileni, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare imobilelor de tip comercial. Numărul de tranzacții este redus, în marea lor majoritate fiind tranzacții forțate, fără a îndeplini condiția de marketing adecvat. Se apreciază că piața proprietăților imobiliare comerciale, la data prezentului raport de evaluare este o piață a cumpărătorului.

CAP. III EVALUARE

III.1. Principiile evaluării – pentru piața imobiliară

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și ofertă existente la data evaluării.

Schimbarea. Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, determinând astfel fluctuații ale prețului și valorii.

Concurența. Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.

Substituția. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

III.2. Metode de evaluarea a Teren și construcțiilor

- Abordarea prin comparația vânzărilor

Aceasta abordare este utilizabilă atunci când evaluatorul are date privind vânzarea unor proprietăți similare ce au fost vândute recent. Se folosește o singură metodă și anume:

- Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieții, prin compararea proprietății de evaluat (proprietate subiect) cu alte proprietăți similare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Evaluatorul identifică și analizează punctele tari și punctele slabe ale proprietăților.

Se folosesc date despre tranzacții, contracte și oferte de proprietăți imobiliare considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Principalele surse sunt părțile în tranzacții, publicitatea imobiliară și administratorii imobiliari.

Pornind de la datele de piață și de la caracteristicile proprietăților se efectuează corecții în așa fel încât acestea să reflecte procesul de gândire și judecată al unui cumpărător înainte de a cumpăra.

Se pot face **corecții cantitative** sau **calitative** fie ca procentaj fie ca valoare absolută.

Corecțiile cantitative se pot face prin:

- analiza pe perechi de date determinându-se mărimea corecției care se referă la o singură caracteristică;
- analiza statistică folosind regresia și inferența numai asupra factorilor care influențează prețul;

- analiza grafică așezând într-un grafic elementele de comparație și interpretând cum vede piața aceste elemente;
- analiza evoluțiilor când există un mare volum de informații de piață despre proprietăți cu mai puține caracteristici similare și se determină sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație;
- analiza costurilor folosite de autorități pentru taxe de construcție sau impozit pe proprietăți;
- analiza datelor secundare care nu se referă direct la proprietățile comparabile ci descriu piața imobiliară în general.

Corecțiile calitative se pot face prin:

- analiza comparațiilor relative a tranzacțiilor și determinarea caracteristicilor inferioare, egale sau superioare față de proprietatea evaluată;
- analiza clasamentului tranzacțiilor comparabile într-un clasament și analiza poziției proprietății evaluate în acest clasament;
- interviuri personale cu opiniile unor participanți pe piața imobiliară.

Se utilizează o **grilă de piață**. În aceasta fiecare element de comparație are repartizat un rând iar prețurile unitare sau totale ale proprietăților comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele față de proprietatea evaluată (subiect).

Valoarea finală reprezintă o opinie privind valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Această opinie poate fi exprimată sub forma unui interval de valori sau ca o singură valoare.

III.2.1. Abordarea prin costuri

Pentru evaluarea clădirii se folosește Metoda costurilor unitare. Costul de reconstrucție se determină pornind de la prețul de barem (valoarea de înlocuire de nou) din "Cataloagele pentru reevaluarea clădirilor și construcțiilor" elaborate de "Comisia Centrală pentru Reevaluare și Inventarierea Fondurilor Fixe" cu valabilitate de la 01.01.1965 republicate de MATRIX ROM București cu avizul MLPAT în colecția Evaluarea rapidă a construcțiilor.

- Se folosesc prețurile pe unitatea de referință (1 mp arie desfășurată Ad) conform fișelor din Evaluarea rapidă a construcțiilor;
- pentru evaluarea **apartamentelor** se folosește Catalogul nr. 124, „Reevaluarea clădirilor de locuit și administrative”, Fișa nr. 5A, „CLĂDIRE DE LOCUIT CU APARTAMENTE ÎN BLOC (cu parter și 2...4 etaje)”.
- Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe și indirecte, necesare realizării unui obiectiv de construcții precum și cheltuielile de organizarea șantierului, de proiectare și beneficiul.

Valorile din catalog au la bază prețurile în vigoare după 01.01.1965. Pentru aducerea valorii indicatorilor la nivelul de prețuri seria 1982, se folosește coeficientul multiplicator specific.

Metoda nu este recomandată de Standardele Internaționale de evaluare.

- Metoda capitalizării rentei de bază

- este util să se cunoască informații de pe piața închirierilor imobiliare (renta de bază este mărimea plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a Teren și construcțiilor în conformitate cu regulile de închiriere a Teren și construcțiilor);
- dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piață este echivalentă cu valoarea de piață;
- în cazul când nu corespunde cu condițiile contractuale sunt necesare corecții;
- renta poate avea diferite clauze de escaladare și de plată și în acest caz trebuie reflectate în renta de bază;

Dintre metodele enumerate mai sus, pentru estimarea valorii de piață a Teren și construcțiilor, evaluatorul a folosit metoda comparației.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului, elementul esențial care influențează valoarea este capacitatea de a produce profit. Între valoarea unei proprietăți și capacitatea de a produce profit este o relație direct proporțională.

Rata de capitalizare (Rc) apare în cadrul metodelor de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor. Câștigurile, în cazul proprietăților imobiliare se obțin prin închiriere. În toate calculele de la abordarea prin capitalizarea veniturilor se fac în ipoteza unui contract de închiriere cu chirie fixă fără clauze de ajustare în timp a acesteia.

Metoda capitalizării directe este o metoda prin care venitul net anual (Vna) realizat într-un an de exploatare a clădirilor se transformă în valoare prin multiplicarea acestuia cu inversul ratei generale de capitalizare (Rc).

$$Vt = (Vna / Rc) \times 100,$$

unde

Vt - valoarea Teren și construcțiilor

Rc - rata de capitalizare .

Orice proprietate închiriată are un venit brut anual (Vba) pentru un grad de ocupare de 100%. Venitul net anual (Vna) este venitul total anticipat a fi generat de proprietate, după deducerea alocațiilor legate de gradul de ocupare și de posibilitățile de încasare.

Venitul net anual al Teren și construcțiilor reprezintă diferența dintre veniturile totale anuale (Vta) realizate anual pentru Teren și construcții, diminuate cu cheltuielile anuale (Ca) cu taxe, impozite și administrare.

$$Vna = Vta - Ca$$

Cheltuielile anuale sunt procent din veniturile totale anuale (Vta), cuantumul acestora este situat între 1% și 5 % în cazul Teren și construcției.

Rata de capitalizare este raportul procentual dintre venitul net anual generat de proprietatea evaluată și valoarea (V) a proprietății. Aceasta este determinată cu formula:

$$Rc = (Vna/V) \times 100$$

În cazul de față pornind de la informațiile credibile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, se va folosi Metoda comparației directe. S-au ales comparabile din oferte de vânzare de terenuri situate în municipiul Botoșani.

III.4.COMENTARII

- o valoarea construcțiilor corespunde intravilanului localității, zonei și poziției în care se află terenul și construcția,
- o ambele apartamente au fost nelocuite o perioadă destul de lungă; din acest motiv au fost vandalizate (după cum se vede în fotografiile),
- o apartamentul nr. 11 a fost reparat de către locatar, un număr de două încăperi în care locuiește,
- o drumul de acces este asfaltat,
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o valoarea nu conține T.V.A.

CAPITOLUL IV – DECLARAREA VALORII

Prin aplicarea metodelor specificate mai sus, s-au întocmit fișele de calcul din anexe, care stau la baza tabelul următor.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului construcțiilor, situat în Mihăileni, bloc A1, Botoșani, astăzi 04.09.2019, au valorile următoare:

<i>Nr. crt.</i>	<i>Obiectiv</i>	<i>Valoare estimată (lei)</i>
<i>1</i>	<i>Apartament, nr. 3; S=93,90 mp</i>	<i>33 580,00</i>
<i>2</i>	<i>Apartament, nr. 11; S=92,10 mp</i>	<i>29 640,00</i>

*Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI*

Fișă de evaluare Fc 1

Construcție „Apartament nr. 3, bloc A1, Mihăileni, jud. Botoșani”

DATE ÎNȚIALE

Data PIF(imobil inițial) 1975
Cod de clasificare* 1.6.1
DSN* 40...60 ani,
*Conform HG nr. 2139/2004, modificat prin HG 1496/2008
Date constructive
- nivel P
- suprafață construită desfășurată 93,90 mp

Conform Catalogul nr. 124, „Reevaluarea clădirilor de locuit și administrative”, Fișa nr. 5A, „CLĂDIRE DE LOCUIT CU APARTAMENTE ÎN BLOC (cu parter și 2...4 etaje)”, se identifică:

a. Caracteristici specifice

structură	cărămidă,
fundații	da
închideri	cărămidă,
tâmplărie	lemn
instalații electrice,	da,
instalații sanitare	nu,

Valoarea de înlocuire unitară a construcției este:

<i>Construcții</i>	625 lei/mp
<i>Acoperiș terasă</i>	3 lei/mp
<i>Sobă cu cu lemne</i>	-34 lei/mp
<i>Lipsă instalație din baie</i>	-65 lei/mp
<i>Total, inclusiv corecții</i>	529 ROL/mp
<i>Suprafata construita</i>	93.9 mp
<i>Valoare totala la 01.01.1965</i>	49673 LEI 1965
<i>Coeficient de actualizare*</i>	41,130
<i>Indicele preturilor de consum**</i>	1.014576
<i>COST DE NOU BRUT</i>	2,072,834,167 rol
<i>COST DE NOU BRUT</i>	207,283 ron
<i>TVA ***</i>	19 %
<i>Cost de nou fără TVA</i>	167,900 ron
<i>Valoare unitară, lei/mp</i>	1,788 lei/mp
<i>Estimarea uzura</i>	
<i>Uzură fizică</i>	48.00 %
<i>Valoare uzură fizică</i>	80,591.79 lei
<i>Uzură funcțională</i>	22.00 %
<i>Valoare uzură funcțională</i>	36,937.90 lei
<i>Uzură externă</i>	10.00 %
<i>Valoare uzură externă</i>	16,789.96 lei
<i>Valoare rămasă</i>	33,579.91 lei

Conform Buletin documentar ”Expertiza tehnică” nr. 147/apr. 2019, pag. 6, tabel II, poz. 1.5A, (data de referință 30.12.2018), editat de Corpul experților tehnici din România

** Conform Institutului Național de statistică, perioada 31.12. 2018 – 04.09. 2019.

*** Valoarea rămasă nu conține TVA.

Valoarea (rotunjită) este V = 33 580,00 lei.

Fișă de evaluare Fc 2

Construcție „Apartament nr. 11, bloc A1, Mihăileni, jud. Botoșani”

DATE ÎNȚIALE

Data PIF(imobil inițial) 1975
Cod de clasificare* 1.6.1
DSN* 40...60 ani,
*Conform HG nr. 2139/2004, modificat prin HG 1496/2008
Date constructive
- nivel P
- suprafață construită desfășurată 92,10 mp

Conform Catalogul nr. 124, „Reevaluarea clădirilor de locuit și administrative”, Fișa nr. 5A, „CLĂDIRE DE LOCUIT CU APARTAMENTE ÎN BLOC (cu parter și 2...4 etaje)”, se identifică:

a. Caracteristici specifice

structură	cărămidă,
fundații	da
închideri	cărămidă,
tâmplărie	lemn
instalații electrice,	da,
instalații sanitare	nu,

Valoarea de înlocuire unitară a construcției este:

Construcții	625 lei/mp
Acoperiș terasă	3 lei/mp
Sobă cu cu lemne	-34 lei/mp
Lipsă instalație din baie	-65 lei/mp
Total, inclusiv corecții	529 ROL/mp
Suprafata construita	92.1 mp
Valoare totala la 01.01.1965	48721 LEI 1965
Coeficient de actualizare*	41,130
Indicele preturilor de consum**	1.014576
COST DE NOU BRUT	2,033,099,327 rol
COST DE NOU BRUT	203,310 ron
TVA ***	19 %
Cost de nou fără TVA	164,681 ron
Valoare unitară, lei/mp	1,788 lei/mp
Estimarea uzura	
Uzură fizică	48.00 %
Valoare uzură fizică	79,046.90 lei
Uzură funcțională	22.00 %
Valoare uzură funcțională	36,229.83 lei
Uzură externă	12.00 %
Valoare uzură externă	19,761.73 lei
Valoare rămasă	29,642.59 lei

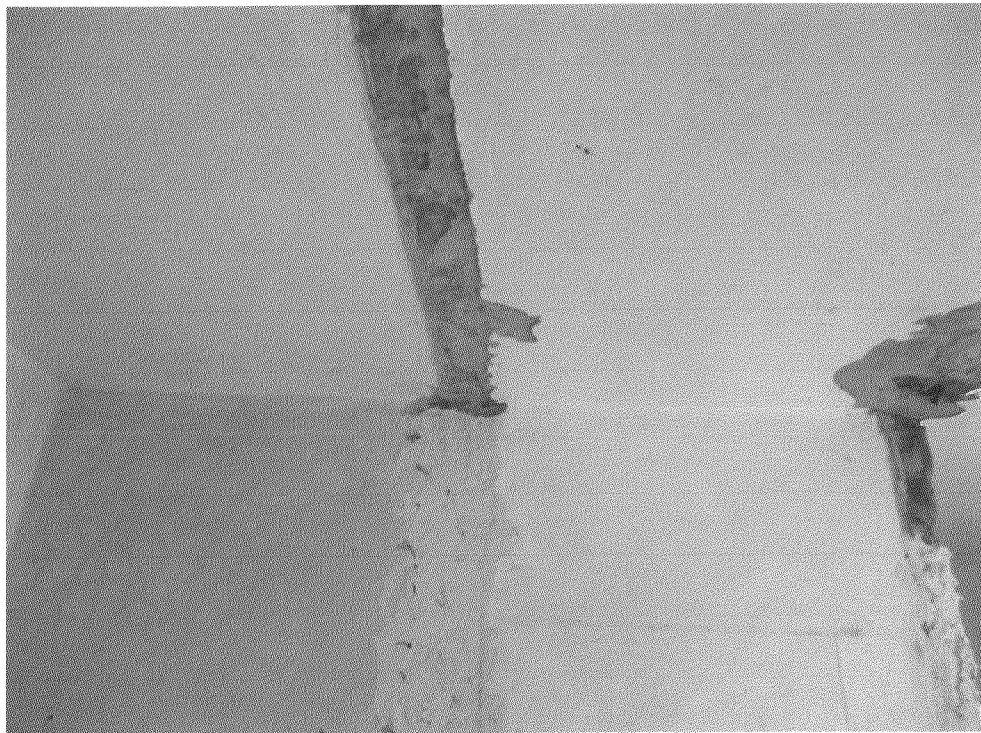
Conform Buletin documentar ”Expertiza tehnică” nr. 147/apr. 2019, pag. 6, tabel II, poz. 1.5A, (data de referință 30.12.2018), editat de Corpul experților tehnici din România

** Conform Institutului Național de statistică, perioada 31.12. 2018 – 04.09. 2019.

*** Valoarea rămasă nu conține TVA.

Valoarea (rotunjită) este $V = 29\,640,00$ lei.

Apartament nr. 3

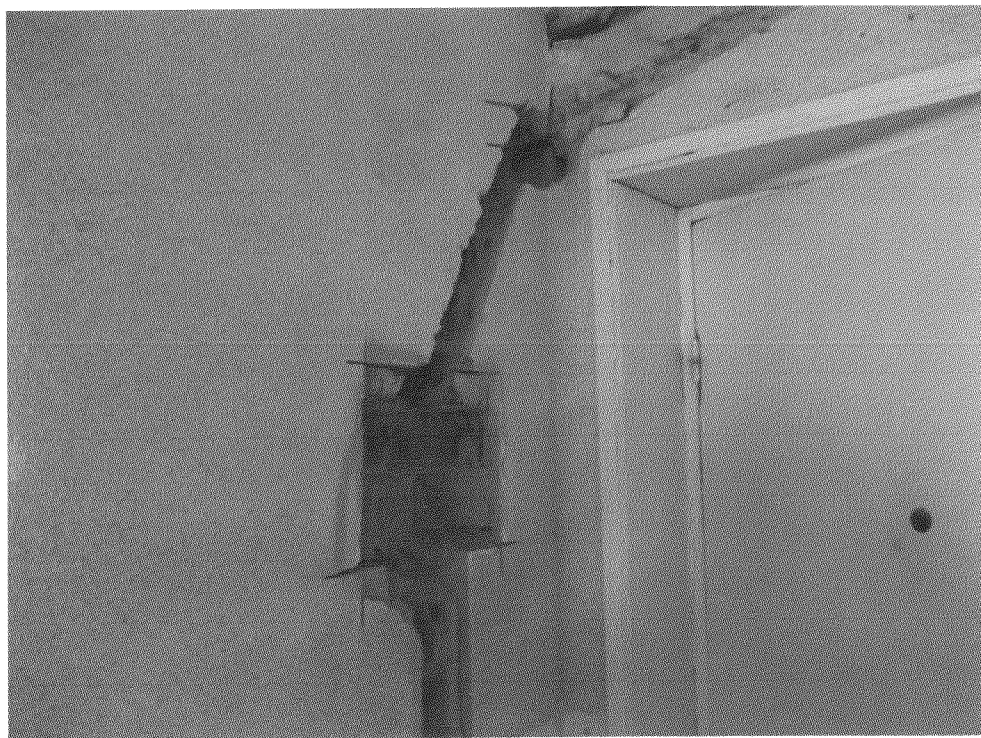
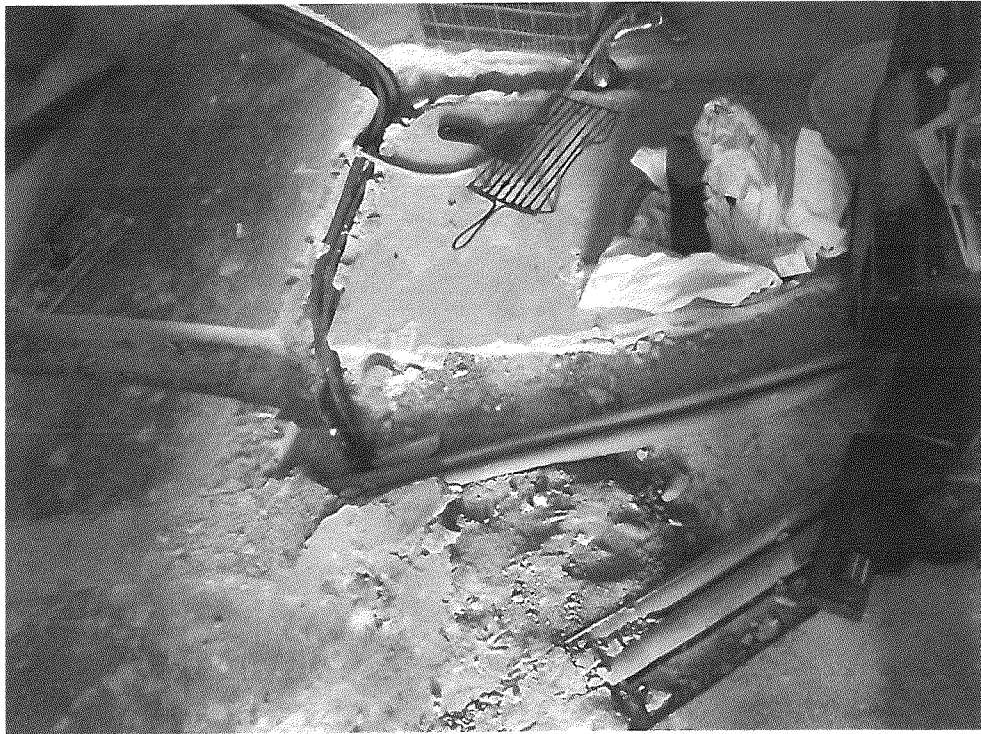












Apartamentul nr. 11





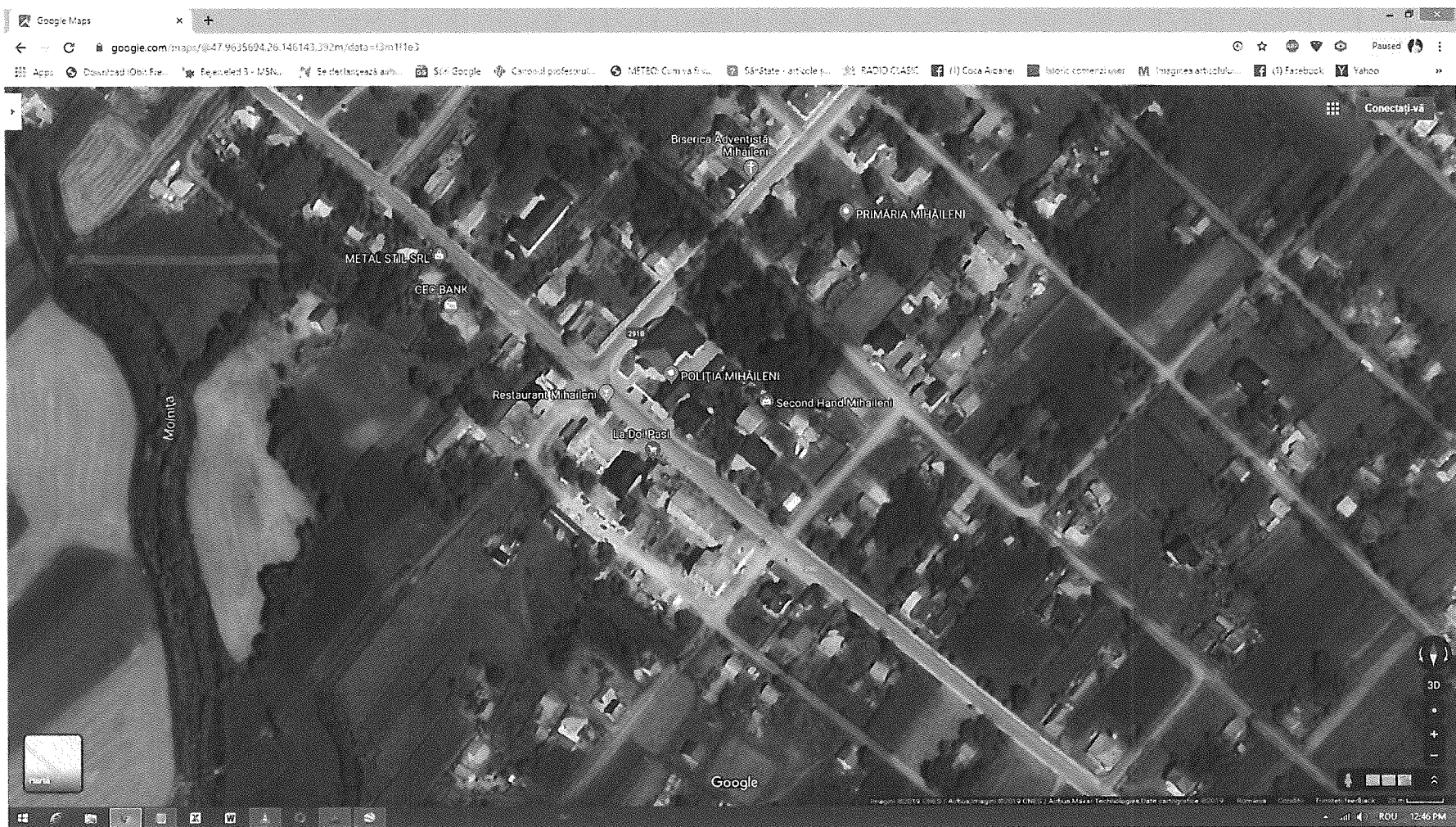








Anexa nr. 13/14

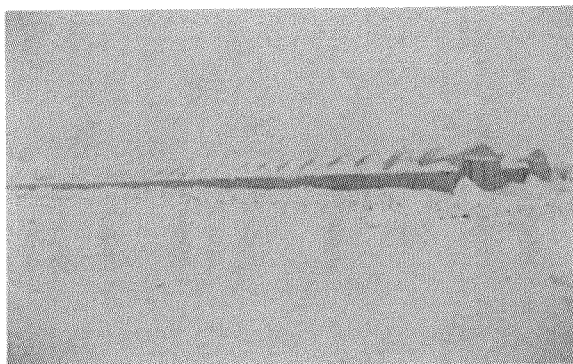


Anexa nr. 14/14

RAPORT DE EVALUARE

Privind

**Proprietatea imobiliară – Doua terenuri, situate în extravilanul
localitatii Mihăileni.**



Beneficiarul lucrării: Primăria comunei Mihăileni
Destinatarul: Primăria comunei Mihăileni

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

Ianuarie2019

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietății: Proprietate imobiliară, compusă din două parcele de teren în extravilanul localității Mihaileni, în acte cu destinație curți construcții pentru parcela 165 și heleștee și bălți/ape statatoare pentru parcela 166, în realitate parcela nr.165 cu destinație curți construcții are utilizare agricolă.

2. Localizare: Localitatea Mihaileni, Comuna Mihăileni, județul Botoșani.

3. Proprietarul bunului: Comuna Mihăileni

4. Descrierea bunului: -Proprietate imobiliară compusă din două terenuri după cum urmează: -Teren în extravilan în suprafață de 8400 m.p. (parcela 165 în acte cu destinație curți construcții) și

- Teren extravilan în suprafață de 8900 m.p. (parcela 166 cu destinație ape statatoare)

5. Situația terenului: terenul cu număr cadastral 50391, la data întocmirii raportului este concesionat, ambele parcele se evaluează în ipoteza de teren liber sau eliberabil, prin demolarea clădirilor și amenajărilor existente, și este proprietatea **comunei Mihăileni**.

6. Clientul: Primăria comunei Mihăileni

7. Destinatarul: Primăria comunei Mihăileni

8. Scopul evaluării: Stabilirea unei opinii privind valoarea de piață, opinie ce va putea fi utilizată în decizia autorității de a înstrăina în totalitate sau parțial proprietatea evaluată.

9. Baza evaluării: Valoarea de piață

10. Dreptul evaluat: Întregul drept de proprietate

11. Data evaluării: 11.01.2019

12. Valori estimate:

Abordarea prin comparații directe: $V_1 = 11.902 \text{ €} = 55.680 \text{ Lei}$, fără T.V.A.

$$V_p = 11.902 \text{ €} = 55.680 \text{ Lei}$$

13. Cursul de schimb oficial la data evaluării: 4,6782 Lei/ E

Notă: Valorile prezentate mai sus vor fi folosite numai după analiză și aprobarea acestora de către Consiliul Local al comunei Mihaileni.

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 11.01.2019;
- 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);
- Certificam faptul ca utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare;

EVALUATOR:

Gavrilescu Gheorghe



Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta în evaluarea unei proprietăți imobiliare, compusă din:

- Teren extravilan în suprafață de 8400 m.p. (parcela 165 categorie folosință curți construcții) și
- Teren extravilan în suprafață de 8900 m.p. (parcela 166 categorie folosință ape statatoare)

2.2. ADRESA PROPRIETĂȚII ȘI PARTICULARITĂȚILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate este extravilanul localității Mihaileni, județul Botosani.

Proprietatea este situată în zona periferică a localității Mihaileni, la intrarea în localitate, pe partea dreaptă, în zona fostei Cooperative Agricole de Producție, denumită de localnici “ la Bulgaria”, zona de terenuri în imediată apropiere a localității Mihaileni.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea / obținerea unei opinii asupra valorii proprietății imobiliare prezentate mai sus, pentru o eventuală instrainare.

2.4. CLIENTUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII

Clientul lucrării este **Primăria comunei Mihaileni**,

Destinatarul lucrării este **Primăria comunei Mihaileni**

Proprietarul terenurilor este **Comuna Mihaileni**

2.5. BAZA DE EVALUARE

În conformitate cu Standardul Internațional de Evaluare SEV 100, cadrul general valoarea de piață este definită ca:

“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”

Pretul este definit ca :

” Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților 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. ”

Piața este definită ca :

” O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-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:

Standardul International de Evaluare SEV 101 «Termeni de referinta a evaluarii»

Standardul International de Evaluare SEV 103 «Raportarea Evaluarii»

Standardul International de Evaluare SEV 230 «Drepturi asupra proprietatii Imobiliare»

SEV 100 Cadrul general

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **11.01.2019**, cand cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de **4,6782 lei/Euro**.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este **Euro si Lei**.

Inspectia pe teren a fost facuta pe data de 11.01.2019, de catre Gavrilescu Gheorghe Alberto in prezenta d-lui Apetrei Stefan, in calitate de reprezentant al primariei Mihaileni.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea *valorii de piata* a fost aplicata o singura metoda, si anume:

- abordarea prin comparatii directe

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea *valorii de piata* a proprietatii.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

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

- * “Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2018” editate de ANEVAR si IROVAL;
- * Suport Curs “Evaluarea proprietatilor imobiliare” editat de ANEVAR si IROVAL;
- * “Evaluarea Proprietatii Imobiliare” editata de APPRAISAL INSTITUTE si tradusa in limba romana de ANEVAR;
- * Informatii furnizate de site-ul <http://www.dadrbt.ro/terenuri-agricole/oferte.html>

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

- * Documente ce atesta dreptul de proprietate:
 - Plan de amplasament;
 - Extras C.F.

2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

1. Documentele de proprietate (care mi-au fost puse la dispozitie) sunt considerate valabile ;

2. Titlul de proprietate este presupus valabil si tranzactionabil, terenul evaluat este situat la marginea localitatii Mihaileni;

3. Raspunderea veridicitatii pentru documentele si datele prezentate de client este integral in sarcina acestuia;

4. Evaluarea terenurilor sa facut in ipoteza de teren liber sau eliberabil imediat, adus la starea initiala, adica fara constructii si amenajarile existente la data inspectiei;

5. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind situatia juridica a proprietatilor sau titlului de proprietate, acestea se bazeaza numai pe informatii furnizate de reprezentantul clientului, fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare, evaluatorul neavand calitatea de a garanta precizia acestora ;

6. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru factorii economici, fizici sau de alta natura, care pot aparea ulterior evaluarii si care pot modifica valoarea imobilelor evaluate;

7. Se considera ca bunurile imobile evaluate sunt libere de sarcini;
8. Se presupune ca bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare respecta reglementarile de urbanism, legile de constructie si reglementarile sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata;
9. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport;
10. Evaluatorul nu a efectuat masuratori si investigatii proprii cu privire la dimensiunile si configuratia proprietatilor;
11. Valorile ariei ce fac obiectul prezentului raport de evaluare au fost preluate din documentele puse la dispozitie de client;
12. Se presupune ca bunurile imobile sunt detinute cu responsabilitate ;
13. Informatiile furnizate de terti sunt considerate corecte, dar nu se acorda garantie pentru acuratete ;
14. Se presupune ca toate documentele si informatiile puse la dispozitie sunt corecte ;
15. Planul de amplasare si fotografiile sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor la vizualizarea proprietatii ;
16. Se considera ca nu exista elemente ascunse ale terenurilor, care ar face posibila o valoare mai mare sau mai mica a respectivelor imobile. In caz afirmativ, evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii, deoarece acesta nu are ca sarcina realizarea unor expertize tehnice in vederea depistarii unor vicii ascunse ;
17. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii tehnice in care se afla imobilele si nu este responsabil de existenta unor astfel de situatii si eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;
18. Se presupune ca imobilele sunt in deplina conformitate cu toate legile si reglementarile de mediu in vigoare, exceptand cazul in care lipsa de conformitate este declarata, descrisa si analizata in raportul de evaluare ;
19. Acest raport de evaluare nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport amanuntit a starii proprietatilor, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si calificarea evaluatorului;
20. Estimarea valorilor din acest raport se aplica proprietatii in intregime. Divizarea in elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare, in afara cazului cand aceasta a fost evidentiata in raport ;
21. Estimările din acest raport sunt bazate pe actualele conditii de evaluare pentru impozitare; aceste valori se pot modifica in timp in functie de evolutia inflatiei, a cursului de referinta € – leu;
22. Estimările din acest raport sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ;
23. Pentru intocmirea prezentului raport s-au folosit documentatiile anexate, iar daca aceasta sufera modificari, conduc implicit la modificarea raportului de evaluare;

24. In pregătirea evaluării s-au utilizat numai documentele avute la dispoziție;
25. Evaluatorul presupune ca cititorul sau utilizatorul prezentului raport a primit copii ale tuturor contractelor sau amendamentelor care împovărează proprietățile (dacă există);
26. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu fi avut cunoștință;
27. Informațiile furnizate de client sunt presupuse corecte;
28. Proprietatea a fost evaluată presupunând că sunt deținute în mod responsabil, sunt administrate competent și sunt disponibile celei mai bune utilizări;
29. Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau republicane pot fi obținute pentru utilizarea pe care se bazează estimarea valorilor din prezentul raport;
30. Se presupune că nu există elemente subiective legate de interese speciale cu privire la întregirea proprietăților; evaluatorul nu a fost informat cu privire la astfel de intenții și nu are calitatea de a investiga posibilitatea unor astfel de intenții;
31. Evaluatorul nu este obligat să ofere consultanță sau să depună marturie în instanță sau la alte instituții, referitor la bunurile imobile evaluate;
32. Prezentul raport de evaluare nu poate fi utilizat de client în alte scopuri decât cel pentru care a fost elaborat;
33. Intrarea în posesia unei copii a prezentului raport, nu implică dreptul de publicare a acestuia.
34. Evaluatorul a fost de acord să realizeze raportul de evaluare comandat, numai în scopul utilizării precizate de client și numai în scopul precizat în raport;
35. Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute și înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți.

EVALUATOR:

Expert evaluator
Gavrilescu Gheorghe Alberto

1

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

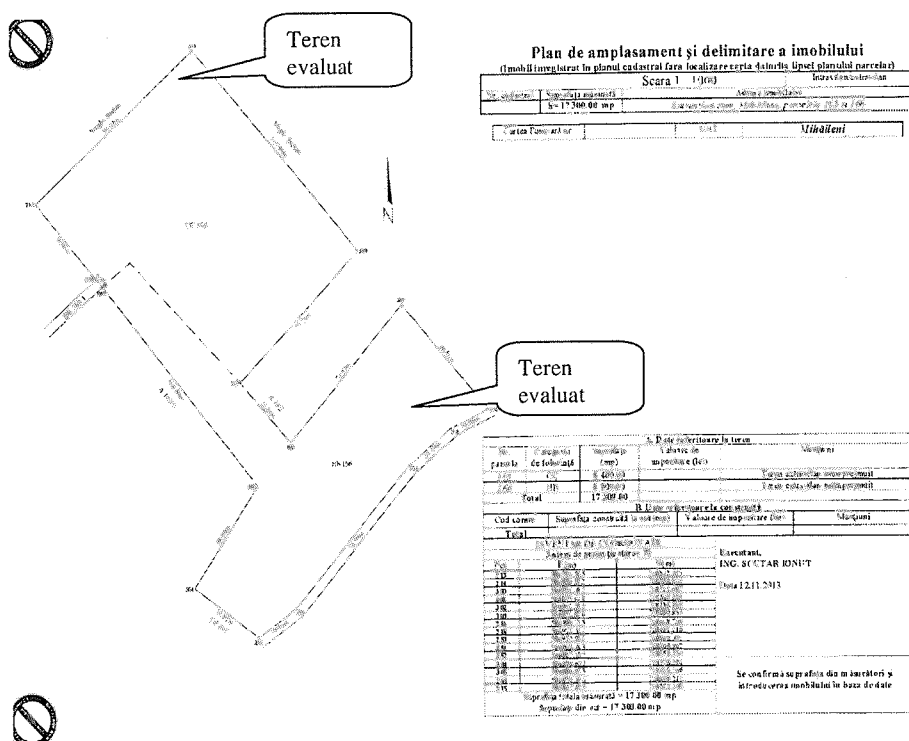
Proprietate imobiliara compusa din :

1) **Doua terenuri situate in extravilanul localitatii Mihaileni**, in suprafata totala de =17.300,00 mp in scris in cartea funciara cu numarul 50391 conform extrasului de carte funciara anexat, din care suprafata aferenta parcelei 165 cu destinatie curti constructii (utilizare agricola) = 8.400 mp si teren aferent parcelei 166 cu destinatie apa statatoare in suprafata de 8.900m.p., si sunt proprietatea comunei Mihaileni. Identificarea proprietatii imobiliare corespunde Planului de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, jud. Botosani.

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Mihaileni.



Terenul aferent din parcela cu nr. cad. 165 si 166 are urmatoarele vecinatati:

- Nord – proprietati publice;
- Sud – proprietati private;
- Est – proprietati publice;
- Vest – proprietati private;

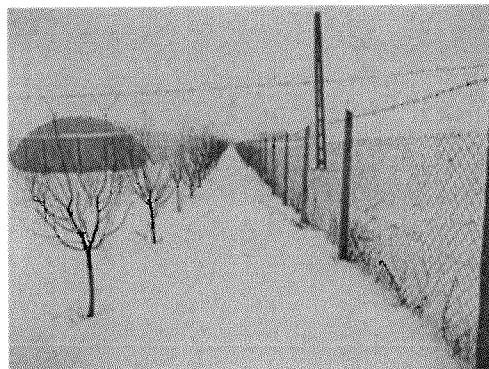
3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea supusa evaluarii este compusa din doua parcele conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul 165 si respectiv 166 si este inregistrat in cartea funciara cu numarul 50391 conform extrasului de carte funciara anexat.

TERENUL

Terenul aferent parcelei 165 in suprafata de 8400 m.p. (din acte!) are forma plana si dreptunghiulara, terenul aferent parcelei 166 cu atribut de helesteu si balti / categorie de folosinta ape statatoare este situat in vecinatatea apropiata, are o forma dreptunghiulara usor deformata, si este in suprafata de 8900 mp. Proprietatea analizata la data inspectiei nu este racordata / bransata la nicio utilitate publica de genul apa, canalizare, energie electrica, ...etc;

In zona unde este situata proprietatea ca utilitati sunt doar accesul la energie electrica.






Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BOTOȘANI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 50392 Mihaileni

Nr. carte	7208
Zila	24
Luna	01
Anul	2019



18060410105

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Zembrălan

Adresa: Jud. Botoșani

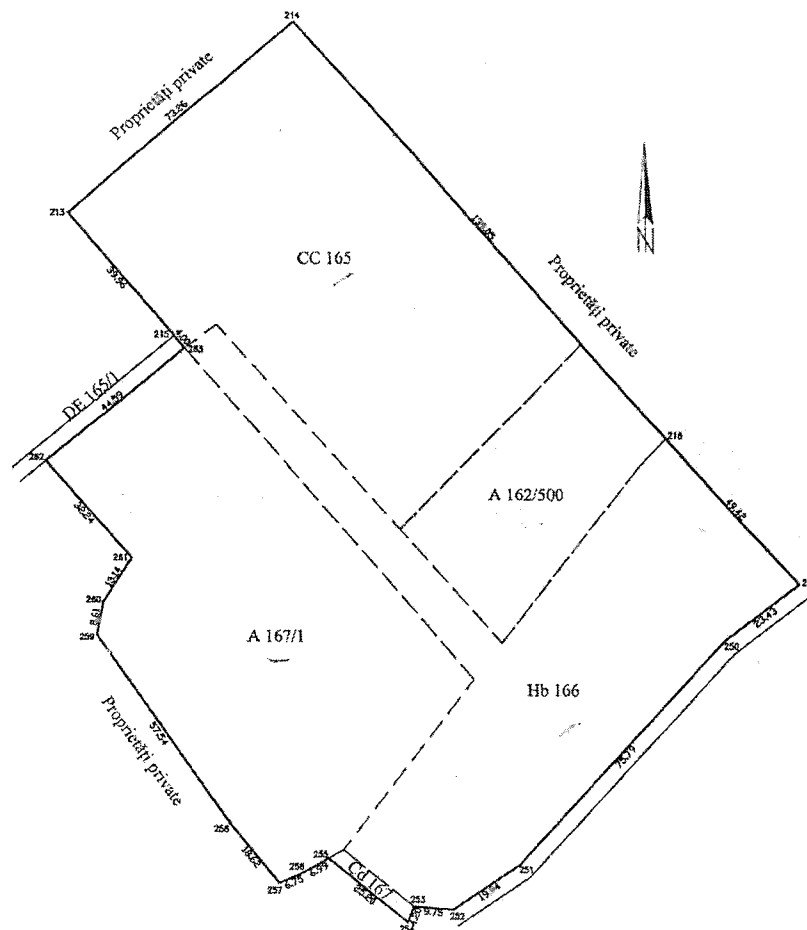
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
41	50392	27.300	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26579 / 13/11/2013	
Act Administrativ nr. hotărâre nr.23, din 08/06/2013 emis de Consiliul Local al comunei Mihaileni înscrisă de tabelul anexă:	
61	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota actuală
1/2	11
1) COMUNA MIHAILENI, CIP:3672066, domeniu privat	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind desmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
18311 / 18/06/2014	
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 1333, din 01/04/2014 emis de Comuna Mihaileni.	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 08.04.2014.
1) DUMBRĂVA, BIANCA ANDREEA	



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

Intravilan/extravilan

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
S= 23 124.00 mp	Extravilan com. Mihăileni, parcelele 165, 167/1, 162/500, 166 și 167	

Cartea Funciară nr.	UAT	Mihăileni
---------------------	-----	-----------

A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
165	CC	5 049.00		Teren extravilan neîmprejmuit
167/1	A	6 300.00		Teren extravilan neîmprejmuit
162/500	A	2 275.00		Teren extravilan neîmprejmuit
166	H(B)	5 900.00		Teren extravilan neîmprejmuit
167	CD	600.00		Teren extravilan neîmprejmuit
Total		23 124.00		
B. Date referitoare la construcții				
Cod constr	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni	
Total				
INVENTAR DE COORDONATE				
Sistem de proiecție stereon 70				
Pct.	E(m)	N(m)		
213	580721.565	718537.504		
214	580446.259	718381.246		
216	580313.255	718477.857		
218	580274.327	718441.110		
250	580244.082	718426.391		
251	580601.483	718369.962		
252	580887.152	718354.524		
253	580877.482	718370.093		
254	580875.984	718355.173		
255	580833.257	718276.848		
256	580830.219	718362.156		
257	580844.101	718370.824		
258	580832.280	718278.960		
259	580793.320	718426.864		
260	580803.246	718424.515		
261	580807.616	718444.718		
262	580780.491	718470.824		
263	580820.260	718492.211		
215	580817.653	718502.240		
Suprafața totală măsurată = 23 124.00 mp				
Suprafața din act = 23 124.00 mp				

Executanți,
ING. BALSA MIHAI-AUREL

Data 013

Se confirmă suprafața din măsurători și
introducerea înobilului în baza de date

Executant:
ING. BALBĂ MIHAI-AUREL

Data 013

Se confirmă suprafața din măsurători și
introducerea imobilului în baza de date

Parcela 166, in extravilan categoria de folosinta helestee si balti / ape statatoare.



Ambele suprafete de teren au amplasament bun pentru utilizarea lor in agricultura, proprietatea la data inspectiei este concesiunata, in baza contractului de concesiune nr.1333/01.04.2014(vezi extras C.F.)

EVALUATOR:

Expert evaluator
Gavrilescu Gheorghe Alberto

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii

Piața imobiliară “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” Standardele de evaluare 2018 - Cadrul General. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirieșilor tipici.

În cazul prezentelor proprietăți analizate, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație terenuri agricole, amplasate în extravilanul localității Mihaileni.

Din studiul pieței rezultă ca proprietățile imobiliare cu destinație terenuri agricole, amplasate în extravilanul comunelor din județul Botosani începând cu anul 2018 cererea de asemenea proprietăți a crescut.

Cererea pentru terenuri agricole este medie, activitatea economică în agricultură fiind dezvoltată, datorită subvențiilor acordate, și cerere pe piața de produse agricole obținute din exploatarea acestor suprafețe agricole.

Oferta pentru terenuri agricole în extravilan este diversificată, poziționate în diverse zone ale județului, oferta fiind bogată la vânzare și moderată sunt expuse pe piața și publicate pe site-urile de specialitate ale direcției agricole și a UAT-urilor.

Echilibrul pieței La data evaluării, piața imobiliară specifică este marcată de dezechilibru în favoarea cumpărătorilor, datorită ofertei oarecum “generoase” de terenuri cu destinație agricolă. În aceste condiții se estimează că avem o piață a cumpărătorului.

Prețurile vehiculate la închiriere/arendare sunt cuprinse între 300 și 500 Kg.grâu/hectar, existând valori ale arendei și mai mari în alte zone, în unele cazuri unii dintre arendași renegociază arenda către o limită mai inferioară.

Prețurile de ofertă la vânzare pentru terenuri și/sau proprietăți similare sunt cuprinse între 12.700 Lei, 20.000 Lei și chiar 32.500 Lei-32.700 Lei/hectar, în funcție de localizare, suprafață, acces la teren, distanța față de drum și utilități, vecinătăți, acte....etc.

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORȚATA A PROPRIETĂȚII

Situația economică a comunei Mihaileni și a județului. Botosani este slabă, comparativ cu alte zone din țară, acest județ neavând ramuri industriale bine reprezentate.

Acest lucru se reflectă și în domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din țară este ceva mai ridicat.

În funcție de intenția beneficiarului raportului, bunul imobil poate fi valorificat după o expunere pe piața de cca 2-6 luni, în condițiile în care se mențin condițiile de

piata de la data evaluarii, iar in caz de valorificare fortata valoarea obtinuta ar fi cu 20-30% mai mica decat in cazul valorificarii normale pe piata.

4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna 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 si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

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

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

Cea mai bună utilizare a proprietății. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata, pentru cea mai buna utilizare în ipoteza utilizarii acesteia in continuitate ca teren agricol.

Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse în definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc in final la alegerea *valorii de piata*, au fost utilizate urmatoarele abordari:

- Abordarea prin comparatii

4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

Abordarea prin comparatie directa reprezinta o analiza prin care, valoarea de piata este estimata prin compararea subiectului analizat cu proprietati similare care au fost recent vandute, ori sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparatiilor relative. Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de site-ul Directiei Agricole si Dezvoltare Rurala a judetului Botosani, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile.

Prezentarea ofertelor de vanzare comparabile pentru terenuri:

Anexa 1 B – la normele metodologice



OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, SC AGRI TERENURI SA, cu sediul în București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, înregistrată la ORC București sub nr. J40/7401/2010 CUI _____ reprezentată prin director general Dănuț Iorga, având adresa de comunicare în București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, tel. 0752.160.764

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 2,33 ha, la prețul de 76.068,21 lei.

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din ofertă a fost calculată la cursul de la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 1 / 02.11.2018 de aprobare a vânzării

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Orășul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarlator	Număr Parcelă	Categori-a de folosință	Obs
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,3300	50257	50257	-	29/16	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,2000	50257	50257	-	34/16	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,2300 – sup. Masurată, 0,1300 (sup. Din acte)	50257	50257	-	33/16	Fâneată	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,0700	50257	50257	-	27/16	Fâneată	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,7300	50257	50257	-	28/15	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,6000	50257	50257	-	34/15	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botoșani / Todireni	0,1200	50257	50257	-	33/15	Fâneată	
Verificat primărie								

Curând că fașul în declarații se pedesește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete

Vânzător/împuțat

SC AGRI TERENURI SA

Director General

Data: 12.12.2018

NOTE:

- Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute ofertantului

(*) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform reprezentanței legale, proprietar al terenurilor agricole comerciale (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.), cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de întreprinderi economice/societate europeană/societate cooperativă europeană/societate persoana fizică autorizată/întreprindere familială/întreprindere individuală etc.

(**) Se va completa în cifre și litere.

(*) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabil, viță, livezi, pepinierile viticole, pomiere, plantărie de hamei și duzi, pășuni, fânețe, serale, scolare, cașadire și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășuni împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățire funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spații de depozitare, care servesc nevoilor producției agricole și servesc necesităților de funcționare, culturi amenajate și folosite pentru producția de energie.

Sursa: [http://www.dadrbt.ro/terenuri-](http://www.dadrbt.ro/terenuri-agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20A.(1).pdf)

[agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20A.\(1\).pdf](http://www.dadrbt.ro/terenuri-agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20A.(1).pdf)

Anexa 1 B – la normele metodologice

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

Subscrisa, SC AGRI TERENURI SA, cu sediul în București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, înregistrată la ORC București sub nr. J40/7401/2010, CUI _____, reprezentată prin director general Dănuț Iotga, având adresa de comunicare în București, Bd. Pierre de Coubertin nr. 3-5, Office Building, etaj 5, cam. 5P, sector 2, tel. 0752.160.764

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 1,80 ha, la prețul de 58.765,14 lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

- Valoarea în lei din ofertă a fost calculată la cursul de la data adoptării hotărârii AGEA de aprobare a vânzării;
- Condițiile de vânzare sunt conform prevederilor Hotărârii AGEA 1 / 02.11.2018 de aprobare a vânzării;

Datele privind identificarea terenului:

Specificare	Orașul/Comuna/Județul	Suprafața (ha)	Număr cadastral	Număr de Carte Funciară	Număr tarlat/ol	Număr Parcelă	Categori a de folosință	Obs
Se completează de vânzător	Botosani / Todireni	0,8400	50237	50237	-	101/192	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botosani / Todireni	0,4400	50237	50237	-	101/190	Teren arabil	
Se completează de vânzător	Botosani / Todireni	0,5200	50237	50237	-	101/189	Teren arabil	
Verificat primărie								

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 288/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declarăm că datele sunt reale, corecte și complete.

Vânzător/împuțemic:

SC Agri Terenuri SA

Prin _____

Data: 21.12.2018

NOTE:

- Cursurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Cursurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile

(*) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform legislației în vigoare, proprietar al terenului: societate comercială (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.)/cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de interes economic/societate europeană/societate cooperativă europeană/sucursală/persoană fizică autorizată/întreprindere familială/întreprindere individuală etc.

(**) Se va completa în cifre și litere.

(*) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan productive, care sunt: arabil, viță, liveze, pășuni, viticole, pomologie, plantațiile de hamei și ouzi, pășuni, lanțurile, sârile, colțurile, casadrișele și altele asemenea, cele cu vegetație forestieră, deosebi din amenajările silvice, pășunile împadurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă.

(*) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.

Sursa :[http://www.dadrbt.ro/terenuri-](http://www.dadrbt.ro/terenuri-agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20S.A.(2).pdf)

[agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20S.A.\(2\).pdf](http://www.dadrbt.ro/terenuri-agricole/oferte/08.01.2019/comuna%20Todireni%20S.C.%20AGRI%20TERENURI%20S.A.(2).pdf)



Camera Executorilor Judecătorești de pe lângă Curtea de Apel Suceava
BIROUL EXECUTORULUI JUDECĂTORESC
GHEORGHIU CRISTINA MARIA

Botosani - 710633, Str. Stefan Luchian, nr. 7, Judetul Botosani C.I.F. RO 29872350
IBAN RO03 OTPV 4600 0061 9159 RO01 OTP Bank Romania SA sucursala Botosani
tel/fax: 0331 155 162; 0756 842 223 e-mail: bej_chinac@yahoo.com

Dosar de executare nr. 902/2013

PUBLICATIE DE VÂNZARE IMOBILIARA NR. 17
Emisa azi 04.01.2019

Subsemnata GHEORGHIU CRISTINA MARIA, executor judecătoresc, in baza incheierii de incuviintare a executarii silite si a titlului executoriu contract de ipoteca autentificat sub nr. 5239/24.06.2008 la BNPA Reta Antei - Ana Maria Vatavu , accesoriu al contractului de credit nr. BOTO/25/2008 din 24.06.2008 cu actele aditionale ulterioare si INCHEIEREA nr. 902/2013 , prin care se dispune obligarea debitorului DAVID Vasile cu domiciliul in Sat Hudum - 717113, Comuna Curtesti, Judetul Botosani la plata sumelor restante in favoarea creditoarei INVESTCAPITAL MALTA Ltd CU SEDIUL IN VALLETTA ,36, ARCHBISHOP STREET PRIN PAULA CATANA CU ADRESA PENTRU COMUNICAREA ACTELOR DE PROCEDURA LA KRUK ROMANIA S.R.L., cu sediul in Bucuresti, Intrarea Nestorei nr. 1, bl. SUBSOL , PARTER, ET. 9,10,11, Judetul cesionara a creantei creditoarei UNICREDIT BANK SA cu sediul in Bucuresti , bd. Expozitiei nr. 1F, sector 1, prin prezenta dispunem si

ADUCEM LA CUNOȘTINTA GENERALA CA:

In data 04.02.2019 ora 09:00 va avea loc la sediul B.E.J. GHEORGHIU CRISTINA MARIA, vânzarea la licitație publica a imobilului parcela de teren situata in extravilanul loc Manastirea Doamnei , com. Curtesti , jud Botosani in suprafata de 4.377,00 m.p din care masurata de 4.396,00 m.p , nr cadastral 794 , nr CF 53684 a localitatii Curtesti , jud Botosani.

Pretul la care a fost evaluat imobilul este de 20.100,00 lei (echivalentul a 4.400,00 EUR) si a fost stabilit de expert Chuhan Cristina.

Pretul de pornire/incepere a licitației este de 15.075,00 Lei , reprezentand 75% din pretul de evaluare al bunului .

CONDITII PRIVIND LICITATIA:

1. Poate participa la licitatie, in calitate de licitator, orice persoana care are capacitate deplina de exercitiu, precum si capacitatea sa dobândeasca bunul ce se vinde, conform art. 842 alin. (1) C.proc.civ.
2. In cazul in care persoanele care vor sa participe la licitatie sunt reprezentate prin mandatar, mandatarul va avea obligatia de a prezenta, in original, o procura speciala autentica, conform art. 842 alin. (4) C.proc.civ.
3. Nu vor putea participa, fiind incapabili de a cumpara la licitatie publica, persoanele prevazute de dispozitiile art. 1.654 Cod civil.
4. Debitorii nu pot licita nici personal, nici prin persoane interpose, conform art. 842 alin. (2) C.proc.civ.
5. Persoanele care vor sa cumpere imobilul la licitație sunt obligate sa depuna in contul unic de consemnari nr. RO73 OTPV 4600 0061 9159 RO02, deschis la OTP BANK ROMANIA SA - SUCURSALA BOTOSANI, aparținând B.E.J. GHEORGHIU CRISTINA MARIA, având C.I.F. - 29872350, pâna la termenul stabilit pentru vânzare, o garantie de participare de lei reprezentând 10% din pretul de pornire a licitației, iar dovada consemnării, respectiv recipisa C.E.C./O.P. in original, impreuna cu oferta de cumparare va fi depusa la executorul judecătoresc, conform dispozitiilor art. 838 alin. (1) lit. k) si l) si art. 843 alin. (1) C.proc.civ. Totodata, persoanele prevazute mai sus vor avea obligatia de a depune, odata cu dovada consemnării garanției si oferta de cumparare, copie de pe B.I./C.I., iar in cazul persoanelor juridice copie de pe certificatul de inregistrare la Registrul comertului si de pe certificatul de inregistrare fiscale.

OFERTA DE VANLARE TIEN

Date privind identificarea terenului

[illegible]

~~.....~~

~~.....~~

scara si prenumele in clasa

$\frac{1}{\sqrt{2}} \left(\frac{\partial}{\partial x} + i \frac{\partial}{\partial y} \right) = \frac{1}{\sqrt{2}} \left(\frac{\partial}{\partial r} - i \frac{1}{r} \frac{\partial}{\partial \theta} \right)$

20

Pretul de vanzare pentru o astfel de tranzactie imobiliara se stabileste printr-o procedura de licitatie. Opinia evaluatorului in acest caz, este ca pe unitatea de suprafata, in conditiile descrise in raport si tinand cont de pozitia terenului, poate fi de 0.688 Euro/mp.

Valoarea de piata a terenului subiect este de: 17.300 mp X 0,688 euro/mp = 11.902 €, echivalentul a 55.680 Lei

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

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

Abordarea prin comparatii directe: $V_1 = 11.902\text{€} = 55.680\text{Lei}$

4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Ținând cont de evoluția preturilor de pe piața funciară din zona localității Mihaileni, jud. Botosani cât și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimata conform metodei comparațiilor directe.

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 pantru asigurare.

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, de categoria terenului subiect, de conditiile de piata favorabile ca pret, dar si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata a intregii proprietatii subiect este:

$$V_p = 11.902\text{€} = 55.680\text{Lei}$$

Notă: Valorile prezentate mai sus vor fi folosite numai după analiza și aprobarea acestora de către Consiliul Local al comunei Mihaileni.

EVALUATOR:

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

CRITERII	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	COMPARABILA 4
	Suprafata totala 17300 mp	Todireni, arabil,2,33Ha, 76068,21 Lei echivalent a 0,697 euro/mp	Manastirea Doamnei,extravilan,4377 mp, 15075 Lei echivalent a 0,736 euro/mp	Todireni, arabil,1,8 Ha, 58765,14 Lei echivalent a 0,697 euro/mp	Braesti, arabil,0,5 Ha, 10000 Lei echivalent a 0,427 euro/mp
PREȚ (EUR/m.p.)		0,697	0,736	0,697	0,427
Criterii					
1.					
SUPRAFAȚĂ,M.P.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.	1 m.p.
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,697	0,736	0,697	0,427
2. INTABULARE	DA	DA	DA	DA	DA
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,697	0,736	0,697	0,427
3. Categorie teren	arabil extravilan	similar	extravilan	similar	similar
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,697	0,736	0,697	0,427
4. DATA VÂNZĂRII		decembrie 2018	in oferta Pret fix	decembrie 2018	decembrie 2018
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,697	0,736	0,697	0,427
5.ACCES LA DRUM	are	are	Nu are	are	Nu are
Corecție		0%	10%	0%	10%
Valoare corectată		0,697	0,8096	0,697	0,4697
6. ZONA	marginie loc.	in mai multe loc	marginie loc	marginie loc	marginie loc
Corecție		10%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,7667	0,8096	0,697	0,4697
7. FORMA PLANA	da	da	da	da	da
Corecție		0%	0%	0%	0%
Valoare corectată		0,7667	0,8096	0,697	0,4697
8. Utilitati	Nu are	Nu are	EN EL	Nu are	Nu are
Corecție		0%	-15%	0%	0%
Valoare corectată		0,7667	0,68816	0,697	0,4697
9. IMPREJMUIRE	Are	Nu are	are	Nu are	Nu are
Corecție		10%	0%	10%	10%
Valoare corectată		0,84337	0,68816	0,7667	0,51667
TOTAL CORECȚII - %		21	-7	10	21
Valoarea adoptată: COMPARABILA 2 valoarea cu cele mai mici corecții					
Valoarea adoptată rotunjită - EUR/mp			0,688		

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
DIN ROMÂNIA - ANEVAR

EXPERT-EVALUATOR AUTORIZAT
drd. ing. Mihai AIOANEI
e-mail: mihaiaioanei@hotmail.com

Mobil: 0746 077238
Cont IBAN RO93CECEBT0102RON0007440
Adresa: Botoșani, str. M Kogălniceanu nr. 10

RAPORT DE EVALUARE

***Teren situat în intravilan Mihăileni, Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1,
com. Mihăileni, jud. Botoșani.***

BENEFICIAR:

Comuna Mihăileni,

PRESTATOR:

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI

***Datele, informațiile și conținutul acestui 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 sau al Primăriei comunei Mihăileni,***

aprilie 2019,

Către

Conducerea Primăriei comunei Mihăileni

Stimați domni,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră, am procedat la estimarea valorii de piață a imobilului, teren, situat în intravilan Mihăileni, Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1, proprietatea comunei Mihăileni, la data de 04.04.2019.

Concret, am fost solicitat să întocmesc o lucrare de determinare a valorii de piață a imobilizărilor corporale care să corespundă cu cerințele Legii Contabilității și totodată să îndeplinească condițiile aplicării standardelor internaționale de contabilitate.

Standardele internaționale de evaluare și de contabilitate pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- *Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 102 - Implementare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 - Raportarea evaluării*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *Standardul Internațional de Contabilitate IAS-16 - Imobilizări corporale*
- *Standardul Internațional de Contabilitate IAS-40 - Investiții imobiliare*

Cu stimă,

***Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI***

1

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv: Proprietăți imobiliare, teren Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1, intravilan Mihăileni,

Proprietar: Comuna Mihăileni,

Beneficiarul raportului: Comuna Mihăileni,

Data inspecției: 04.04.2019,

Data evaluării: 16.04.2019,

Cursurile BNR în ziua de 16.04.2019, erau:

1 € = 4,7599 RON

1 \$ = 4,2168 RON

Valoarea estimată, în condițiile celei mai bune utilizări, (fără TVA) este

$V = 10\,420,00$ lei

Aceste valori se propun Consiliului local spre analiză și decizie, și reprezintă valoarea de început a licitației.

Valoarea nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).

**Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEL MIHAI**

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data **04.04.2019**.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI

CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	4
INTRODUCERE	6
MISIUNEA DE EVALUARE	6
<i>Obiectivul lucrării</i>	6
<i>Scopul și utilizarea evaluării</i>	7
PREMISELE EVALUĂRII	8
<i>Declarație privind condiții generale limitative</i>	8
<i>Drepturi de proprietate evaluate</i>	9
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
<i>Metodologia de evaluare</i>	9
<i>Metode de evaluare a construcțiilor</i>	10
CONCLUZII	12

INTRODUCERE

Subsemnatul drd ing. Mihai Aioanei, expert tehnic judiciar, având Legitimația nr.3021-8926, eliberată de Min. Justiției, expert CECCAR, cu diplomă seria F, nr. 000614/1998, membru al Corpului experților tehnici, Legitimație nr. 124/1996, evaluator ANCPI, agreeat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Mediului și Pădurilor, Certificat nr. 3545/06.08.2010, expert-evaluator active și bunuri imobiliare, Certificat nr. 1078 / 07.12.2005, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10043/2012, CIF: 20811317, am întocmit prezenta lucrare la solicitarea Comunei Mihăileni.

Evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes prezent sau viitor, direct s-au indirect, asupra proprietății evaluate. Valorile determinate reprezintă o opinie calificată a evaluatorului.

RAPORT DE EXPERTIZĂ - EVALUARE,

I.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea a unui imobil teren, situat în intravilan Mihăileni, proprietatea privată a comunei Mihăileni.

PREZENTAREA OBIECTIVULUI

Proprietatea imobiliară se compune din teren intravilan situat în intravilan Mihăileni, Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1, com. Mihăileni, jud. Botoșani, în suprafață de 1128,00 mp.

I.2. Scopul lucrării

Scopul lucrării este stabilirea valorii de piață pentru bunurile specificate mai sus, în vederea informării clientului.

Prezenta lucrare se adresează, Primăriei comunei Mihăileni, în calitate de **destinatar** și de **client**.

Toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de evaluator.

Pentru estimarea valorii, **data evaluării este 16.04.2019.**

Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.

I.3. Definirea valorii și data estimării acesteia

Pentru a nu se crea confuzii și interpretări asupra valorii evaluate, conform Standardelor Internaționale 2014, valoarea de piață se definește ca suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

Valoarea este determinată în lei/euro și nu include cota TVA. Pentru marcarea momentului în procesul continuu de evoluție monetară se menționează că la data evaluării, cursul pieței valutare comunicat de BNR –specificat la pag. 3 a prezentului raport. Valoarea estimată este considerată că reflectă plata integrală imediată, în numerar sau în modalitățile de plată bancare echivalente.

I.4. Forme de estimare a valorii

Valoarea proprietății estimată în prezentul raport este exprimată cash în lei și în corispondentul monetar euro la data evaluării.

I.5. Sfera evaluării

- Piața imobiliară a proprietăților
- Datele privind tranzacții asemănătoare au fost culese din mediul web analizând ofertele și istoricul de tranzacționare al agențiilor imobiliare. Evaluatorul a ținut cont în aprecierea valorii de situația economică precară din zonă, existența în perioada efectuării analizei.

I.6. Bazele evaluării

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea valorii de piață a activelor supuse evaluării s-a aplicat abordarea prin comparația vânzărilor în cazul terenului și metoda costurilor în cazul construcției.

I.7. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de expertiză și evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiunilor privind proprietatea asupra imobilelor analizate. Se presupune că bunurile imobile sunt deținute în mod exclusiv și absolut de Primăriei comunei Mihăileni.
- Informațiile furnizate de proprietar, se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentele prezentate în Anexele la prezentul raport, se presupun a fi corecte.
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieții, pe factorii anticipației ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie instabilă în continuare.
- Bunurile imobile supuse expertizării și evaluării sunt distincte și chiar dacă ofertarea la licitație pentru vânzare se face în comun, adjudecarea acestora poate fi și individuală. Valorile de adjudecare ale unui bun evaluat nu modifică valoarea de pornire a licitației pentru alt bun material. Orice proporție între valorile de pornire a licitației și valorile de adjudecare pentru diverse bunuri nu poate fi făcută.

Acest raport de expertizare-evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

- *Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.*
- *Expertul tehnic evaluator are rolul de a formula o opinie calificată privind valoarea de vânzare forțată a bunurilor care fac obiectul raportului de expertiză-evaluare.*

CAP. II. ANALIZA DIAGNOSTIC

II.1 Diagnostic juridic

Bunurile imobile expertizate și evaluate sunt proprietatea Comunei Mihăileni, jud. Botoșani; dreptul de proprietate este atestat de:

- *Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Mihăileni, HCL nr. _____, poz. __, cod de clasificare _____.*
- *Imobilul este intabulat în CARTE FUNCİARĂ a UAT Mihăileni, sub numărul 51204.*

II.2 Prezentarea bunurilor evaluate

- *Terenul este identificat în intravilan Mihăileni, și este adiacent drumului Ds 779/1.*
- *Are suprafața, S=1128,00 mp,*
- *Dispune de următoarele utilități: rețea electrică,*
- *Drumul DCL 779/1, nu este asfaltat.*
- *Adâncimea de îngheț: 1,10 m, conform Normativ P10-1986 și STAS 6654-77,*
- *Dimensiuni teren: formă poligonală (trapez),*
- *Natura de fundare: teren aflat în limita de stabilitate;*

II.3. Definirea pieței imobiliare

II.3.1. Definiția pieței

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestea fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale. Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacționează unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriași, proprietari, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și ofertă. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății : pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare. Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate. Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ.

Piața imobiliară specifică a proprietății evaluate este piața proprietăților rezidențiale – clădire familială de locuit. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect. Datele trebuie adunate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construire, discuțiile cu antreprenorii și planificatori urbanistici. Ofertele competitive sunt ale vânzătorilor de astfel de proprietăți, mai puțin a antreprenorilor și a dezvoltatorilor imobiliari sunt prezenți în număr extrem de redus.

II.3.2. Echilibrul pieței

După 1 ianuarie 2009 de la declanșarea crizei financiare prețul proprietăților imobiliare a scăzut odată cu scăderea puterii de cumpărare a populației și accesul limitat la creditele bancare. În urma analizei efectuate a reieșit faptul că, în prezent piața imobiliară este dezechilibrată, oferta depășind cererea pentru acest segment de imobile. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce acționează fie pe termen scurt, fie pe termen lung. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile societăților comerciale și în veniturile sale. Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea resurselor de finanțare și costul acestora (costul creditului). Disponibilitatea fondurilor bănești se face cu costuri mai mari datorita dificultăților de acordare a creditelor acordate de băncile comerciale către populație și persoane juridice. Luând în calcul scăderea cererii pentru proprietăți imobiliare, putem afirma că în 2015 atât chiriile, cât și prețurile proprietăților vor fi în scădere datorită inflației în general cât și a crizei financiare în special.

La nivelul localității Mihăileni, în acest moment, nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională pe care să se efectueze tranzacții regulate și care să poată oferi suficiente informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare imobilelor de tip comercial. Numărul de tranzacții este redus, în marea lor majoritate fiind tranzacții forțate, fără a îndeplini condiția de marketing adecvat. Se apreciază că piața proprietăților imobiliare comerciale, la data prezentului raport de evaluare este o piață a cumpărătorului.

CAP. III EVALUARE

III.1. Principiile evaluării – pentru piața imobiliară

***Cererea și oferta.** Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și ofertă existente la data evaluării.*

***Schimbarea.** Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, determinând astfel fluctuații ale prețului și valorii.*

***Concurența.** Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.*

***Substituția.** Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.*

III.2. Metode de evaluarea a terenului

- Abordarea prin comparația vânzărilor

Aceasta abordare este utilizabilă atunci când evaluatorul are date privind vânzarea unor proprietăți similare ce au fost vândute recent. Se folosește o singură metodă și anume:

- **Metoda comparației directe**

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, prin compararea proprietății de evaluat (proprietate subiect) cu alte proprietăți similare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Evaluatorul identifică și analizează punctele tari și punctele slabe ale proprietăților.

Se folosesc date despre tranzacții, contracte și oferte de proprietăți imobiliare considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Principalele surse sunt părțile în tranzacții, publicitatea imobiliară și administratorii imobiliari.

Pornind de la datele de piață și de la caracteristicile proprietăților se efectuează **corecții** în așa fel încât acestea să reflecte procesul de gândire și judecată al unui cumpărător înainte de a cumpăra.

Se pot face **corecții cantitative sau calitative** fie ca procentaj fie ca valoare absolută.

Corecțiile cantitative se pot face prin:

- analiza pe perechi de date determinându-se mărimea corecției care se referă la o singură caracteristică;
- analiza statistică folosind regresia și inferența numai asupra factorilor care influențează prețul;
- analiza grafică așezând într-un grafic elementele de comparație și interpretând cum vede piața aceste elemente;
- analiza evoluțiilor când există un mare volum de informații de piață despre proprietăți cu mai puține caracteristici similare și se determină sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație;
- analiza costurilor folosite de autorități pentru taxe de construcție sau impozit pe proprietăți;
- analiza datelor secundare care nu se referă direct la proprietățile comparabile ci descriu piața imobiliară în general.

Corecțiile calitative se pot face prin:

- analiza comparațiilor relative a tranzacțiilor și determinarea caracteristicilor inferioare, egale sau superioare față de proprietatea evaluată;
- analiza clasamentului tranzacțiilor comparabile într-un clasament și analiza poziției proprietății evaluate în acest clasament;
- interviuri personale cu opiniile unor participanți pe piața imobiliară.

Se utilizează o **grilă de piață**. În aceasta fiecare element de comparație are repartizat un rând iar prețurile unitare sau totale ale proprietăților comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele față de proprietatea evaluată(subiect).

Valoarea finală reprezintă o opinie privind valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Această opinie poate fi exprimată sub forma unui interval de valori sau ca o singură valoare.

- **Metoda capitalizării rentei de bază**

- este util să se cunoască informații de pe piața închirierilor imobiliare (renta de bază este mărimea plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului);
- dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piața este echivalentă cu valoarea de piață;
- în cazul când nu corespunde cu condițiile contractuale sunt necesare corecții;
- renta poate avea diferite clauze de escaladare și de plată și în acest caz trebuie reflectate în renta de bază;

Dintre metodele enumerate mai sus, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor, evaluatorul a folosit metoda comparației.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului, elementul esențial care influențează valoarea este capacitatea de a

produce profit. Între valoarea unei proprietăți și capacitatea de a produce profit este o relație direct proporțională.

Rata de capitalizare(Rc) apare în cadrul metodelor de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor. Câștigurile, în cazul proprietăților imobiliare se obțin prin închiriere. În toate calculele de la abordarea prin capitalizarea veniturilor se fac în ipoteza unui contract de închiriere cu chirie fixă fără clauze de ajustare în timp a acesteia.

Metoda capitalizării directe este o metoda prin care venitul net anual (Vna) realizat într-un an de exploatare a clădirilor se transformă în valoare prin multiplicarea acestuia cu inversul ratei generale de capitalizare (Rc).

$$Vt = (Vna / Rc) \times 100,$$

unde

Vt - valoarea terenului

Rc - rata de capitalizare .

Orice proprietate închiriată are un venit brut anual (Vba) pentru un grad de ocupare de 100%. Venitul net anual (Vna) este venitul total anticipat a fi generat de proprietate, după deducerea alocațiilor legate de gradul de ocupare și de posibilitățile de încasare.

Venitul net anual al terenului reprezintă diferența dintre veniturile totale anuale (Vta) realizate anual pentru teren, diminuate cu cheltuielile anuale (Ca) cu taxe, impozite și administrare.

$$Vna = Vta - Ca$$

Cheltuielile anuale sunt procent din veniturile totale anuale (Vta), cuantumul acestora este situat între 1% și 5 % în cazul terenului.

Rata de capitalizare este raportul procentual dintre venitul net anual generat de proprietatea evaluată și valoarea (V) a proprietății. Aceasta este determinată cu formula:

$$Rc = (Vna/V) \times 100$$

În cazul de față pornind de la informațiile credibile pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție, se va folosi Metoda comparației directe. S-au ales comparabile din oferte de vânzare de terenuri intravilane, din Mihăileni sau din localități adiacente, deoarece în zonă sunt foarte puține tranzacții cu terenuri intravilane.

III.4.COMENTARII

- valoarea terenului și construcției corespunde intravilanului localității, zonei și poziției în care se află terenul,
- drumul de acces este asfaltat,
- terenul este adiacent la drumul Ds 779/1,
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- prețul de tranzacționare se va putea situa deasupra valorii prezentate;
- opinia evaluatorului nu ține seama de motivații speciale ale vânzătorului și ale cumpărătorului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

CAPITOLUL IV – CONCLUZII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului teren, situat în intravilan Mihăileni, Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1, astăzi 16.04.2019, are valoarea estimată, $V = 10\,420,00$ lei.

***Evaluator autorizat
Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEL MIHAI***

Fișă de evaluare a terenului F_{t1}
Teren în suprafață de 1 128,00 mp.

Au fost selectate trei proprietăți comparabile care au caracteristici asemănătoare cu subiectul.

- Subiectul este un teren în suprafață totală, $S = 1\,128,00$ mp, identificat în intravilan Mihăileni, Pc 700, Pc 701/1 și Pc 702/1, UAT Mihăileni jud. Botoșani,
- comparabila I, **vânzare certă**, intravilan Mihăileni, UAT Mihăileni, teren arabil, $S = 3\,669$ mp, adiacent proprietății subiect, împreună cu:
 - locuință C1 în suprafață de 45 mp, construită în 1965, din chirpici, acoperită cu tablă,
 - anexă grajd, în suprafață de 25 mp, construit în 1965, din chirpici acoperit cu azbocimentpreț tranzacție 45 000 lei, conform Cvc nr. 463/07.06.2017, autentificat la BIN Olărean Andra Alina, notată cu T1,
- comparabila II, **ofertă**, intravilan Vițcani, UAT Mihăileni, teren, $S = 9\,855$ mp, preț solicitat $V = 13\,000$ €, ($1,32$ €/mp), comparabilă extrasă din: <http://OLX.ro/>, notată cu T2,
- comparabila III, **ofertă**, intravilan Mihăileni, UAT Mihăileni, teren, $S = 6\,000$ mp, împreună cu casă în suprafață de 106 mp, din chirpici, instalație electrică, preț solicitat $V = 18\,000$ €, ($85\,300$ lei) comparabilă extrasă din: <http://botoșaniorașultău.ro/>, notată cu T3,

Se observă că, în comparabila I, imobilul analizat este compus teren în suprafață de 3 669 mp, și o casă, în suprafață de 45 mp, și o anexă în suprafață de 25 mp, construite din chirpici în anul 1965; pentru a afla valoarea terenului, din valoarea totală se va deduce valoarea aferentă casei și anexei grajd.

De asemenea, comparabila III, este ofertă, și cuprinde teren plus casă din chirpici acoperită cu țiglă, curent electric; și la această comparabilă se va deduce din valoarea totală solicitată, valoarea casei.

Valorile acestora se vor estima cu ajutorul CATALOG DE EVALUAREA RAPIDĂ nr. 124, Fișa nr. 4A, „CLĂDIRI DE LOCUIT, INDIVIDUALĂ, (parter cu pereți din paianță, chirpici, vălătuci, pământ bătut sau bârne)”, (MATRIX ROM 1995). și a fișei nr. Fișa nr. 11, „DEPENDINȚĂ IZOLATĂ, (la clădiri de locuit, social culturale sau administrative)”, (MATRIX ROM 1995).

Valorile casei și grajdului, pentru comparabila I, se estimează la $V = 12\,710$ lei. (Anexa nr. 1 și nr. 2)
Valoarea terenului va fi $V = 45\,000,00 - 12\,710$ lei = **32 290 lei (8,80 lei/mp)**.

Valorile casei, pentru comparabila III, se estimează la $V = 46\,900$ lei. (Anexa nr. 3)
Valoarea terenului va fi $V = 85\,300,00 - 48\,400$ lei = **36 900 lei (6,15 lei/mp)**.

Comparabilele II și III, fiind la stadiu de ofertă, valorile specificate se vor corecta cu un coeficient de corecție ce va ține seama de marea de negociere (-10 %).

Rezultă $V_{II} = 1,32$ €/mp = 6,25 lei/mp.

$V_{III} = 6,40$ lei/mp

Nr. crt.	Comparabila	Valoare oferta lei/mp	Valoare de calcul lei/mp
1	Mihăileni, $S = 3\,669$ mp	8.80	8.80
2	Vițcani, $S = 9\,855$ mp	6.25	5.63
3	Mihăileni, $S = 6000$ mp	6.15	5.54

Calculule sunt incluse în Anexa nr. 4.

Conform „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția a 13-a – ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, cap. 13, comparabila care necesită cea mai mică corecție brută a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect. În cazul de față, această valoare este cea determinată de comparabila I.

Explicații pentru corecții

Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la vânzare. Astfel, corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la vânzare.

Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de vânzare - cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de vânzare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de vânzare la piață, ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de piață

Discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării, feb. 2019, dată care face posibilă tranzacția (vezi definiția valorii de piață). S-a corectat comparabila I-a deoarece tranzacția a avut loc la data de 07.06.2017

Localizare

S-au corectat comparabilele 2 și 3, deoarece acestea se află la depărtat față de șoseaua principală din satul respectiv.

Suprafața

S-au efectuat corecții pentru comparabilele 1, 2 și 3, cu 1 % pentru fiecare 500 mp, diferență între suprafața comparabilei și suprafața subiectului.

Utilități

Nu s-au corectat nici o comparabilă deoarece toate au doar curent electric.

Acces la proprietate

S-au efectuat corecții pentru comparabila 3 deoarece are accesul mai ușor decât proprietatea subiect (drum asfaltat).

Anexa nr. 1**Construcție „Casă intravilan Mihăileni” (comparabila I)****DATE ÎNȚIALE**

Data PIF(imobil inițial)	1965
Cod de clasificare*	1.6.1
DSN*	40...60 ani,
*Conform HG nr. 2139/2004, modificat prin HG 1496/2008	
Date constructive	
- nivel	P
- suprafață construită desfășurată	45,00 mp

Conform CATALOG DE EVALUAREA RAPIDĂ nr. 124, Fișa nr. 4A, „CLĂDIRE DE LOCUIT, INDIVIDUALĂ, (parter cu pereți din paianță, chirpici, vălătuci, pământ bătut sau bârne)”, (MATRIX ROM 1995), se identifică:

a. Caracteristici specifice

structură	chirpici,
fundații	de
închideri	chirpici,
tâmplărie	lemn
instalații electrice,	nu,
instalații sanitare	nu,

b. Valoarea de înlocuire unitară a construcției este:

Construcții	620
Acoperiș	-17
lipsă instalații electrice	-23
lipsă instalații sanitare	-72
Total, inclusiv corecții	508 ROL/mp
suprafata construita	45 mp
Valoare totala la 01.01.1965	22860 LEI 1965
Coeficient de actualizare*	28,930
Indicele preturilor de consum**	1.016
COST DE NOU BRUT	671,917,706 rol
COST DE NOU BRUT	67,192 ron
TVA***	19 %
cost de nou net	54,425 ron
Valoare unitară, lei/mp	1,209 lei/mp
Depreciere fizică conf. GEV 500, anexa 2	
Depreciere	85.00 %
Valoare depreciere	46,262 ron
Valoare finală	8,164 ron

*Conform Buletin documentar "Expertiza tehnică" nr. 145 din oct. 2018, pag. 8, tabel II, poz. 1.2, (data de referință 30.09.2018), editat de Corpul experților tehnici din România

** Conform Institutului Național de statistică, perioada oct. 2018 - feb. 2019.

***valoarea finală nu include TVA.

Valoarea finală (rotunjit) este V = 8 160,00 lei.

Anexa nr. 2**Construcție „Grajd intravilan Mihăileni” (comparabila I)****DATE ÎNȚIALE**

Data PIF(imobil inițial)	1965
Cod de clasificare*	1.6.1
DSN*	40...60 ani,
*Conform HG nr. 2139/2004, modificat prin HG 1496/2008	
Date constructive	
- nivel	P
- suprafață construită desfășurată	25,00 mp

Conform CATALOG DE EVALUAREA RAPIDĂ nr. 124, Fișa nr. 11, „DEPENDINȚĂ IZOLATĂ, (la clădiri de locuit, social culturale sau administrative)”, (MATRIX ROM 1995), se identifică:

a. Caracteristici specifice

structură	chirpici,
fundații	de
închideri	chirpici,
tâmplărie	lemn
instalații electrice,	nu,
instalații sanitare	nu,

b. Valoarea de înlocuire unitară a construcției este:

Constructii	450
Acoperiș	15
sobe zid	45
lipsă instalații sanitare	0
Total, inclusiv corectii	510 ROL/mp
suprafata construita	25 mp
Valoare totala la 01.01.1965	12750 LEI 1965
Coeficient de actualizare*	28,930
Indicele preturilor de consum**	1.016
COST DE NOU BRUT	374,757,251 rol
COST DE NOU BRUT	37,476 ron
TVA***	19 %
cost de nou net	30,355 ron
Valoare unitară, lei/mp	1,214 lei/mp
Depreciere fizică conf. GEV 500, anexa 2	
Depreciere	85.00 %
Valoare depreciere	25,802 ron
Valoare finală	4,553 ron

*Conform Buletin documentar "Expertiza tehnică" nr. 145 din oct. 2018, pag. 8, tabel II, poz. 1.2, (data de referință 30.09.2018), editat de Corpul experților tehnici din România

** Conform Institutului Național de statistică, perioada oct. 2018 - feb. 2019.

***valoarea finală nu include TVA.

Valoarea finală (rotunjit) este V = 4 550 lei.

Anexa nr. 3**Construcție „Casă intravilan Mihăileni” (comparabila 3)****DATE INIȚIALE**

Data PIF(imobil inițial)	1965
Cod de clasificare*	1.6.1
DSN*	40...60 ani,
*Conform HG nr. 2139/2004, modificat prin HG 1496/2008	
Date constructive	
- nivel	P
- suprafață construită desfășurată	106,00 mp

Conform CATALOG DE EVALUAREA RAPIDĂ nr. 124, Fișa nr. 4A, „CLĂDIRE DE LOCUIT, INDIVIDUALĂ, (parter cu pereți din paianță, chirpici, vălătuci, pământ bătut sau bârne)”, (MATRIX ROM 1995), se identifică:

a. Caracteristici specifice

structură	chirpici,
fundații	de
închideri	chirpici,
tâmplărie	lemn
instalații electrice,	nu,
instalații sanitare	nu,

b. Valoarea de înlocuire unitară a construcției este:

Constructii	620
lipsă instalații sanitare	-72
Total, inclusiv corectii	548 ROL/mp
suprafata construita	106 mp
Valoare totala la 01.01.1965	58088 LEI 1965
Coeficient de actualizare*	28,930
Indicele preturilor de consum**	1.016
COST DE NOU BRUT	1,707,364,643 rol
COST DE NOU BRUT	170,736 ron
TVA***	19 %
cost de nou net	138,297 ron
Valoare unitară, lei/mp	1,305 lei/mp
Depreciere fizică conf. GEV 500, anexa 2	
Depreciere	65.00 %
Valoare depreciere	89,893 ron
Valoare finală	48,404 ron

*Conform Buletin documentar "Expertiza tehnică" nr. 145 din oct. 2018, pag. 8, tabel II, poz. 1.2, (data de referință 30.09.2018), editat de Corpul experților tehnici din România

** Conform Institutului Național de statistică, perioada oct. 2018 - feb. 2019.

***valoarea finală nu include TVA.

Valoarea finală (rotunjit) este V = 48 400,00 lei.

Teren în suprafață de S = 1 128 mp

Grila comparațiilor de piață - terenuri

anexa nr. 4

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	TEREN SUBIECT	TERENURI COMPARABILE		
			COMPARABIL T 1	COMPARABIL T 2	COMPARABIL T 3
	Preț de vânzare (lei/mp)		8.80	5.63	5.54
<i>Corecții ale tranzacției</i>					
1	Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		8.80	5.63	5.54
2	Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		8.80	5.63	5.54
3	Condiții de vânzare		liber	liber	liber
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		8.80	5.63	5.54
4	Condiții de piață (data vânzării)		07.06.2017	curentă	curentă
	<i>Corecție (%)</i>		5.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.44	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		9.24	5.63	5.54
<i>Corecții ale proprietății</i>					
5	Localizare	Mihaileni	similar	Vițcani	Mihaileni, perif.
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	5.00	3.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.28	0.17
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		9.24	5.91	5.71
6	Suprafața	1128.00	3669.00	9855.00	6000.00
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	-7.00	-5.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	-0.41	-0.29
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		9.24	5.50	5.42

Anexa nr. 1/10

7	Utilități	en. el.	similar	similar	similar
	Corecție (%)		0.00	0.00	0.00
	Corecție (lei/mp)		0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		9.24	5.50	5.42
8	Acces la proprietate	pietruit	pietruit	drum asfaltat	pietruit
	Corecție (%)		0.00	-5.00	0.00
	Corecție (lei/mp)		0.00	-0.27	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		9.24	5.22	5.42
Corecție totală netă (lei/mp)			0.44	-0.41	-0.12
Corecție netă ca % din prețul de vânzare			5	-7	-2
Corecție totală brută (lei/mp)			0.44	0.97	0.45
Corecție brută ca % din prețul de			5	17	8
Număr corecții			1	3	2

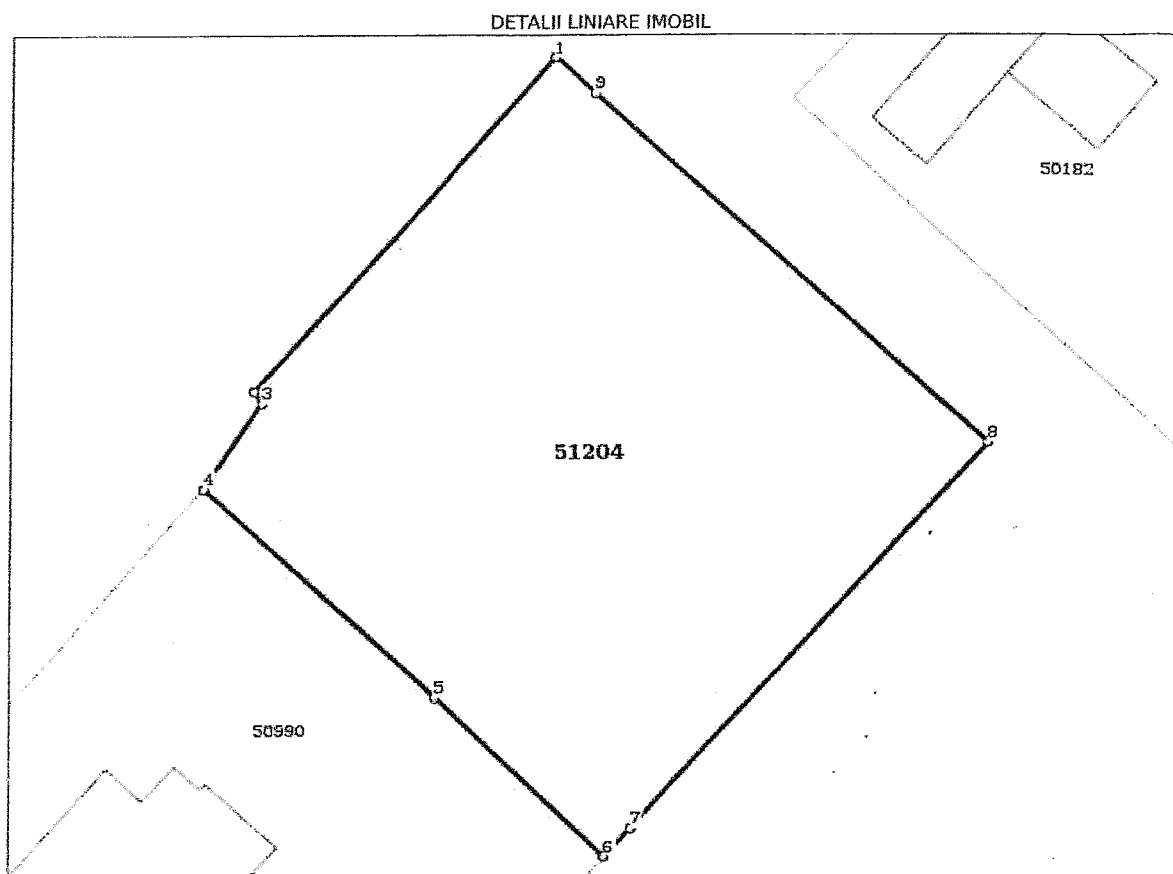
Valoare de piață teren	10,422.72 lei
Valoare de piață teren (rotunjit)	10,420.00 lei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51204	Din acte: 1.176 Masurata: 1.128	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



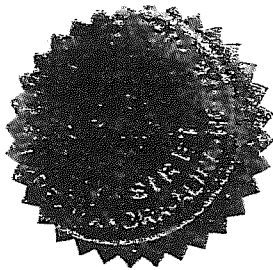
Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	962	-	700	-	
2	curți construcții	DA	45	-	701/1	-	
3	arabil	DA	33	-	701/1	-	
4	arabil	DA	88	-	702/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	26.519
2	3	0.852



Născut Public
Clareșul Nou - Alina

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subsemnații: _____

1. **MURARU MARIA**, văduvă, domiciliată în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani, identificată prin carte de identitate seria _____ numărul _____ eliberată la data de _____ de SPCLEP Bucecea, valabilă până la data de _____, cod numeric personal _____, și _____

2. **HALIP CORNELIA**, văduvă, domiciliată în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani, identificată prin carte de identitate seria _____ numărul _____ eliberată la data de _____ de SPCLEP Bucecea, valabilă până la data de 15.02.2068, cod numeric personal _____, în calitate de vânzătoare, și _____

3. **BUZNEA GHEORGHE-SORINEL**, căsătorit cu soția **BUZNEA ILONA**, posesoarea codului numeric personal _____, domiciliat în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani, identificat prin carte de identitate seria XT numărul _____ eliberată la data de _____ de SPCLEP Bucecea, valabilă până la data de _____, cod numeric personal _____, în calitate de cumpărător, _____

a intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare, în următoarele condiții: _____

I. Noi, **MURARU MARIA și HALIP CORNELIA**, vindem domnului **BUZNEA GHEORGHE-SORINEL**, ca bun comun în devălmășie cu soția **BUZNEA ILONA**, imobilul proprietatea noastră, situat în intravilanul comunei **Mihăileni, satului Mihăileni, județul Botoșani**, cu vecinii: Ds 761, Ds 695, Ds 779/1 și Savoia S, constând din teren și construcții, compuse din: _____

1. Suprafața de 3.623 mp (treimișasesutedouăzecișitrei mp) din acte și suprafața de 3.669 mp (treimișasesuteșazecișinouă mp) măsurată, teren, din care suprafața de 651 mp teren curți - construcții situată la parcela 697, suprafața de 800 mp teren arabil situat la parcela 697, suprafața de 1.418 mp teren arabil situată la parcela 696 și suprafața de 800 mp teren arabil situată la parcela 698, cu C1- locuință, în suprafață de 45 mp, construită în anul 1965, din chirpici și acoperită cu tablă și C2- anexă grajd, în suprafață de 25 mp, construită în anul 1965, din chirpici și acoperită cu azbociment, identificată cadastral sub numărul 50338, înscrisă în cartea funciară cu nr. 50338 a UAT Mihăileni. _____

Agreeparabla Nr I

II. Subsemnatele, **MURARU MARIA și HALIP CORNELIA**, în calitate de proprietare, declarăm că suntem văduve și că deținem ca **bun propriu** întregul drept de proprietate asupra **imobilului care se vinde, fiind dobândit de noi**, prin succesiune, în baza certificatelor de moștenitor numărul 280 din data de 30.03.1987 emis de Chiriac Mihai, notar de stat la fostul Notariat de Stat Dorohoi și numărul 47 din 11.06.2007 eliberat de Amarie Ioan, notar public la Biroul Notarului Public Ioan Amarie, în Dorohoi, prin reconstituirea dreptului de proprietate, în baza titlului de proprietate numărul 52340 din data de 24.02.1995 emis de Comisia Județeană Botoșani, prin cumpărare, în baza contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub numărul 1515 din data de 07.03.1995 de Teodorescu Dorina, notar de Stat la Notariatul de Stat Dorohoi și numărul 3895 din data de 15.09.1997 eliberat de Teodorescu Dorina, notar public la Biroul Notarului Public Teodorescu Dorina, în Dorohoi și prin construire, în baza actului administrativ nr. certificat pentru atestarea dreptului de proprietate asupra construcțiilor numărul 1236 din 21.03.2013, eliberată de Primăria Comunei Mihăileni, așa cum rezultă și **din extrasul de Carte Funciară numărul 37.479 din data de 06.06.2017**, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, acte ce stau la baza întocmirii prezentului contract de vânzare cumpărare. -----

III. **Prețul** stabilit de noi părțile contractante este suma de **45.000 lei** (patruzecișicinci mii lei) pe care noi, vânzătoarele, declarăm că l-am primit integral de la cumpărător, astăzi data semnării prezentului contract, în numerar. -----

Noi, părțile, declarăm că **prețul convenit este sincer (real) și serios**, notarul public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art. 1665 Cod Civil. -----

IV. Noi, părțile contractante, am luat cunoștință despre dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru **prevenirea și combaterea evaziunii fiscale** și ale Legii nr. 656/2002 privind **prevenirea și sancționarea spălării banilor**. -----

Cunoscând sancțiunile prevăzute de Codul Penal, noi, **vânzătoarele, declarăm pe proprie răspundere** că imobilul ce formează obiectul prezentului contract nu este sechestrat, nu este ipotecat, nu este confiscat sau scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu este grevat de niciun dezmembrământ al dreptului de proprietate, nu formează obiectul niciunui litigiu judecătoresc, al unui contract de comodat, închiriere sau arendă, nu s-a promis închirierea, vânzarea ori constituirea vreunui drept asupra acestui imobil, nu l-am adus aport la capitalul social al vreunei societăți comerciale, asociații, fundații sau societăți civile cu sau fără personalitate juridică. -----

V. **Imobilul este liber de sarcini**, așa cum rezultă și din **din extrasul de Carte Funciară numărul 37.479 din data de 06.06.2017**, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani-Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani. -----

VI. Noi, vânzătoarele, ne obligăm: -----
- să transmitem cumpărătorului proprietatea; -----

- să predăm cumpărătorului imobilul începând cu data autentificării prezentului contract (art. 1685 Cod Civil); -----

- să garantăm cumpărătorul de orice evicțiuni totale sau parțiale, precum și de orice vicii s-ar ivi în legătură cu imobilul transmis (art. 1695 Cod Civil și art. 1707 Cod Civil), fiind îndeplinită de către acesta obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil la momentul predării, pentru a descoperi viciile aparente pe care noi, vânzătoarele, avem obligația să le remediem de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.-----

Cumpărătorul intră de drept și de fapt în stăpânirea imobilului vândut, din momentul autentificării prezentului contract. -----

VII. Consimțim la intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului, BUZNEA GHEORGHE-SORINEL, ca bun comun în devălmășie cu soția **BUZNEA ILONA**, lucrările de publicitate imobiliară fiind în sarcina notarului public, potrivit dispozițiilor art. 35, alin. 1 din Legea nr. 7/1996, republicată. -----

VIII. Impozitele și taxele aferente imobilului sunt achitate la zi, așa cum rezultă din certificatul fiscal nr. 2435 din data de 30.05.2017, eliberat de Primăria Comunei Mihăileni, județul Botoșani, iar de la această dată privesc pe cumpărător. -----

IX. Costul energiei electrice furnizate pentru imobilul ce face obiectul prezentului contract a fost achitat integral de către noi, vânzătoarele, conform chitanței anexate la prezentul contract.-----

X. Întrucât imobilul este mai mic de 50 mp, nu este necesar certificatul de performanță energetică. -----

XI. Eu, BUZNEA GHEORGHE-SORINEL, înțeleg să cumpăr de la doamnele MURARU MARIA și HALIP CORNELIA, ca bun comun în devălmășie cu soția BUZNEA ILONA, posesoarea codului numeric personal, imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord. Știu că acest imobil nu are nici un fel de sarcini sau servituți, după cum rezultă și din extrasul de carte funciară pentru autentificare enunțat mai sus, că imobilul nu a fost scos din circuitul civil, cunosc proveniența lui, înțelegând să-l dobândesc în acest fel. -----

XII. Noi, vânzătoarele MURARU MARIA și HALIP CORNELIA, declarăm că suntem văduve, iar bunul ce face obiectul prezentului contract de vânzare-cumpărare, este bunul nostru propriu, dobândit prin moștenire și cumpărare.-----

XIII. Eu, cumpărătorul, BUZNEA GHEORGHE-SORINEL precizez că sunt căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri, fără convenție matrimonială, și mi s-a adus la cunoștință de către notarul public instrumentator că, în conformitate cu dispozițiile Codului familiei, bunurile imobile astfel dobândite urmează regimul comunității legale, devenind bunuri comune în devălmășie.-----

XIV. Noi, **MURARU MARIA și HALIP CORNELIA**, în calitate de vânzătoare, cunoaștem dispozițiile Legii 17/2000, și nu ne găsim în situațiile prevăzute în art. 3 din lege și nu am cerut să fim asistate de un reprezentant al autorității tutelare, la încheierea prezentului act. De asemenea nu avem cunoștință să existe în ce ne privește cerere pentru asistență socială făcută de instanța judecătorească, consiliul local, poliție sau vreo altă organizație neguvernamentală care să aibă ca obiect de activitate asistență socială a persoanelor vârstnice.-----

XV. Noi, cumpărătoarele, **MURARU MARIA și HALIP CORNELIA**, declarăm că ni s-a adus la cunoștință obligația prevăzută de Codul Fiscal de a depune o declarație privind achiziția imobilului la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale în a cărui rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data dobândirii lui. -----

XVI. **Cheltuielile** pentru efectuarea actului și tariful pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului dobândit prin prezentul contract au fost suportate de către cumpărător.-----

Impozitul pe venitul realizat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nu se percepe, întrucât valoarea tranzacției este de 45.000 lei, sub plafonul de 450.000 lei, conform *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 3/2017 pentru modificarea și completarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal: „La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil. Venitul impozabil se stabilește prin deducerea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei”*.-----

XVII. Noi, părțile din contract, declarăm că **am citit contractul și suntem de acord cu conținutul său ce reprezintă voința noastră neviciată** și, de asemenea, declarăm pe răspunderea noastră că afirmațiile făcute în acesta sînt **conforme cu adevărul (art. 326 Cod Penal)** și că **notarul public** ne-a oferit **consilierea** necesară încheierii prezentului act. -----

XVIII. Tehnoredactat la Biroul Individual Notarial Olarean Andra-Alina din Siret într-un **1 (unu) exemplar original** care rămâne în arhiva biroului notarial și **6 (șase) duplicate** din care 1(unu) exemplar pentru arhiva biroului notarial, 1 (unu) exemplar pentru cartea funciară și 4(patru) exemplare au fost eliberate părților.-----

VÂNZĂTOARE,

CUMPĂRĂTOR,

MURARU MARIA

BUZNEA GHEORGHE-SORINEL

HALIP CORNELIA

România
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou individual notarial Olarean Andra-Alina
Sediul: loc. Siret, Str. Alexandru cel Bun, Nr. 3, jud. Suceava
Tel/Fax: 0230/281.193, 0735/237.237
Email: olarean.andra-alina@cnpv.ro
Licența de funcționare nr. 140/3672/07.06.2016
Operator de date cu caracter personal



ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 463

Data: 07.06.2017

În fața mea, Olarean Andra-Alina, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. **MURARU MARIA**, văduvă, domiciliată în satul Mihăileni, comuna Mihăileni județul Botoșani, identificată prin carte de identitate seria [] eliberată la data de [] e SPCLEP Bucecea, valabilă până la data de 09.03.2068, cod numeric personal 2300309078321, **în nume propriu și**-----
2. **HALIP CORNELIA**, văduvă, domiciliată în satul Mihăileni, comuna Mihăileni,

eliberată la data de 06.03.2008 de SPCLEP Bucecea, valabilă până la data de 15.02.2068, cod numeric personal 2510215078305, **în nume propriu și în calitate de vânzătoare**, și -----

3. **BUZNEA GHEORGHE-SORINEL**, căsătorit cu soția **BUZNEA ILONA**,

în calitate de cumpărător,-----

care după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și cele anexe. În temeiul articolului 12 litera b din Legea notarilor publici și a activității notariale numărul 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC ACEST ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 950 lei cu bon fiscal nr. 10 /2017. Taxă de cadastru 68 lei cod 2.3.2 cu bon fiscal nr. 13 /2017. Taxă Infonot 18 lei cu bon fiscal nr. 70 /2017.

NOTAR PUBLIC

OLAREAN ANDRA-ALINA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6(șase) exemplare, de Olarean Andra-Alina, notar public, astăzi data autentificării și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

Teren intravilan 9855mp, Mihailesti

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-9855mp-1b3k7Ttntnujnde8e3t4a7a

OLX

Contul meu + ADAUGA ANUNT NOU

Urmatorul anunt

13 000 €

Contact prin Storie.ro

0758 117 588

Mihailesti, judet Botosani
Vezi pe harta

Dumitrescu Andreea
Pe site din agent OLX

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

Teren intravilan 9855mp
Mihailesti, judet Botosani Adaugat la 26.15. 30 ianuarie 2019. Numar anunt: 1673990445

Ami place 0 Distribuie

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferta de Agentie 1 x 9855mp 1 x 9855mp Intravilan

Suprafata utila 9855 m²

Teren curti constructii situat in intravilanul satului Vitcani, comuna Mihailesti in suprafata de 9855mp

Se vinde in licitatie publica

Anunturi publicate de: B2Kapital Portfolio Management

Anuntul Teren intravilan 9855mp este adaugat de pe Storie.ro.

ENG 11:25 AM

Comparabila II

Anexa nr. 9/10

Vand casa 106 mp + 6000 mp + 1

botosani.anunturi.orasultau.ro/vand-casa-106-mp-6000-mp-teren-intravilan-mihaileni-AN1112316/external/CFdriakJybs

Orasul Tau Botosani + Adauga Anunt - vizitator - Adauga Anunt

Anunturi Botosani Anunturi Imobiliar Case Vand Casa 106 Mp + 6000 Mp Teren Intravilan Mihaileni

+ Adauga anunt gratuit

18 EUR

Contacteaza vanzatorul

Trmite mesaj

radu10

Radu10

Raporteaza Pagina

PARTENERI

Adapturi Online

Vand Casa 106 Mp + 6000 Mp Teren Intravilan Mihaileni

Botosani

Vand casa 106 mp + teren 6000 mp in Mihaileni jud Botosani intabulata curent electric casa e din chirpici si lemn acoperita cu tigla 2 camere Pretul este 18 000 euro negociabil accept variante imobiliare cu Botosani

maria casa casa botosani locuinta locuinta botosani vila vila botosani

f g+ t in u s j p w i

Contacteaza vanzarorul

Adresa de email

Mesaj

Mesajul dumneavoastra

Imagine verificare

96536

Prin utilizarea serviciilor noastre, iti exprimi acordul cu privire la faptul ca folosim module cookie si alte tehnologii similare in scopul imbunatatirii si al personalizarii continutului nostru, in vederea analizei traficului, a furnizarii de publicitate si a protectiei anti-spam si anti-malware, precum si impotriva utilizarii neautorizate.

Mai Multe Inchide

ENG 12:35 PM

Comparabila III

Anexa nr. 10/10

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA - ANEVAR

EXPERT TEHNIC-EVALUATOR
drd. ing. Mihai AIOANEI
e-mail: mihaiaioanei@hotmail.com

Mobil: 0746 077238
Cont IBAN RO93CECEBT0102RON0007440
Adresa: Botoșani, str. M Kogălniceanu nr. 10

RAPORT DE
EVALUARE

Imobil (teren), situat în extravilan Mihăileni, jud. Botoșani,

BENEFICIAR:

Comuna Mihăileni,

PRESTATOR:

membru titular ANEVAR
Expert tehnic-evaluator EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI

*Datele, informațiile și conținutul acestui 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 sau al Comunei Mihăileni,*

septembrie 2019,

Către

Comuna Mihăileni,

Stimați domni,

În conformitate cu solicitarea dumneavoastră, am procedat la estimarea valorii de piață a unui teren, proprietatea comunei Mihăileni, la data de 29.08.2019, după cum urmează:

- teren în suprafață $S = 60\,000$ mp, situat în extravilan Mihăileni, Pc 3 (Arabil)


Concret, am fost solicitat să întocmesc o lucrare de determinare a valorii de piață a imobilizărilor corporale care să corespundă cu cerințele Legii Contabilității și totodată să îndeplinească condițiile aplicării standardelor internaționale de contabilitate.

Standardele internaționale de evaluare și de contabilitate pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt:

- *Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 102 - Implementare*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 - Raportarea evaluării*
- *Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *Standardul Internațional de Contabilitate IAS-16 - Imobilizări corporale*

Cu stimă,

membru titular ANEVAR
Expert tehnic-evaluator EI, EPI, EBM,
drd ing. AIOANEI MIHAI



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectiv: „Teren arabil”

Proprietar: Comuna Mihăileni,

Beneficiarul raportului: Comuna Mihăileni,

Data inspecției: 29.08.2019,

Data evaluării: 04.09.2019,

Cursurile BNR în ziua de 04.09.2019, erau:

1 € = 4,7273 RON

1 \$ = 4,3195 RON

Detaliat, pe fiecare parcelă, situația se prezintă, astfel:

Nr. parcelă	Cat. de folosință	Suprafață (mp)	Val. unit. (lei/mp)	Valoare teren (lei)
Pc 6	A: arabil	60 000,00	1,42	84 930,00

Valoarea nu este afectată de TVA, această taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (juridice sau fizice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora, (ca plătitoare sau nu de TVA).

membru titular ANEVAR
Expert tehnic-evaluator EI, EPI, EBM,
drd ing. ~~AIQANEI MIHAI~~

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

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

CERTIFICARE

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

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 29.08.2019.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

membru titular ANEVAR
Expert tehnic-evaluator EI, EPI, EBM
drd ing. AIOANEI MIHAI



CUPRINS

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	3
CERTIFICARE	4
INTRODUCERE	6
MISIUNEA DE EVALUARE	6
<i>Obiectivul lucrării</i>	6
<i>Scopul și utilizarea evaluării</i>	7
PREMISELE EVALUĂRII	8
<i>Declarație privind condiții generale limitative</i>	8
<i>Drepturi de proprietate evaluate</i>	9
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
<i>Metodologia de evaluare</i>	9
<i>Metode de evaluare a construcțiilor</i>	10
CONCLUZII	12

INTRODUCERE

Subsemnatul drd ing. Mihai Aioanei, expert tehnic judiciar, având Legitimația nr. 3021-8926, eliberată de Min. Justiției, expert CECCAR, cu diplomă seria F, nr. 000614/1998, membru al Corpului experților tehnici, Legitimație nr. 124/1996, evaluator ANCPI, agreeat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale și Ministerul Mediului și Pădurilor, Certificat nr. 3545/06.08.2010, expert-evaluator active și bunuri imobiliare Certificat nr. 1078 / 07.12.2005, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 5721 / 2001, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 10043/2012, CIF: 20811317, am întocmit prezenta lucrare la solicitarea Comunei Mihăileni, din jud. Botoșani.

Evaluatorul are poziția de consultant și nu are nici un interes prezent sau viitor, direct sau indirect, asupra proprietății evaluate. Valorile determinate reprezintă o opinie calificată a evaluatorului.

RAPORT DE EXPERTIZĂ - EVALUARE,

I.1. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării îl constituie evaluarea unui teren arabile, situate în extravilan Mihăileni, UAT Mihăileni.

PREZENTAREA OBIECTIVULUI

Proprietatea imobiliară se compune din:

- a) teren în suprafață $S = 60\,000$ mp, situat în extravilan Mihăileni, Pc 6, (Arabil)

I.2. Scopul lucrării

Scopul lucrării este estimarea valorii de piață pentru terenurile specificate mai sus, în vederea informării clientului.

Prezenta lucrare se adresează, Comunei Mihăileni, în calitate de **destinatar** și de **client**.

Toate investigațiile și analizele necesare au fost făcute de evaluator.

Pentru estimarea valorii, **data evaluării este 04.09.2019.**

I.3. Definirea valorii și data estimării acesteia

Pentru a nu se crea confuzii și interpretări asupra valorii evaluate, conform Standardelor Internaționale 2018, valoarea de piață se definește ca suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Este important de subliniat că estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

Valoarea este determinată în lei/euro și nu include cota TVA. Pentru marcarea momentului în procesul continuu de evoluție monetară se menționează că la data evaluării, cursul pieței valutare comunicat de BNR – specificat la pag. 3 a prezentului raport. Valoarea estimată este

considerată că reflectă plata integrală imediată, în numerar sau în modalitățile de plată bancare echivalente.

I.4. Forme de estimare a valorii

Valoarea proprietății estimată în prezentul raport este exprimată cash în lei și în corespondentul monetar euro la data evaluării.

I.5. Sfera evaluării

- Piața imobiliară a proprietăților
- Datele privind tranzacții asemănătoare au fost culese din mediul web analizând ofertele și istoricul de tranzacționare al agențiilor imobiliare. Evaluatorul a ținut cont în aprecierea valorii de situația economică precară din zonă, existența în perioada efectuării analizei.

I.6. Bazele evaluării

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS) elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) precum și cu respectarea prevederilor ANEVAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarului cât și pe rezultatele investigațiilor făcute de către evaluator.

Pentru estimarea valorii de piață a activelor supuse evaluării s-a aplicat abordarea prin comparația vânzărilor în cazul terenului și metoda costurilor în cazul construcției.

I.7 Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de expertiză și evaluare a fost făcut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind proprietatea asupra imobilelor analizate. Se presupune că bunurile imobile sunt deținute în mod exclusiv și absolut de Comunei Mihăileni.
- Informațiile furnizate de proprietar, se consideră a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Documentele prezentate în Anexele la prezentul raport, se presupun a fi corecte.
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipației ofertei și cererii pe termen scurt și pe o economie instabilă în continuare.
- Bunurile imobile supuse expertizării și evaluării sunt distincte și chiar dacă ofertarea la licitație pentru vânzare se face în comun, adjudecarea acestora poate fi și individuală. Valorile de adjudecare ale unui bun evaluat nu modifică valoarea de pornire a licitației pentru alt bun material. Orice proporție între valorile de pornire a licitației și valorile de adjudecare pentru diverse bunuri nu poate fi făcută.

Acest raport de expertizare-evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- Deținerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

- Conținutul acestui raport, atât în totalitate sau în parte (în special concluziile, identitatea evaluatorului) nu va fi difuzată public prin publicitate, relații publice, știri sau prin alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

CAP. II. ANALIZA DIAGNOSTIC

II.1 Diagnostic juridic

Bunurile imobile expertizate și evaluate sunt proprietatea Comunei Mihăileni, conform următoarelor:

- Încheiere nr. 24347/28.03.2019, emisă de OCPI, Botoșani,
- Carte funciară nr. 51251, a UAT Mihăileni,

*Imobil aflat sub incidența art. 3 din Legea nr. 17/2014.
Proprietatea nu este grevată de sarcini.*

II.2 Prezentarea bunurilor evaluate

*Terenul se află în tarlăua 3, Pc A6 extravilan Mihăileni.
Conform categoriei de folosință, terenul analizat și evaluat este de tip arabil.
Suprafața din măsurători S= 60 000 mp*

II.3. Definirea pieței imobiliare

Situația pieței. Metode de evaluare. Situația rezultată în urma evaluării.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul dificultăților economice și financiare care au acutizat vulnerabilitățile unei piețe aflate încă în faza incipientă de dezvoltare. Atitudinea rezervată a investitorilor a fost amplificată de situația politică tensionată a României.

După creșterea economică impresionantă înregistrată consecutiv în 2005 – 2008, anii 2009 – 2015, au marcat contracții succesive. Domeniul construcțiilor a înregistrat scăderi reflectând în parte și reculul pieței imobiliare. Diminuarea activității economice și implicit efectele negative induse în piața imobiliară sunt evidențiate de nivelul scăzut al investițiilor străine directe din ultimii 4 ani.

Situația internațională este delicată în condițiile în care țări precum Grecia, Irlanda, Spania, Italia, Malta au dificultăți majore. Inevitabil, greutățile economice pe care le întâmpină companiile au ca rezultat creșterea ratei șomajului și scăderea puterii de cumpărare a populației. Astfel, toate segmentele pieței au înregistrat o anumită contracție.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de

tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare - cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Piața imobiliară traversează, și în România, o perioadă critică.

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ani 2006-2009, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și semnale de retragere a celor pentru care domeniul real estate se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid.

Oferta

Piața rezidențială a fost cel mai afectat segment și în 2016 datorita acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de unități locative finalizate.

Contracția acestui segment a fost cauzată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de scăderea salariilor, rata de creștere a șomajului și devalorizarea monedei naționale.

Devalorizarea monedei naționale a diminuat sau chiar a anulat scăderea prețurilor de vânzare pentru spațiile locative cotate în Euro, în timp ce creșterea costurilor de finanțare a afectat, în prima fază, cumpărătorii finali și apoi, ca efect indus, dezvoltatorii. În consecință, dezvoltatorii nu au mai inițiat proiecte rezidențiale ample sau au diminuat semnificativ ritmul lucrărilor de construcție datorită vânzărilor scăzute și a sistării finanțării, cauzată de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor.

Mai multe proiecte au fost oprite. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le oferă profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să ofere aceste locuințe spre închiriere.

Terenurile agricole din nordul Moldovei sunt ieftine, dar prea fărâmițate pentru ca un investitor mare să poată să cumpere suprafețe întinse. Poate și de aceea, în zona noastră nu prea există mari exploatații agricole, iar cei mai mari fermieri sunt străinii care în anii '90 au cumpărat suprafețe mai mari de teren. Chiar dacă, în ultimii ani, prețul s-a dublat aproape în toate județele, afacerile cu terenuri agricole rămân încă profitabile.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestea fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale. Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacționează unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și ofertă. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății: pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare. Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate. Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ. Piața imobiliară specifică a proprietății evaluate este piața proprietăților rezidențiale – clădire la de locuit. Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect. Datele trebuie adunate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construire, discuțiile cu antreprenorii și planificatori urbanistici. Ofertele competitive sunt ale vânzătorilor de astfel de proprietăți, mai puțin a antreprenorilor și a dezvoltatorilor imobiliari sunt prezenți în număr extrem de redus.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Cererea.

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin cost, comparații ale vânzărilor și capitalizarea veniturilor și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia indicațiile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări sunt bazate pe principiul substituției, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe mărfuri sau servicii similare sau asemănătoare, cea marfă sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare.

Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață.

Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii. Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitatea sa și de solicitarea sa. Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitată de raritatea sa și de puterea efectivă de cumpărare a potențialilor consumatori. Cererea pentru un bun sau serviciu este, de

asemenea, creată de utilitatea sa, influențată de raritatea și de solicitarea sa și limitată de puterea de cumpărare.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea. Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante. Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață. Prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea pentru produs/serviciu.

Echilibrul pieței, previziuni.

În cazul în care nu există condiții normale de piață sau când dezechilibrul raportului ofertă-cerere determină prețuri de piață care nu au legătură cu definiția valorii de piață, evaluatorul se confruntă cu o problemă dificilă de evaluare. Misiunea evaluării solicită un grad înalt de profesionalism, vigilență, experiență și raționament profesional din partea evaluatorului, în condițiile penuriei informațiilor de piață. Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privită în contextul politicilor de promovare care minimizează dezechilibrul de pe piața proprietăților și în contextul restructurării și consolidării piețelor de proprietăți și a sistemelor financiare din cadrul piețelor în dezvoltare. Proprietatea evaluată trebuie analizată din perspectiva tuturor factorilor interni și externi cu efect asupra performanțelor de exploatare ale acestora. Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

CAP. III EVALUARE

III.1. Principiile evaluării – pentru piața imobiliară

Cererea și oferta. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și ofertă existente la data evaluării.

Schimbarea. Forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, determinând astfel fluctuații ale prețului și valorii.

Concurența. Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.

Substituția. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici.

III.2. Metode de evaluarea a terenului

- Abordarea prin comparația vânzărilor

Aceasta abordare este utilizabilă atunci când evaluatorul are date privind vânzarea unor proprietăți similare ce au fost vândute recent. Se folosește o singură metodă și anume:

- Metoda comparației directe

Estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieții, prin compararea proprietății de evaluat (proprietate subiect) cu alte proprietăți similare. Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Evaluatorul identifică și analizează punctele tari și punctele slabe ale proprietăților.

Se folosesc date despre tranzacții, contracte și oferte de proprietăți imobiliare considerate competitive și comparabile cu proprietatea evaluată. Principalele surse sunt părțile în tranzacții, publicitatea imobiliară și administratorii imobiliari.

Pornind de la datele de piață și de la caracteristicile proprietăților se efectuează corecții în așa fel încât acestea să reflecte procesul de gândire și judecată al unui cumpărător înainte de a cumpăra.

Se pot face corecții cantitative sau calitative fie ca procentaj fie ca valoare absolută.

Corecțiile cantitative se pot face prin:

- analiza pe perechi de date determinându-se mărimea corecției care se referă la o singură caracteristică;
- analiza statistică folosind regresia și inferența numai asupra factorilor care influențează prețul;
- analiza grafică așezând într-un grafic elementele de comparație și interpretând cum vede piața aceste elemente;
- analiza evoluțiilor când există un mare volum de informații de piață despre proprietăți cu mai puține caracteristici similare și se determină sensibilitatea pieței la anumite elemente de comparație;
- analiza costurilor folosite de autorități pentru taxe de construcție sau impozit pe proprietăți;
- analiza datelor secundare care nu se referă direct la proprietățile comparabile ci descriu piața imobiliară în general.

Corecțiile calitative se pot face prin:

- analiza comparațiilor relative a tranzacțiilor și determinarea caracteristicilor inferioare, egale sau superioare față de proprietatea evaluată;
- analiza clasamentului tranzacțiilor comparabile într-un clasament și analiza poziției proprietății evaluate în acest clasament;
- interviuri personale cu opiniile unor participanți pe piața imobiliară.

Se utilizează o **grilă de piață**. În aceasta fiecare element de comparație are repartizat un rând iar prețurile unitare sau totale ale proprietăților comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele față de proprietatea evaluată (subiect).

Valoarea finală reprezintă o opinie privind valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Această opinie poate fi exprimată sub forma unui interval de valori sau ca o singură valoare.

- Metoda capitalizării rentei de bază

- este util să se cunoască informații de pe piața închirierilor imobiliare (renta de bază este mărimea plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului);
- dacă renta curentă corespunde cu cea de piață, valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piața este echivalentă cu valoarea de piață;
- în cazul când nu corespunde cu condițiile contractuale sunt necesare corecții;
- renta poate avea diferite clauze de escaladare și de plată și în acest caz trebuie reflectate în renta de bază;

Dintre metodele enumerate mai sus, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor, evaluatorul a folosit metoda comparației.

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punctul de vedere al investitorului, elementul esențial care influențează valoarea este capacitatea de

a produce profit. Între valoarea unei proprietăți și capacitatea de a produce profit este o relație direct proporțională.

Rata de capitalizare(Rc) apare în cadrul metodelor de evaluare bazate pe capitalizarea câștigurilor. Câștigurile, în cazul proprietăților imobiliare se obțin prin închiriere. În toate calculele de la abordarea prin capitalizarea veniturilor se fac în ipoteza unui contract de închiriere cu chirie fixă fără clauze de ajustare în timp a acesteia.

Metoda capitalizării directe este o metoda prin care venitul net anual (Vna) realizat într-un an de exploatare a imobilelor se transformă în valoare prin multiplicarea acestuia cu inversul ratei generale de capitalizare (Rc).

$$Vt = (Vna / Rc) \times 100,$$

unde

Vt - valoarea terenului

Rc - rata de capitalizare .

Orice proprietate închiriată are un venit brut anual (Vba) pentru un grad de ocupare de 100%. Venitul net anual (Vna) este venitul total anticipat a fi generat de proprietate, după deducerea alocațiilor legate de gradul de ocupare și de posibilitățile de încasare.

Venitul net anual al terenului reprezintă diferența dintre veniturile totale anuale (Vta) realizate anual pentru teren, diminuate cu cheltuielile anuale (Ca) cu taxe, impozite și administrare.

$$Vna = Vta - Ca$$

Cheltuielile anuale sunt procent din veniturile totale anuale (Vta), cuantumul acestora este situat între 1% și 5 % în cazul terenului.

Rata de capitalizare este raportul procentual dintre venitul net anual generat de proprietatea evaluată și valoarea (V) a proprietății. Aceasta este determinată cu formula:

$$Rc = (Vna/V) \times 100$$

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând apoi aceste bunuri cu cel în evaluare. Estimările deprecierii și altor parametri ai valorii, pot fi făcute prin tehnici comparative. De multe ori, aceste elemente sunt analizate prin metoda comparației directe pentru a determina corecțiile ce trebuie făcute la prețurile de vânzare ale bunurilor comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între bunuri și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, caracteristicile fizice și caracteristicile economice. Elementele de comparație sunt analizate față de datele pieței pentru a determina cum sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele, valoare.

Etapele procedurii de bază sunt:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de bunuri similare
- verificarea informațiilor prin confirmare că datele obținute sunt reale
- compararea bunurilor comparabile cu bunurile evaluate utilizând elemente de comparație și ajustarea adecvată a prețurilor de vânzare a fiecărui bun comparat
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau a unei marje de valori.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale bunurilor care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piață. Principalele elemente ale comparației de bază sunt:

- dreptul de proprietate transmis
- condiții de finanțare
- condiții de vânzare
- condiții ale pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice

- caracteristicile economice
- utilizarea

Metoda se aplică atât în cazul terenurilor, cât și în cazul construcțiilor sau al mijloacelor fixe, mobile.

IV. COMENTARII

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu conține T.V.A.

CAPITOLUL V – DECLARAREA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, în opinia evaluatorului, valoarea estimată a Terenurilor, identificate în extravilan Mihăileni, astăzi 04.09.2019, este:

Nr. parcelă	Cat. de folosință	Suprafață (mp)	Val. unit. (lei/mp)	Valoare teren (lei)
Pc 6	A: arabil	60 000	1,42	84 930

Evaluator,
membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM;
Drd ing. Mihai AIOANEI

Evaluarea terenului ARABIL

Estimarea valorii de piață, pentru terenurile analizate, s-a făcut prin abordarea prin comparație a vânzărilor; s-au ales niște terenuri oferite spre vânzare, din arealul comunei Mihăileni.

Proprietatea subiect este un teren arabil, în suprafață de 60 000 mp, situat în extravilan Mihăileni, tarla 3, Pc A6.

S-au ales pentru comparabile, oferte de vânzare de terenuri arabile extravilane, situate în UAT Mihăileni.

Astfel au fost selectate ofertele următoarele:

- *din comuna Mihăileni, ofertă pentru teren arabil, de către d-l CREȚU VASILE, în suprafața de 3917 mp, în Pc 97/12, se solicită suma de 5092,10 lei (13 000 lei/ha); ofertă (înregistrată la Primăria Mihăileni la 02.06.2019, prezentată pe site-ul www.dadrbt.ro/terenuriagricole/oferte.html, (Comparabila I).*
- *din comuna Căndești, ofertă pentru teren arabil, de către d-na AVĂTĂMĂNIȚEI LILIANA, suprafața de 5000 mp, în Pc 265/116, se solicită suma de 6 500 lei (13 000 lei/ha); ofertă (înregistrată la Primăria Căndeștii), prezentată pe site-ul www.dadrbt.ro/terenuriagricole/oferte.html, (Comparabila II).*
- *din comuna Vârfu Câmpului, ofertă pentru teren arabil, de către d-l IRIMIA VIRGIL, suprafața de 5400 mp, în Pc 117/137, se solicită suma de 7 020 lei (13 000 lei/ha); ofertă (înregistrată la Primăria Vârfu Câmpului la data 03.06.2019, prezentată pe site-ul www.dadrbt.ro/terenuriagricole/oferte.html, (Comparabila III).*
- *din comuna Hilișeu-Horia, ofertă pentru teren arabil, de către d-l AVASILOAIE CONSTANTIN, suprafața de 7328 mp, în Pc 164/4, 1165/4, 1169/4 și Pc 1178/2, se solicită suma de 10 928 lei (14 900 lei/ha); ofertă (înregistrată la Primăria Hilișeu-Horia la data 12.07.2019) prezentată pe site-ul www.dadrbt.ro/terenuriagricole/oferte.html, (Comparabila IV).*

Ofertele sunt întocmite conform cu prevederile anexei nr. 1B, la normele metodologice ale Legii nr. 17/2014, actualizată, valorile specificate mai sus, nu vor suferi corecții; s-a întocmit următorul tabel:

Comparabila	I	II	III	IV
Suprafața, mp	3197	5000	5400	7328
Valoare unitară, lei/mp(oferta)	1,30	1,30	1,30	1,49
Valoare de calcul, lei/mp	1,30	1,30	1,30	1,49

Calculule sunt incluse în Anexa nr. 1.

Conform „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția a 13-a – ediția în limba română, autor Appraisal Institute, editura ANEVAR, 2011, cap. 13, comparabila care necesită cea mai mică corecție brută a prețului de vânzare este adesea cea mai apropiată de valoarea proprietății subiect. Aceasta este comparabila nr. 4.

Explicații pentru corecții

Dreptul de proprietate transmis

Prețul tranzacției este întotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Proprietatea subiect este ocupată de proprietar. Proprietățile comparabile sunt libere la închiriere/concesionare. Astfel, corecția va fi nulă, proprietatea subiect fiind considerată liberă la închiriere/concesionare.

Condiții de finanțare

Prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate diferi de cel al unei proprietăți similare datorită aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobândă avantajoasă, contracte de închiriere/concesionare - cumpărare în rate. Proprietățile au aceleași condiții de finanțare (capital propriu, nu capital împrumutat), ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de închiriere/concesionare

Reflectă motivațiile vânzătorului și/sau a cumpărătorului de a vinde/cumpăra proprietatea. Toate comparabilele au condiții de închiriere/concesionare la piață, ceea ce înseamnă o corecție nulă.

Condiții de piață

Discuțiile cu proprietarii au avut loc la data evaluării, aug. 2019, dată care face posibilă tranzacția (vezi definiția valorii de piață).

Suprafața

S-au corectat toate comparabilele, datorate diferenței dintre mărimea suprafeței comparabilei și mărimea proprietății subiect.

Acces la proprietate

S-a corectat comparabila 1, având un acces mai bun față de celelalte comparabile.

Amplasament

S-a corectat doar comparabila 2, având amplasamentul diferit de al celorlalte comparabile.

Teren în suprafață de S = 60 000.00 mp (Arabil)

Grila comparațiilor de piață - terenuri

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	TEREN SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila T1	Comparabila T2	Comparabila T3	Comparabila T4
	Preț de vânzare (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49
<i>Corecții ale tranzacției</i>						
1	Dreptul de proprietate transmis		deplin	deplin	deplin	deplin
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49
2	Condiții de finanțare		proprii	proprii	proprii	proprii
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49
3	Condiții de vânzare		liber	liber	liber	liber
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49
4	Condiții de piață (data vânzării)		curentă	curentă	curentă	curentă
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49
<i>Corecții ale proprietății</i>						
5	Localizare (UAT)	Mihăileni, periferie	Mihăileni, periferie	Cândești	Vârfu Câmpului	Hilișeu-Horia
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.30	1.30	1.30	1.49

Anexa nr. 1/13

6	Suprafața	60000.00	3917.00	5000.00	5400.00	7328.00
	<i>Corecție (%)</i>		-10.00	-8.00	-8.00	-5.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		-0.13	-0.10	-0.10	-0.07
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.17	1.20	1.20	1.42
7	Utilități	fără	similar	similar	similar	similar
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.17	1.20	1.20	1.42
8	Acces la proprietate	drum exploatare	drum județean	drum exploatare	drum exploatare	drum exploatare
	<i>Corecție (%)</i>		-5.00	0.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		-0.06	0.00	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.11	1.20	1.20	1.42
9	Amplasament	platou	platou	șes	platou	platou
	<i>Corecție (%)</i>		0.00	-15.00	0.00	0.00
	<i>Corecție (lei/mp)</i>		0.00	-0.18	0.00	0.00
	PREȚ CORECTAT (lei/mp)		1.11	1.02	1.20	1.42
Corecție totală netă (lei/mp)			-0.19	-0.10	-0.10	-0.07
Corecție netă ca % din prețul de vânzare			-15	-23	-8	-5
Corecție totală brută (lei/mp)			0.19	0.28	0.10	0.07
Corecție brută ca % din prețul de			15	23	8	5
Număr corecții			2	2	1	1

Valoare unitară teren

Valoare totală teren

1.42 lei/mp
84930.00 lei

Anexa nr. 2/13



100068347127

Anexa nr. 3/13

Incheiere Nr. 24347 / 28-03-2019



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

Dosarul nr. 24347 / 28-03-2019

INCHEIERE Nr. 24347**Registrator:** GEORGE CRETU**Asistent:** MIRELA BUTNARIU

Asupra cererii introduse de COMUNA MIHĂILENI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.26/15-12-2016 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni +Anexa nr. 1;

fiind indeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51251

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire constituire în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA MIHĂILENI, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciara 51251 UAT Mihaileni;

Prezenta se va comunica părților:

BOF STEFAN TUDOR

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

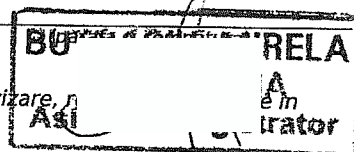
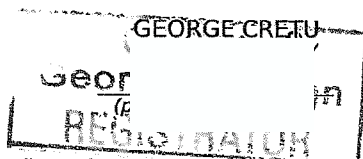
Registrator,

Asistent Registrator,

12-04-2019

GEORGE CRETU

MIRELA BUTNARIU



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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51251 Mihaileni

Anexa nr. 4/13

Nr. cerere	24347
Ziua	28
Luna	03
Anul	2019

Cod verificare
100068347127

Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51251	Din acte: 65.782 Masurata: 60.000	Teren neimprejmuț; Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
24347 / 28/03/2019		
Act Administrativ nr. 26, din 15/12/2016 emis de Consiliul Local al comunei Mihaileni + Anexa nr. 1;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1 1) COMUNA MIHAILENI, CIF:3672006, domeniu privat	A1

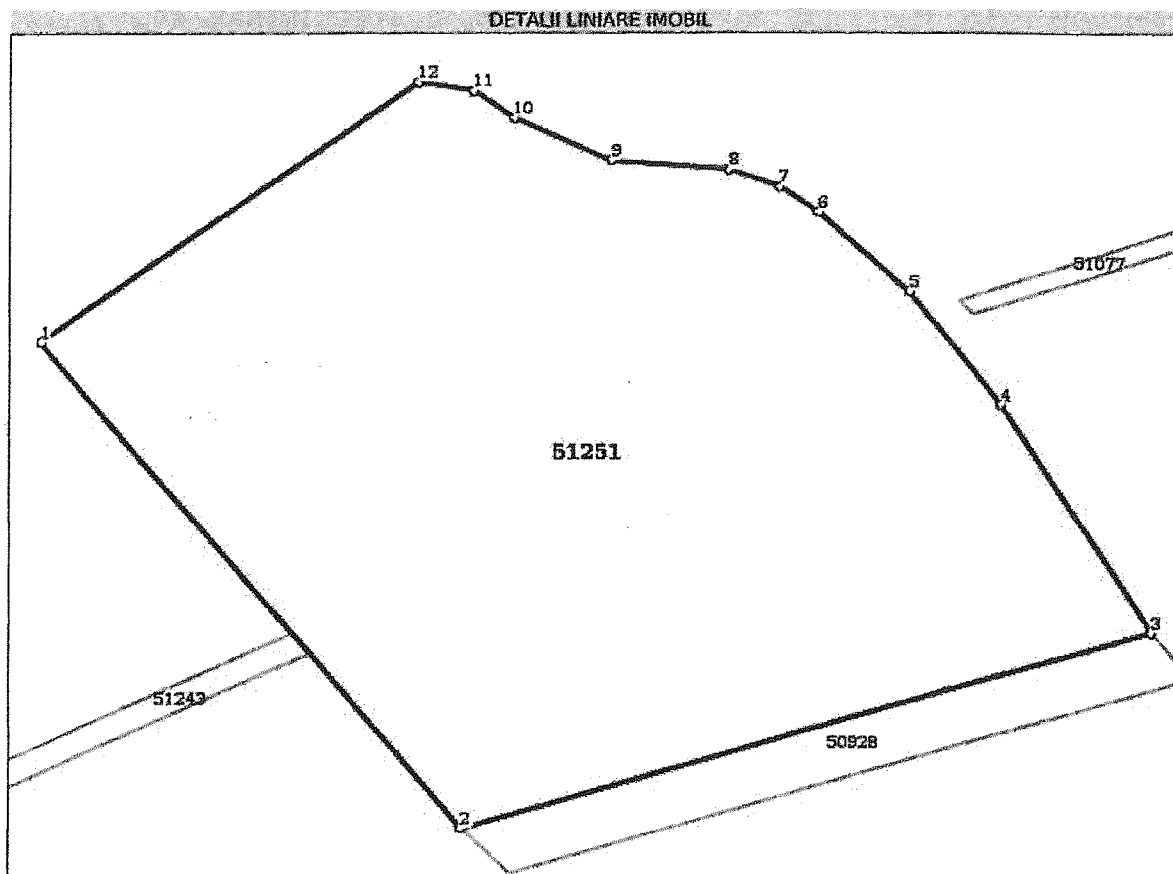
C. Partea III. SARCINI .

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
51251	Din acte: 65.782 Masurata: 60.000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	Din acte: 65.782 Masurata: 60.000	3	6	-	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	236.374
2	3	228.385
3	4	103.675

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	53.868
5	6	43.002
6	7	15.989
7	8	17.192
8	9	36.348
9	10	34.896
10	11	16.604
11	12	17.542
12	1	156.427

Anexa nr. 6/13

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

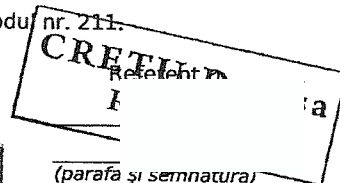
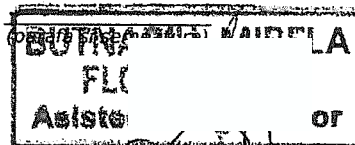
12-04-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIRELA BUTNARIU



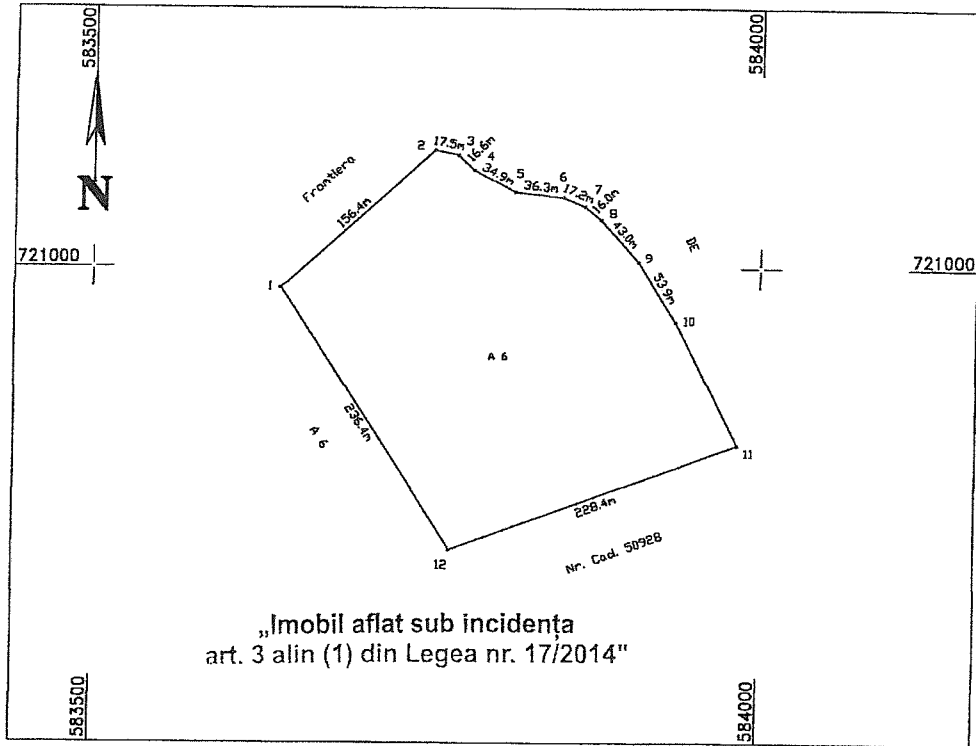
(parafă și semnătură)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
51251	60000	Extravilan Comuna Mihaileni, Tarla 3, Parcela 6, Judetul Botoșani

Nr. Carte Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Mihaileni



„Imobil aflat sub incidența
art. 3 alin (1) din Legea nr. 17/2014”

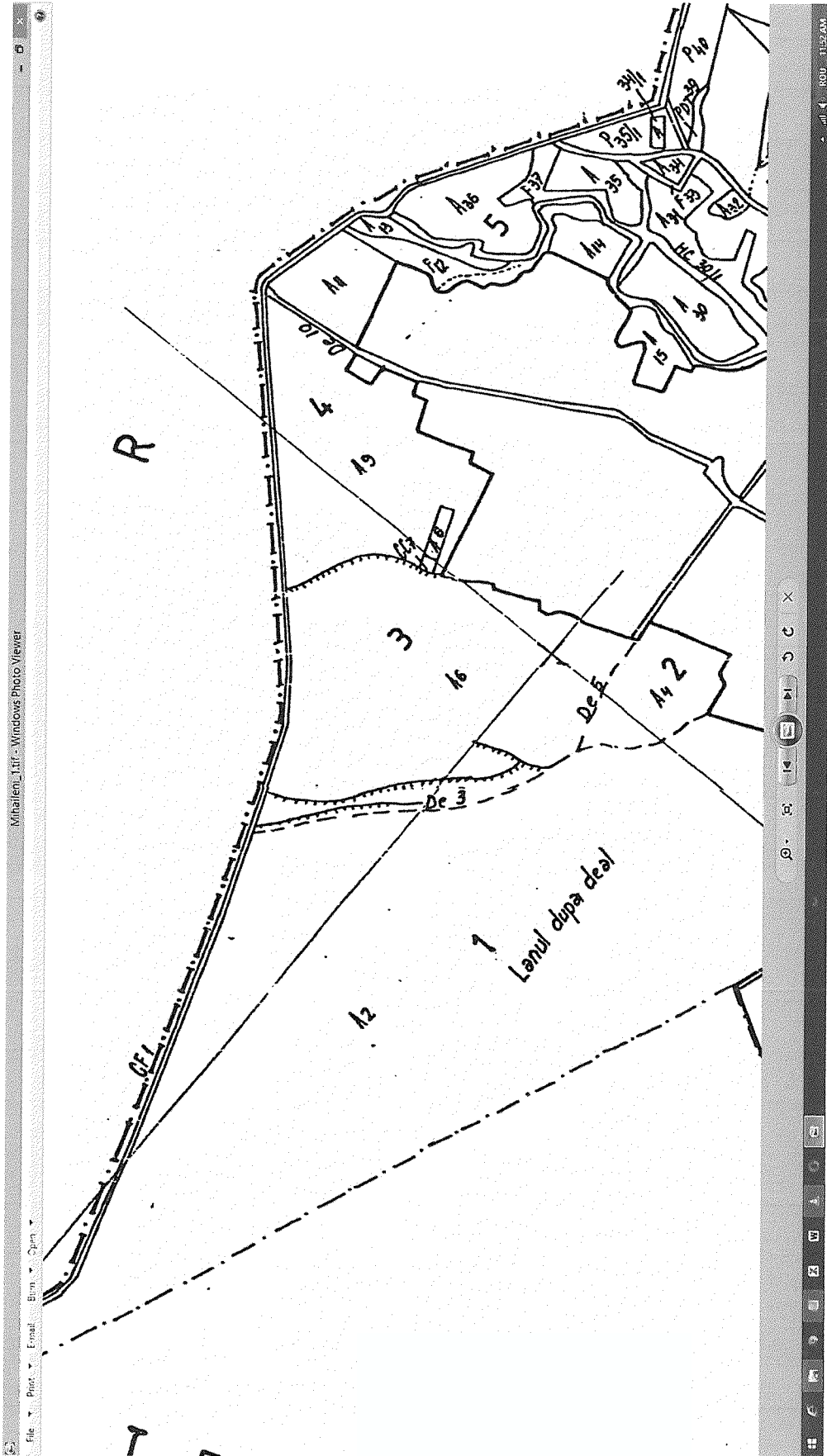
A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
6	A	60000	Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar.
Total		60000	Teren neîmprejmuit.
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 60000 mp			
Suprafața din act = 65782 mp			
Executant Ing. BOF STEFAN TUDOR		Inspector OFICIUL DE CADASTRU SLAVIA CONFIRMĂ Introducerea în baza de date a terenului și atribuirea numărului cadastral. Oana Gabriela PINTILIE CONSILIER Data..... Ștampila BCPI	

INVENTARUL DE COORDONATE – GPS

Parcela cadastrala 6, tarla 3, extravilan, UAT MIHAILENI, jud. BOTOSANI

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Stereo-70		
Pct.	X(m)	Y(m)
1	720984.415	583639.094
2	721089.283	583755.164
3	721085.832	583772.363
4	721074.536	583784.532
5	721057.410	583814.936
6	721053.617	583851.086
7	721046.797	583866.867
8	721036.497	583879.096
9	721004.582	583907.916
10	720958.752	583936.225
11	720866.395	583983.328
12	720787.049	583769.169

Ing. BOF STEFAN JUDORS



Anexa nr. 10/13



ANEXA Nr. 1B
la normele metodologice



- Formular pentru persoane fizice

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemnata¹⁾, CRETU VASILE, CNP
 la adresa de comunicare in: localitatea RACHIT, str. RUSOR, nr. 7, bl. 1, sc. 1
, ap. 102, judetul/sectorul BOTOSANI, codul postal 717264, e-mail cretuvasile@yahoo.com, tel. 0745160015
 teren agricol situat in extravilan, in suprafata de 0,3917 (ha), la pretul de 5 092,1 (lei)²⁾ (cinca mii noua sute si doi lei si 16 bani)
 conditiile de vanzare sunt urmatoarele:
nu sunt

Date privind identificarea terenului

Identificare	Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾ (**)	Obs
	Orasul/Comuna/Judetul	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**) (a)	Numar de carte funciara (**) (b)	Numar tarla/lot (**) (c)	Numar parcela (**) (d)		
se completeaza de catre vanzator	BOTOSANI	0,3917	51229	51229	12	97/93	agricola	-
se completeaza de catre cumparator								

scand ca falsul in declarari se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificarile si completarile
 are, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

semnatura/semnatura
CRETU VASILE
 (numele si prenumele in clar)

natura 11.02.2019 L.S.

Noti: Informatiile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
 Informatiile notate cu (**) se completeaza in cazul in care sunt cunoscute informatiile

se completeaza numele si prenumele proprietarului terenului.

se completa in cifre si litere.

se completeaza categoria de folosinta a terenurilor agricole situate in extravilan productive, care sunt: arabile, viile, livezile, terenurile viticole, pomicele, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, solarele, rasadnile si altele asemenea, cele cu destinatie forestiera, daca nu fac parte din amenajamentele silvice, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii si instalatii tehnice, amenajarile piscicole si de imbunatatiri funciare, drumurile tehnologice si de exploatare agricola, platformele si terenurile de depozitare care servesc nevoilor productiei agricole si terenurile neproductive care pot fi amenajate si folosite pentru activitati agricole.

se completeaza cu „X” rubricile in care informatiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidentele fiscale, evidentele cadastrale, altele asemenea.

ANEXA Nr. 1B
la normele metodologice

– Model –
– Formular pentru persoane fizice –

OFERTA DE VANZARE TEREN

mnata¹⁾, Avatamanita Liliana, CNF., prin mandatar Bosinceanu
m procurii autentificata cu numar 10.06.2019 de notar public Iftime
nd adresa de comunicare in sat Scheia, strada Cetatii, numar 71, comuna Scheia,
a, e-mail iuliana@agrics-siret.ro, tel. 0756124325, vand teren agricol situat in
profata de 5000 mp (cincimii mp) (0.5 ha), la pretul de 6500 lei (sasemiicincisute

vanzare sunt urmatoarele:

identificarea terenului

Categoria de folosinta³⁾

Informatii privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta ³⁾ (**)	Obs.
asul/ muna/ detul (*)	Suprafata (ha) (*)	Numar cadastral (**)	Numar de carte funciara (**)	Numar tarla/lot (**)	Numar parcela (**)		
osani ndesti	0.5 ha	51555	51555	29	265/116	arabil	

(**)

ind ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2009 privind Codul
carile si completari ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

r/Imputemicit,

nita Liliana / Bosinceanu Iuliana
si prenumele in clar)

ira L.S.

– Model –
– Formular pentru persoane fizice –

[illegible]

Se completeaza
de catre **AS**
van
Ver:
prim

Vanzator/Imputernicit
Irimia Virgil
(numele si prenumele in clar)

1944

Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VÂNZARE TEREN

AVASIOLOAIE CONSTANTIN CĂLĂBĂRĂȘAN
 Subsemnatul/Subsemnata*1) POPA DANIEL CNP 013601263,
 având adresa de comunicare în: localitatea BEAU MARÉ PRUN AGROHOL, nr. 130/2019,
 bl. 130/2019, sc. 130/2019, et. 130/2019, ap. 130/2019, județul/sectorul 130/2019, codul
 poștal 130/2019, e-mail 130/2019, tel. 130/2019

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,36 (ha), la prețul de 10928 lei (lei)

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

Specificare	Informații privind amplasamentul terenului						Categoria de folosinta *3) (**)	Obs
	Orasul/Comuna/Jud. (*)	Suprafata (ha) (*)	Nr. cadast. ral (**) (*)	Număr De carte funciara (**) (*)	Număr tarla/lot (**) (*)	Număr parcela (**) (*)		
Se completează de către vânzător	<u>130/2019</u>	<u>0,36</u>	<u>01263</u>	<u>01263</u>	<u>01263</u>	<u>912/20</u>	<u>130/2019</u>	
Verificat primărie	<u>130/2019</u>	<u>0,36</u>	<u>01263</u>	<u>01263</u>	<u>01263</u>	<u>912/20</u>	<u>130/2019</u>	

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

Vânzător/împuțernicit,

AVASIOLOAIE CONSTANTIN
 (numele și prenumele în clar) POPA DANIEL

Semnătura

Data 01.08.2019

