

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
CNSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIHĂILENI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini privind propunerea de vânzare a TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE 155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP SITUATE ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COM. MIHĂILENI, JUD. BOTOȘANI –aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni, jud. Botoșani .

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

Având în vedere:

- a) Expunerea de motive și proiectul de hotărâre prezentate de către primarul comunei Mihăileni, în calitatea sa de inițiator, prin care se susține necesitatea și oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivității;
- b) Raportul de specialitate și raportul de avizare a comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Mihăileni;

În conformitate cu prevederile:

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

În temeiul :

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului vânzare a TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE 155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP SITUATE ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COM. MIHĂILENI, JUD. BOTOȘANI, carte funciară nr. 51012, parcela numărul 777 –aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni;

Art. 2. Se aproba Studiului de oportunitate pentru vânzarea TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE 155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP SITUATE ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COM. MIHĂILENI, JUD. BOTOȘANI, carte funciară nr. 51012, parcela numărul 777 - aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Se aproba Caietul de sarcini pentru vânzarea TERENULUI INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE 155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP SITUATE ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COM. MIHĂILENI, JUD. BOTOȘANI, carte funciară nr. 51012, parcela numărul 777 - aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni,

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

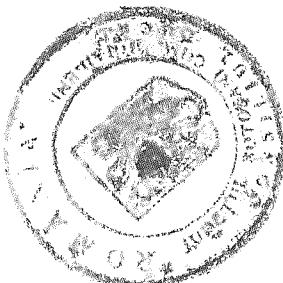
Art. 4. Prețul minim de pornire a licitației conform raportului de evaluare din iulie 2017 este de 72.276,00 lei, conform anexei nr. 3 - Raport de evaluare, parte integrantă din prezenta hotărâre;

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARICEL ȚICALO**

MIHĂILENI
22.08.2017
Nr. 40... /2017

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri



ROMÂNIA
JUDETUL Botoșani
CONSILIUL LOCAL
Mihăileni



STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU VÂNZAREA TERENULUI INTRAVILAN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE
CONSTRUITĂ DE 155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP SITUATE ÎN
LOCALITATEA MIHĂILENI, COM. MIHĂILENI, JUD.
BOTOȘANI –aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni,
jud. Botoșani .**

B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE

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

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

Proprietatea este situata în zona centrală a localității Mihaileni, poziționată la drumul ce face legatura cu municipiul Dorohoi, la aproximativ 100 m de primaria comunei Mihăileni.

Proprietatea compusă din teren intravilan teren categorie de folosință CC în intravilan și arabil, în suprafață de 2602 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Sc de 155 mp și o clădire C2(anexa farmacie) având Sc de 66mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777, este situată central în localitatea Mihăileni, comună Mihăileni și este la o distanță de 100-150m de drumul Județean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de comună Bucecea din Județul Botoșani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Mihăileni cu drumul județean 29 C.

Plecând de la acest deziderat și cunoscând situația prezentă proprietății imobiliare, compusă din teren categorie de folosință CC în intravilan și arabil, în suprafață de 2602 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Sc de 155 mp și o clădire C2(anexa farmacie) având Sc de 66mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777, bunuri imobile aflate în proprietatea consiliului local, creionam situația acestora pe parcursul timpului până în prezent:

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

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

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

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

Proprietatea imobiliară este compusă din teren categorie de folosință CC în intravilan și arabil, în suprafață de 2602 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Sc de 155 mp și o clădire C2(anexa farmacie) având Sc de 66mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777.

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

2. Necesitatea și oportunitatea vânzării

Suprafața de teren la care se face referire în prezentul înscris ar contribui la creearea 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 72.276,00 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.

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

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

BAZĂ LEGALĂ:

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

B. PIESE DESENATE

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Plan de amplasament și delimitare a imobilului																																										
Scara 1: 1000																																										
Nr. cadastral	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului																																								
51C1-2	2602	Intravilan Mihăileni, p.c. 777, jud. Botoșani																																								
Nr. Cartea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)																																								
		Mihăileni																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">A. Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>777</td> <td>CC</td> <td>1155</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>A</td> <td>1447</td> <td>Teren parțial împrejmuit cu gard</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>2602</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">B. Date referitoare la construcții</th> </tr> <tr> <th>Cod</th> <th>Destinația</th> <th>Suprafață construită la sol (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>CIE</td> <td>155</td> <td>Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>CA</td> <td>66</td> <td>Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>221</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Suprafața totală măsurată a imobilului = 2602 mp Suprafața din act = 2602 mp</p> <p>Executant ing. Harasim Dorin-Constantin (nume, prenume) CERTIFICAT Confirm executarea măsurătorilor la teren, ARE corectitudinea întocmirea documentației cadastrale și corespondența acesteia cu certificatul din oficiu. DORIN-CONSTANTIN HARASIM Semnătura și stampila BCPI Data: 23.02.2017</p> <p>Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date înregistrată și atâtura documentării cadastrale în LARA BOTOSANI CORODEANU Loredana Semnătura și stampila BCPI Data: 23.02.2017</p> <p>Stampila BCPI</p>			A. Date referitoare la teren				Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni	777	CC	1155			A	1447	Teren parțial împrejmuit cu gard	Total		2602	-	B. Date referitoare la construcții				Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni	C1	CIE	155	Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.	C2	CA	66	Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.	Total		221	-
A. Date referitoare la teren																																										
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni																																							
777	CC	1155																																								
	A	1447	Teren parțial împrejmuit cu gard																																							
Total		2602	-																																							
B. Date referitoare la construcții																																										
Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni																																							
C1	CIE	155	Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.																																							
C2	CA	66	Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu tiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875.																																							
Total		221	-																																							

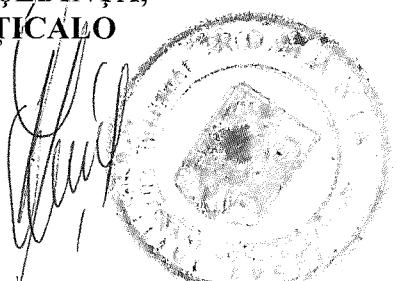
Întocmit,
ing. Apetri Ștefan
administrator public

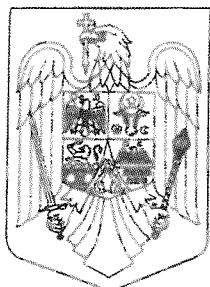
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARICEL ȚICALO

MIHĂILENI
22.08.2017
Nr. 40/2017

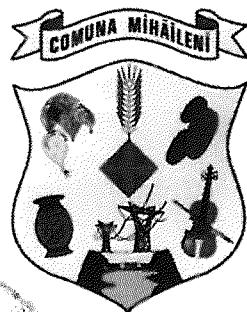
Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

Bf

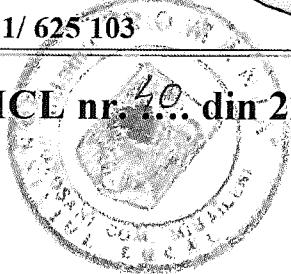




ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI MIHĂILENI
jud. BOTOŞANI
cod fiscal 3672006
primariamihailenibt@yahoo.com
tel. 0231/ 625 103 ; fax 0231/ 625 103



Anexa nr. 2 la HCL nr. 40 din 22.08.2017



CAIET DE SARCINI

*PENTRU VÂNZAREA TERENULUI
INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.602 MP
CU O CLĂDIRE C1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE
155 MP ȘI CLĂDIRE ANEXĂ C2 CU
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ DE 66,0 MP
SITUATE ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COM.
MIHĂILENI, JUD. BOTOŞANI -aflate în
domeniul privat al comunei Mihăileni, jud.
Botoşani*

Capitolul I : Prevederi generale

1.Organizatorul licitației publice cu strigare:

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

Cumpărător :

Temeiul legal al concesiunii

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

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

Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din 22.08.2017

CAPITOLUL II : OBIECTUL VÂNZĂRII

Proprietatea este situata în zona centrală a localității Mihaileni, poziționată la drumul ce face legatura cu municipiul Dorohoi, la aproximativ 100 m de primaria comunei Mihăileni.

Proprietatea compusă din teren intravilan teren categorie de folosință CC în intravilan și arabil, în suprafață de 2602 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Sc de 155 mp și o clădire C2(anexa farmacie) având Sc de 66mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777, este situată central în localitatea Mihăileni, comună Mihăileni și este la o distanță

de 100-150m de drumul Județean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de comună Bucecea din Județul Botoșani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Mihăileni cu drumul județean 29 C, bunuri imobile aflate în proprietatea consiliului local.

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

CAPITOLUL III : Clauze privind plătile

Prețul de pornire a licitației conform raportului de evaluare din iulie 2017 este de 72.276,00 lei .

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

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

CAPITOLUL IV : CONDIȚII DE PARTICIPARE

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

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

c) în cazul vânzării în rate, dacă cumpărătorul nu achita suma în termenul convenit, contractul de vânzare-cumpărare se consideră rezolvat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără altă formalitate, spațiul și terenul aferent reintră în proprietatea privată a Comunei Mihăileni, iar sumele înaintate de cumpărător îi vor fi restituite, fără dobânda aferentă acestora;

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

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

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

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

Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către Bugetul consolidat (Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice - Direcția Generală a Finanțelor Publice) și bugetul local (Certificat fiscal privind impozitele și taxele locale în cazul persoanelor juridice - Primărie) .

În cazul persoanelor juridice:

⇒ Documentul care să ateste forma juridică a solicitantului:

- Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului

- Copie după cartea de identitate pentru persoane fizice

⇒ Dovada achitării datoriilor față de Primăria Românași, și buget de stat;

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

Garanția de participare se va pierde în următoarele cazuri:

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

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

- dacă ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

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

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

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

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

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

CAPITOLUL V: Soluționarea litigiilor

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

CAPITOLUL VI : Dispoziții finale

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

Primar
Barbacariu Ioan Laurențiu

Secretar,
Apetri Cornelia

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARICEL ȚICALO

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

MIHĂILENI
22.08.2017
Nr. 40./2017





RAPORT DE EVALUARE

Privind

Proprietatea imobiliară – teren intravilan în suprafață de 2602 mp cu o cladire C1 cu arie construită de 155 mp și cladire anexă C2 cu arie construită de 66 mp situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, județul Botoșani;



**Beneficiarul lucrării: Comuna Mihaileni Destinatarul:
Comuna Mihaileni**

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

Iulie 2017

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

Iulie 2017

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietății: Proprietate imobiliară, compusă din teren și clădiri două clădiri, conform actelor de proprietate, cărții funciare și a descrierii bunului imobil.

2. Localizare: Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, județul Botoșani.

3. Proprietarul bunului: Comuna Mihaileni

4. Descrierea bunului imobil: - Proprietate imobiliară, compusă din teren categorie de folosință CC , intravilan, în suprafață de 2602 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Ac de 155 mp și o clădire C2(anexa fosta farmacie) având Ac de 66 mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777.

5. Situația terenului: terenul aferent proprietății, este deținut în cota exclusivă și este proprietatea comunei Mihaileni.

6. Clientul: Comuna Mihaileni

7. Destinatarul: Comuna Mihaileni

8. Scopul evaluării: Stabilirea unei opinii asupra valoarii de piață, pentru fundamentarea deciziei privind vânzarea la licitație.

9. Baza evaluării: Valoarea de piata

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

11. Data evaluării: 06 07 2017

12. Valoare estimativa:

V_p, rotunjit = 15.757 € = 72.276 Lei fara

TVA

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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmațiile sustinute în acest raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiza nepartitioare;
- Evaluаторul nu are nici un (sau dacă are trebuie menționat orice) interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici un interes personal și nu este partitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior; (Raportul de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitarea venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobatarea unui împrumut);
- În deplina cunoștință de cauza, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele codului deontologic ale standardelor de evaluare;
- Certificam că s-a efectuat personal inspectia proprietății imobiliare de către Gavrilă Gheorghe la data de 06.07.2017, în prezența Dlui Ștefan Apetri, reprezentant al comunei Mihaileni;
- Evaluătorul indeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, în 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 AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular ANEVAR;

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta in evaluarea unui bun imobil/ proprietate imobiliara, compusa din:

- teren categorie de folosință CC în intravilan + arabil, în suprafață de 2602 mp, pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Ac de 155 mp si o clădire C2(anexa farmacie) având Ac de 66 mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777.

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietății imobiliare analizate este localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, județul Botoșani.

Proprietatea este situată în zona ultracentrală a localității Mihaileni, la aproximativ 30 m de sediul administrativ - primaria comunei Mihaileni.

Mihaileni este o comună în județul Botoșani. Comuna Mihaileni se află în partea de Nord-Vest a județului Botoșani, la granița cu Ucraina, într-o regiune deluroasă, pe malul stâng al râului Molnița și pe malul râului Siret.

Proprietatea compusă din teren, categorie de folosință CC în intravilan și arabil, în suprafață de 2602 mp pe care sunt edificate două clădiri, o clădire C1(fosta farmacie) cu Ac de 155 mp și o clădire C2(anexa farmacie) având Ac de 66 mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777, zonă

ultracentrală în localitatea Mihaileni, comuna Mihăileni și este la o distanță de 100-150m de drumul Județean 29 C, drum ce leagă localitatea Siret din Județul Suceava, de orașul Bucecea din Județul Botoșani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Mihaileni cu drumul județean 29 C.

2.3. SCOPUL EVALUARII

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

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII

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

2.5. BAZA DE EVALUARE

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

« Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi 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 capacitaților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.”

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

Piata este 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, din Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017:

SEV 100 Cadrul general

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»

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

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

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

Inspectia pe teren a fost facuta pe data de **06.07.2017**, de către Gavilescu Gheorghe Alberto în prezența d-lui Stefan Apetri, în calitate de reprezentant al comunei Mihaileni.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

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

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

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

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

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

- * "Standarde de evaluare a bunurilor – editia 2017" editate de ANEVAR 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 agentiile imobiliare, cotidienele si publicatiile de profil privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinte constatate recent pe piata imobiliara locala.

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

- * Documente ce atesta dreptul de proprietate:

- Extras H.C.L. nr.26 din 2016 UAT Mihaileni;(pozitia 79 si 88 din anexa 1la H.C.L. nr.26)
- Date referitoare la teren CF 51012 și clădiri CF nr.50012 C1 si C2 emis de OCPI Botoșani, biroul de CPI Botoșani;

2.9. CONDIȚII ȘI CIRCUMSTANȚE LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil (la data semnării contractului), a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele condiții: Terenul și clădirile au documentație cadastrală, sunt înscrise în cartea funciară, terenul este delimitat în cartea funciară, nu este marcat și nici împrejmuit. Identificarea s-a făcut numai pe baza prezentării făcute de către dl. Ștefan Apetri reprezentant al comunei Mihaileni, și nu s-au efectuat măsurători, toate elementele ce cuprind suprafețe sunt preluate din documentele puse la dispoziție de către beneficiarul acestui raport, prezentate la punctul 2.8. Responsabilitatea privind identificarea terenului revine comunei Mihaileni prin reprezentantul său. Terenul se evaluatează în ipoteza ca este liber sau eliberabil în urma demolării clădirilor edificate pe acest teren.

3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport.

- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
 5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
 6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
 7. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicate în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele proceze tehnice de testare necesare descoperirii lor.
 8. Evaluatorii obțin informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorii nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
 9. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvăluî unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau doar atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
 10. Evaluatorii au fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
 11. Consimțământul scris al evaluatorilor și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de

evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

EVALUATOR AUTORIZAT:

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliară, teren intravilan, cu două clădiri edificate pe el, proprietate situată în intravilanul localității Mihaileni (având ca număr de carte funciară nr.51012, număr de parcelă 777 din acte) Terenul este delimitat, nu este marcat și parțial împrejmuit(aproape inexistentă). Identificarea s-a făcut pe baza prezentării făcute de către dl.

Ştefan Apetri reprezentant al comunei Mihaileni.

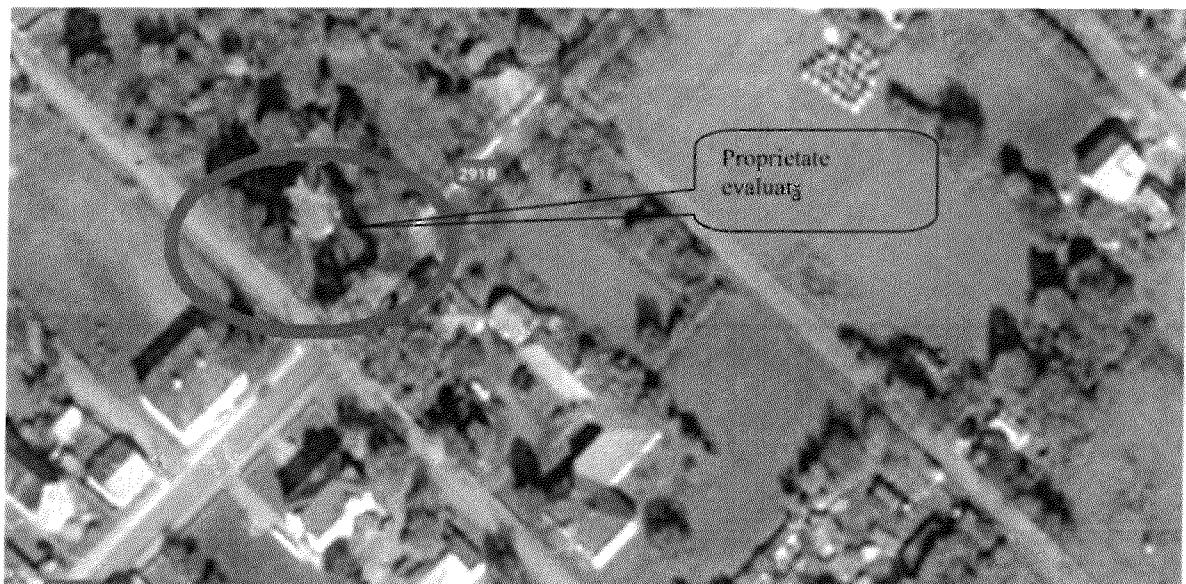
3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

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

Proprietatea este situată în zona centrală a localității Mihaileni (lângă primărie) la o distanță aproximativă față de municipiul Botoșani de 51Km, față de orașul Bucecea de aproximativ 30 Km, față de orașul Siret de aproximativ 7 Km.

Proprietate, teren si cladiri

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul
Botoșani



Proprietate, teren si cladirile Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul
Botoșani



100046808341

Incheiere Nr. 21880 / 03-04-2017



ANCPPI
www.ancri.ro

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

Dosarul nr. 21880 / 03-04-2017
INCHEIERE Nr. 21880

Registrator: GEORGE CRETU

Asistent: CORINA DRANCA

Asupra cererii introduse de COMUNA MIHĂILENI domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciară, în baza:
-Act Administrativ nr.26/15-12-2016 emis de Consiliul Local al comunei Mihăileni, anexa nr. 01 la HCL 26/2016
fiind îndeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Vazând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impiedicări la înscrivere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 51012
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire constituire in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1, A1.2 in favoarea COMUNA MIHĂILENI, domeniu privat, sub B.1 din cartea funciară 51012 UAT Mihăileni;

Prezenta se va comunica părților:

Harasim Dorin-Constantin

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botosani, se înscrive în cartea funciară și se soluționează de către registratorul-suf

Data soluționării,

07-04-2017

Registrator,

GEORGE CRETU

(semnătură)

Asistent Registrator,

CORINA DRANCA

DRANCA CORINA

(semnătură)

Asistent Registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 162 din (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscrivere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin OPO Nr. 700/2014.



Proprietate, teren si cladiri

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul

Botosani



10006160091

Carte Funciară Nr. 51012 Comuna/Oras/Municipiu: Mihaileni



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
PENTRU INFORMARE**

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

Nr.	21880
Ziua	03
Luna	04
Anul	2017

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Mihaileni, Jud. Botosani

Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	51012	2.602	Teren neimprejmuit; Teren parțial imprejmuit cu gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	51012-C1	Loc. Mihaileni, Jud. Botosani	S. construită la sol:155 mp; S. construită desfasurată:155 mp; Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875
A1.2	51012-C2	Loc. Mihaileni, Jud. Botosani	S. construită la sol:66 mp; S. construită desfasurată:66 mp; Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21880 / 03/04/2017	
Act Administrativ nr. 26, din 15/12/2016 emis de Consiliul Local al comunei Mihaileni, anexa nr. 01 la HCL 26/2016;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
1) COMUNA MIHAILENI, CIF:3672006, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

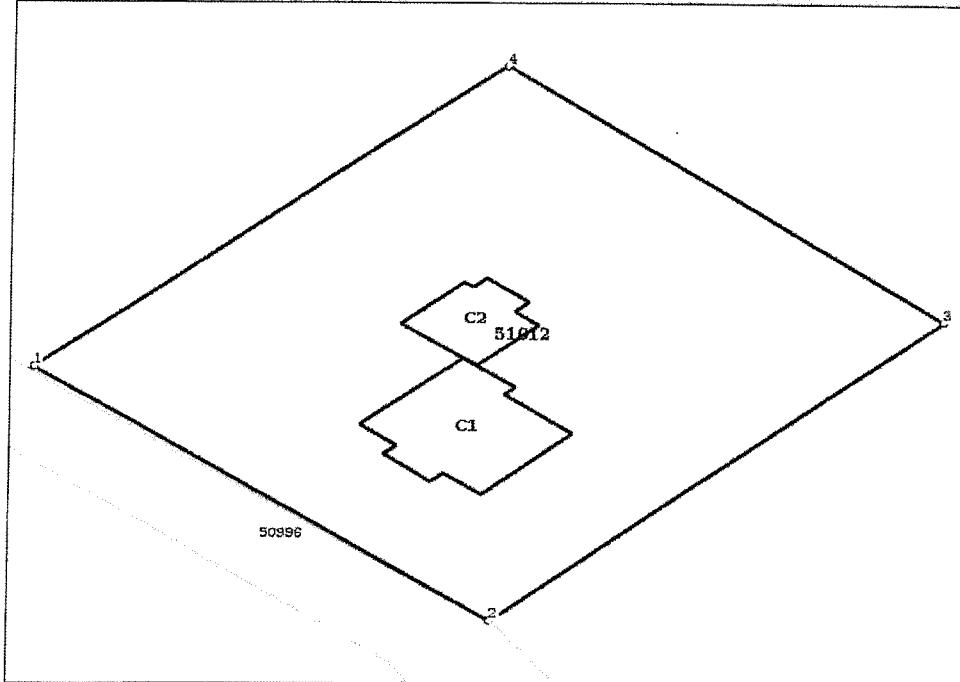
**Carte Funciară Nr. 51012 Comuna/Oraș/Municipiu: Mihaileni
Anexa Nr. 1 La Partea I**

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
51012	2.602	Teren parțial împrejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință vîilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.155	-	777	-
2	arabil	DA	1.447	-	777	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	51012-C1	construcții industriale și edilitoriale	155	Cu acte	S. construită la sol:155 mp; S. construită desfasurată:155 mp; Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875
A1.2	51012-C2	construcții anexă	66	Cu acte	S. construită la sol:66 mp; S. construită desfasurată:66 mp; Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l̄ (m)
1	2	48.971
2	3	53.142
3	4	48.185
4	1	54.017

** 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 carte 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 dezbaterea 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,
07-04-2017

Data eliberării:
11/04/2017



Plan de amplasament și delimitare a imobilului																																																
Scara 1: 1000																																																
Nr. cadastral 51012	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 2602	Adresa imobilului Intravilan Mihaileni, p.c. 777, jud. Botoșani																																														
Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Mihaileni																																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">A. Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafață (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">777</td> <td>CC</td> <td>1155</td> <td rowspan="2">Teren parțial împrejmuit cu gard</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>1447</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>2602</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">B. Date referitoare la construcții</th> </tr> <tr> <th>Cod</th> <th>Destinația</th> <th>Suprafață construită la sol (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>CIE</td> <td>155</td> <td>Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>CA</td> <td>66</td> <td>Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>221</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Suprafața totală măsurată a imobilului = 2602 mp Suprafața din act = 2602 mp</p> <table border="1"> <tr> <td>Executant ing. Harasim Dorin-Constantin (nume, prenume) CERTIFICAT D.R.</td> <td>Inspector BOTOȘANI Loredana CORODEANU</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Confirm executarea măsurătorilor la teren, ARE corectitudinea întocmirei documentației cadastrale și corespondența acestora cu evidența din teren</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Semnătura și stampila DORIN CONSTANTIN Data: 23.02.2017</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Stampila BCP</td> </tr> </table>			A. Date referitoare la teren				Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni	777	CC	1155	Teren parțial împrejmuit cu gard	A	1447	Total		2602	-	B. Date referitoare la construcții				Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni	C1	CIE	155	Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875	C2	CA	66	Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875	Total		221	-	Executant ing. Harasim Dorin-Constantin (nume, prenume) CERTIFICAT D.R.	Inspector BOTOȘANI Loredana CORODEANU	Confirm executarea măsurătorilor la teren, ARE corectitudinea întocmirei documentației cadastrale și corespondența acestora cu evidența din teren		Semnătura și stampila DORIN CONSTANTIN Data: 23.02.2017		Stampila BCP	
A. Date referitoare la teren																																																
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni																																													
777	CC	1155	Teren parțial împrejmuit cu gard																																													
	A	1447																																														
Total		2602	-																																													
B. Date referitoare la construcții																																																
Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni																																													
C1	CIE	155	Clădire fostă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875																																													
C2	CA	66	Anexă farmacie construită din cărămidă, acoperită cu țiglă, fără certificat de performanță energetică. Anul construirii 1875																																													
Total		221	-																																													
Executant ing. Harasim Dorin-Constantin (nume, prenume) CERTIFICAT D.R.	Inspector BOTOȘANI Loredana CORODEANU																																															
Confirm executarea măsurătorilor la teren, ARE corectitudinea întocmirei documentației cadastrale și corespondența acestora cu evidența din teren																																																
Semnătura și stampila DORIN CONSTANTIN Data: 23.02.2017																																																
Stampila BCP																																																

Calculul suprafețelor

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

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

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

Calculul suprafeței este prezentat în urmatorul tabel:

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție Stereo-70		
Pct.	E(m)	N(m)
1	585745.432	719152.261
2	585782.690	719191.371
3	585817.953	719158.533
4	585781.858	719119.530
Suprafața măsurată 2602 mp		
Suprafața din acte 2602 mp		

Întocmit: ing. Harasim Dorin-Constantin
Data: 27.03.2017



Recepționat,

ROMÂNIA
CONDILIUL LOCAL MIHĂILENI
JUDEȚUL BOTOȘANI

H O T Ă R Â R E

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

**Consiliul Local al comunei Mihăileni, județul Botoșani, întrunit în
ședință ordinară de lucru din 15.12.2016**

**văzând Procesul verbal nr. 4521 din 21.11.2016 al Comisiei speciale
pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al
comunei Mihăileni, constituită prin Dispoziția primarului comunei Mihăileni nr.
125 din 08.11.2016**

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

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

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

în baza prevederilor :

**- art.36, alin(2), litera c) și art.121 din Legea administrației publice
locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare ;**

**- art.553 din Legea 287/1998 – Codul civil, republicat în anul 2001 cu
modificările și completările ulterioare,**

**- art.4 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul
juridic al acesteia cu modificările și completările ulterioare ;**

**- art.6 și art.36 din Legea 18/1991 a Fondului Funciar, republicată, cu
modificările și completările ulterioare.**

**- H.G. nr. 2139/2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea
și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, modificată,**

**în temeiul art.45, alin.(1) din Legea administrației publice locale
nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare,**

HOTĂRÂSTE :

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

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

MIHĂILENI

. 15.12.2016

NR. 26/2016

**CONTRASENZA/SECRETAR,
ARETRI CERNELIA**



**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VOLOC DANIELA**

Proprietate, teren și clădiri

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul

Botoșani

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

Bunuri mobile și imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală. Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1.	1.1.1.1.	Hala aflată în curs de demolare	Construcție cu zidărie din cărămidă acoperită cu tablă situată în PC 607	1997	8555	Bon de transfer 120/1998 de la ALHS Siret, jud. Suceava
2.	1.5.2.	Complex piață	Construcție cu zidărie de cărămidă prevăzută cu fundații de beton armat și învelitoare din tablă zincată lisă	1970	31.450	Listă de investiții, fila nr. 85 din Registrul mijloacelor fixe a Consiliului Popular Mihaileni din anul 1972
3.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Timoci	Construcție cu zidărie din cărămidă, prevăzută cu învelitoare din tablă zincată lisă, situată în PC 642, intravilan	6.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Timoci
4.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Bursuc	Construcție cu zidărie din cărămidă, prevăzută și învelitoare din plăci de azbociment, situată în PC 632, intravilan	7.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Bursuc
5.	1.6.1.	Clădire având funcția de fostă farmacie + anexe gospodărești	Construcție din zidărie de cărămidă prevăzută cu fundație de piatră și învelitoare din tiglă cu Sc la sol = 155 mp și anexă cu Sc la sol = 66 mp	1875	14.73	Proces verbal de preluare nr. 4794 din 17 mai 1979 – Administrația Financiară Botoșani
6.	1.6.1.	Clădire de locuit, utilizator Antica	Construcție cu zidărie din blocuri de pământ și păie și învelitoare din carton	1918	1.46	Decizie de preluare nr. 180/1951, din 27 mai 1995 a Consiliului Popular al județului Botoșani – Comitetul Executiv
7.	1.6.1.	Apartament, utilizator Sauciuc	Construcție cu zidărie din B.C.A. și învelitoare din plăci de azbociment	1989	19.923	Proces verbal de preluare nr. 1432/1 din februarie 1989 a Consiliului Popular al jud. Botoșani

În continuare sunt prezentate datele privind proprietatea terenurilor și clădirilor situate pe teritoriul localității Mihaileni, care nu au fost incluse în tabelul anterior.

75.	0.1.	Teren fără frontieră	teren neproductiv, în suprafață de 12,453 ha , și vecinătățile : Nord – U.R.S.S.	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	543	H.C.L. nr.30 din 2007
76.	0.1.	Ape și stuf	PC 106, teren neproductiv , în suprafață de 0,10 ha și vecinătățile: Nord – com. Derșea, Sud – șes Pârâul Negru, Est – șes Pârâul Negru, Vest – proprietate privată	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	30	H.C.L. nr.30 din 2007
77.	0.1.	Ape și stuf Rogojesti	PC 609, teren neproductiv , în suprafață de 0,30 ha și vecinătățile: Nord – șes Rogojesti, Sud – șes Rogojesti, Est – șes Rogojesti, Vest – șes Rogojesti	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	131	H.C.L. nr.30 din 2007
78.	0.1.	Ape și stuf	PC 614, teren neproductiv , în suprafață de 0,34 ha și vecinătățile: Nord – șes Rogojesti, Sud – șes Rogojesti, Est – șes Rogojesti, Vest – șes Rogojesti	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	148	H.C.L. nr.30 din 2007
79.	0.1.	Teren aferent locuinței închiriate Nicula Bădina	PC 777, teren neproductiv , în suprafață de 1.155 mp și vecinătățile : Nord – Petroschi Anolf, Sud – Ds 761, Est – Dcl 770, Vest – Romascaru Gheorghe	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	175	H.C.L. nr.32 din 2010
80.	0.1.	Teren	PC 655, teren neproductiv , în suprafață de 0,0297mp și vecinătățile : Nord – Măruntelu S., Sud – Ds 859, Est – Manole E., Vest – Șipereca Catolică	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	27	H.C.L. nr.22 din 2011

Bunuri mobile și imobile							
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar	Situată juridică actuală. Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare	
0	1	2	3	4	5	6	
81.	0.1.	Teren	PC 865, <u>teren livezii</u> , în suprafață de 0,0963mp și vecinătățile : Nord – Măruntelul S., Sud – Ds 859, Est – Manoil E., Vest – Biserica Catolică	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	47	H.C.L. nr.22 din 2011	
82.	0.1.	Teren	PC 447, <u>teren livezii</u> , în suprafață de 0,0655mp și vecinătățile : Nord – DN29C, Sud – DS 443, Est – DS 449 Vest – Mocanu Stefan	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	28	H.C.L. nr.22 din 2011	
83.	0.1.	Teren	PC 447, <u>teren arabil</u> , în suprafață de 0,0050mp și vecinătățile : Nord – DN29C, Sud – DS 443, Est – DS 449 Vest – Mocanu Stefan	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	21	H.C.L. nr.22 din 2011	
84.	0.1.	Teren Rogojești	PC 607, <u>teren curți-construcții</u> , în suprafață de 1,00 ha	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	1,462	H.C.L. nr.22 din 2011	
85.	0.1.	Teren Rogojești	PC 607, <u>teren curți-construcții</u> , în suprafață de 1,38 ha	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	1,462	H.C.L. nr.22 din 2011	
86.	0.1.	Teren	PC 778, <u>teren curți-construcții</u> , în suprafață de 1,12ha și vecinătățile: vecinătățile: Nord – Petroschi Adolf , Sud – DS 196 , Est – DCL 779 , Vest – Romascanu Gheorghe	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	672	H.C.L. nr.22 din 2011	
87.	0.1.	Teren	PC 346, <u>teren arabil</u> , în suprafață de 150 mp și vecinătățile: vecinătățile: Nord – HC 345, Sud – HC 23 , Est – A 346 , Vest – HC 347		21		
88.	0.1.	Teren	PC 777, <u>teren arabil</u> , în suprafață de 1,447 ha și vecinătățile: Nord – Petroschi Adolf , Sud – DS 196 , Est – DCL 779 , Vest – Romascanu Gheorghe	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	36	H.C.L. nr.22 din 2011	
89.	0.1.	Teren	PC 67, <u>teren curți-construcții</u> , în suprafață de 0,0036 ha și vecinătățile: Nord – cimitir ortodoxi, Sud – DS 913 , Est – cimitir adventiști , Vest – teren Biserica Ortodoxă	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	2	H.C.L. nr.13 din 2012	
90.	0.1.	Teren	PC 702, <u>teren curți-construcții</u> , în suprafață de 0,030 ha și vecinătățile: Nord – Primăre, Sud – DS 771 , Est – Mocanu Ana , Vest – Mocanu Ana	Decizia Instituției Prefectului nr. 208/1991	53	H.C.L. nr.13 din 2012	

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea, este compusa dintr-un teren cu atribut CC în intravilanul localitatii Mihaileni, comuna Mihaileni, terenul avand numărul cadastral 51012, (1155mp cc+1447mp arabil), în suprafață totală de 2602 mp intr-un singur corp, pe care sunt edificate două clădiri, o cladire C1 cu Ac de 155 mp si o clădire C2 (anexa farmacie) având Ac de 66 mp, carte funciară nr.51012, poziționată în parcela numărul 777.

TERENUL

Terenul aferent parcelei 777, este înscris în carteau funciară nr. 51012, este delimitat, nu este marcat și parțial împrejmuit. Terenul are acces la utilitati in apropiere (doar energie electrica), accesul la acest teren se face direct de la strada. La data inspecției proprietatea nu are nicio utilitate si nu este racordată la nicio utilitate. Aceasta parcelă de teren este poziționată în intravilanul comunei Mihaileni, zona ultracentrală a localitatii Mihaileni, la data intocmirii raportului, pe această suprafață evaluată sunt edificate cele două clădiri C1 și C2 alipite, iar pe suprafața neocupată nu este înființată nicio cultură (doar buruieni și arboreti);

CLADIRILE

Cladirile sunt înscrise în cartea funciară, sunt în numar de două, C1 pentru cladirea fosta utilitate farmacie, destinație construcție industrială și edilitară, având aria construită desfasurată de 155 mp și a două clădire C2, este o anexă farmacie/ magazie, având ca destinație construcție anexă și are o suprafață construită desfasurată de 66 mp. Din discuții reiese faptul că aceste clădiri nu au fost supuse unor reparări capitale și curente în ultimii 50 de ani (nu există niciun înscris), doar mici "intervenții" varuiți, zugraviti... În aceste clădiri nu s-a mai locuit/utilizat de aproximativ 10 ani. Caracteristici constructive:

- fundații izolate din piatră;
- ziduri din blocuri ceramice (caramida), depreciația majoră, pereti exteriori fisurati până în interior, la bază lor cu igrasie;
- elemente de acoperis tigla ceramică, sparta, strapunsa, plouă în pod și în camere, distrugând tavanele, pardoseala, peretii și instalația electrică;
- tavane din stuful cu lut, batut pe săptămâni de lemn, căzut parțial în toate camerele;
- tencuieli interioare – M10T, degradate;
- tencuieli exterioare – M25T, degradate;
- zugraveli simple în interior și exterior din spoiuri de var, degradate, căzute pe alocuri și coscovite în totalitate;
- pardoseala din dusumea, degradată majoră, putrezită, din cauza că plouă închind;
- tamplarie = lemn, degradată și uzată de factorul timp, nu se mai închid și sunt putredă pe alocuri ;
- instalări electrice interioare există dar sunt nefuncționale în totalitate din cauza patrunderii apei în pereti și tabloul de distribuție de la contor cat și pe traseul conductorilor, cladirile nefiind racordate la nicio utilitate, instalări sanitare = 0, nu există; În interior persistă un puternic miros de mușe și cazuță de igrasie și infiltrarea apei ce a patrunzut în interior prin învelitoarea spartă.

Data PIF: 1875, durată de viață epuizată;

Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



*Proprietate, teren si cladiri
Botoșani*

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



*Proprietate, teren si cladiri
Botoșani*

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



Proprietate, teren si cladiri

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul

Botoșani



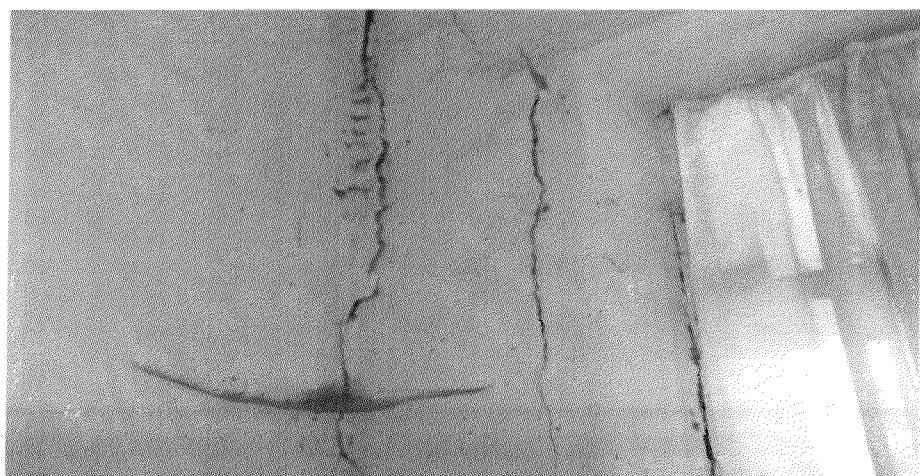
*Proprietate, teren si cladiri
Botoșani*

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



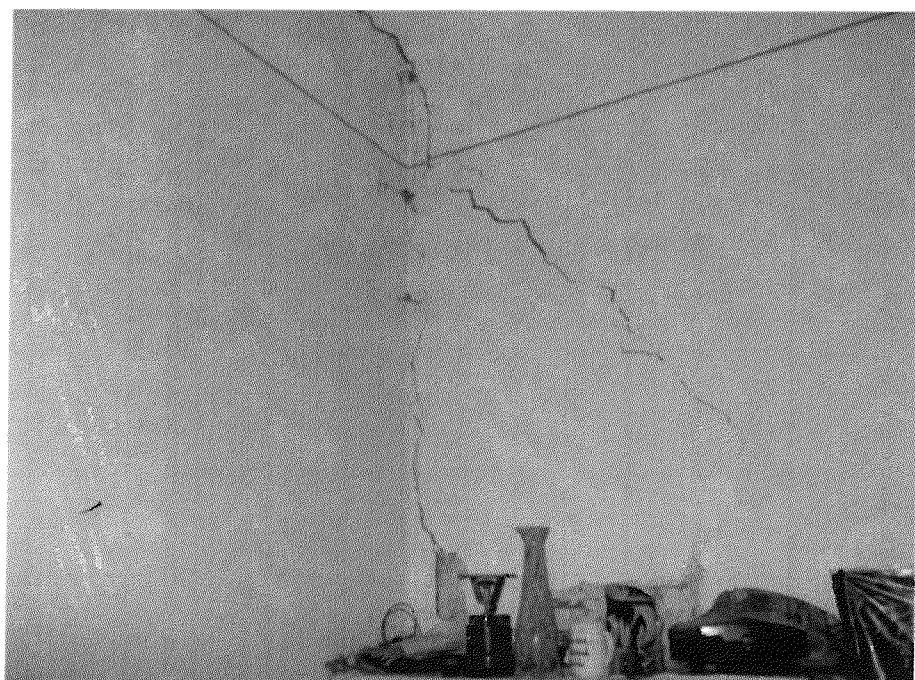
Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



Proprietate, teren si cladiri

*Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul
Botoșani*



Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul



*Proprietate, teren si cladiri
Botoșani*

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul







Suprafața de teren este plană, cu acces direct din strada, are vecinatati două strazi, bun pentru utilizarea ei, proprietatea la data inspecției nu este utilizată de către proprietar, are un aspect neingrijit, dezolant, plin de buruieni și arboret, imprejmuirea degradată 100%. Zona ultracentrală a localității Mihaileni.

EVALUATOR AUTORIZAT:
Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular ANEVAR –E.P.I;

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

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

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

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

Cererea pentru terenuri în extravilanul și intravilanul localităților componente ale comunei Mihaileni este moderata, se cauta în general terenuri cu suprafața mică spre medie, de cca 1000-2500 m.p. poziționate la strada, pentru diverse construcții/gospodării. Cererea pentru terenuri este medie, activitatea economică fiind destul de redusă în această localitate, din cauza lipsei activităților industriale, de producție și economice din zonă, a urmărilor crizei economice, cât și a criteriilor și restricțiilor impuse în P.U.G. și P.U.Z. Datorită crizei economice din ultimii ani și a înăspiririi condițiilor de accesare a creditelor la bănci, proprietățile imobiliare de acest gen au avut și au o perioadă de stagnare a prețurilor, în usoara creștere, perioadă ce continuă și în prezent.

Oferta pentru terenuri în comuna Mihaileni față de alte zone din împrejurimi (exemplu localitatea Sinauti ...poziționată la distanță aproximativa de 7 Km și 10-13 minute de mers cu masina...) unde totuși se mai găsesc proprietăți similare cu proprietatea imobiliară analizată în prezentul raport, oferte cu suprafete similare chiar și mai mari...pana la 10.000mp variaza intre 15.000 si 20.000 Euro/Ha situate în intravilan și

negociabil, sau locuri de casa libere cu preturi solicitate de la 1-22,5 euro/mp, chiar si 5 euro functie de pozitionare. (vezi comparabile)

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

Prețurile de oferta la vânzare și vânzări efective pentru proprietati similarare sunt cuprinse între 1,5 Euro/m.p și 2-2,5 Euro/m.p, în funcție de localizare (in intravilan), suprafață, vecinătăți, utilitati, acces si distanța față de drum, zona centrală,...etc, pretul solicitat fiind negociabil dar nicio comparabila nu este ultracentrala ca si subiectul analizat.

În prezent piața cu cerere moderată, oferta este relativ mica, fapt datorat asezarii geografice a localitatii, cererea fiind ponderata, posibil ca prețurile să aibă un trend de menținere sau crestere usoara și în perioada urmatoare (vin cei plecati in strainate si care doresc sa investeasca).

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORȚATĂ A PROPRIETĂȚII

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

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

4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai 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 pielei imobiliare proprietatea evaluată a fost analizată, pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizării acesteia în continuitate ca proprietate imobiliară, teren cu destinație curți constructii și dezvoltată alături de ansamblul de clădiri edificate pe teren, deoarece este o zonă ultracentrală și ar fi pacat ca această zonă să nu fie modernizată și întreținută, decât să arate ca acum....vezi foto.

4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Dată fiind faptul că nu am găsit informații certe și suficiente despre recente și actuale vânzări de proprietăți similare/asemănătoare/echivalente în vederea aplicării tehnicielor de evaluare, am ales o singură tehnică și anume abordarea prin comparații pentru teren și abordare prin costuri a clădirilor.

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

- Abordarea prin comparații pentru teren
- Abordarea prin cost pentru clădiri

4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

Abordarea prin comparație directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea subiectului analizat cu proprietăți similare care sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate sau au fost recent vândute.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criterii cantitative - analiza comparatiilor relative. Terenul se evaluează în ipoteza ca este liber sau eliberabil în urma demolării clădirilor edificate pe acest teren.

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

Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile:

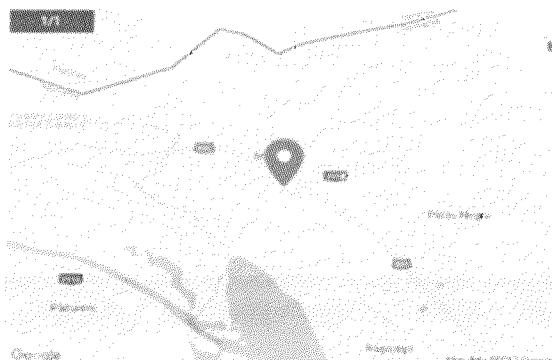
Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul

Teren intravilan 10000mp

• Mihaileni, Botoșani
• 10000 mp

20.000 EUR



Dupa Central Tip teren Teren constructibil

Clasificare teren Intravilan Suprafață teren (mp) 10000

Vand teren intravilan 10000mp în satul Mihaileni, com. Mihaileni, județ Botoșani. Distanța la satul central este de 45m. În streda principală.

• Vrei să adaugi anunțul rapid?
Deacoperă acum aplicația Lajumate.ro

0744586001

Trimite mesaj

SALVĂZĂ ANUNȚUL

PARUSAN

Reducere cibernetică
Distanță și
acelerarea călătoriei
de creștere

Verificare proprietate

INSTIGARE PE FACEBOOK

sursa: <https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000mp-5436373.html>

15 000 €

Negociabil



Alege cel mai bun credit pentru casa.
2% dobândă + ROBOR 3 luni.

Trimite mesaj

0748 288 874

Mihaileni, județ Botoșani
Vezi pe harta

Dan Jauca
Pe teren din an 2014
Anunțul este verificat

Casa sură și teren arabil (1hectar)

Mihaileni, județ Botoșani Adăugat la 10:14, 8 iunie 2017. Număr anunț: 126525641

Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul

Oferit de

Proprietar

Publicitate

Reclama ta pe OLX!

Se vinde casa cu sura plus un hectar de pamant arabil. Exista si o mica livada care are aproximativ 2 ari.

Casa este din chirpici cu structura de lemn, este locuibila dar trebuie reparata.

Sura este utilizabila, este din caramida iar lemnul este bine intretinut. Terenul din spatele casei este pretabil pentru agricultura si are 1 hectar.

Casa si terenul se afla in satul Sinauti ,comuna Mihaileni judetul Botosani.La 8 km de orasul Siret.

Pretul este negociabil.

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/casa-sura-si-teren-arabil-1hectar-ID8Hhod.html#b392c05dc0>

Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul

Vanzare Casa 4 camere Mihaileni , 18000 €

09 Mai 2017



Pret Vanzare:	18000 €
Suprafata Utila	450000 m ²
Suprafata Teren	450000 m ²
Suprafata Construita	450000 m ²
Telefon:	0203280716

Casa din caramida cu 4 camere, 2 holuri, beci si fantana din piatra alba zidite, 0,45 hectare de gradina, satul sinauti, comuna mihaileni, judeutul botosani. (la 4km de orasul sighet) (la 500m de la asfalt la drumul principal).

Sursa: http://www.multcase.ro/vanzare-casa-4-camere-mihaileni-mihaileni-botosani_i12149784

“Cladirea este o constructie/casa austriaca, 0745213740 dna Irina si fix mama ei 0232280716 si ar vrea cam 15.000 euro”

Informații personale: s-a materializat la nivelul anului 2014 în luna iulie, în localitatea Vladeni comună Mihaileni o tranzacție de teren arabil în intravilan cu o suprafață de 3600 mp la un pret echivalent de 0,18 euro/mp, vânzare efectuată între (Apetri /Amarculesei), în rest tranzacțiile cu teren similar au mai fost efectuate la nivelul anilor 2012 între două societăți comerciale pentru o tranzacție de 5000 Lei oferita pentru 13.000 mp pasune în localitatea Mihaileni. În localitatea Rogojesti în primăvara 2017 s-a tranzactionat 1 Ha teren în extravilan arabil cu 14.000Lei, (Nimerschi).

Terenul evaluat se află într-o poziție excelentă, ultracentrală la intersectarea a două străzi, având front stradal la aceste străzi (vezi schita CF)

Totuși prețul de vânzare pentru o astfel de tranzacție imobiliară se stabilește printr-o negociere între cumpărătorul potențial și vânzător. Opinia evaluatorului în acest caz, este că prețul obținabil pe unitatea de suprafață în condițiile descrise mai sus ar putea fi de **4,0611 €/mp**, fără T.V.A. în zona ultracentrală și având front stradal la două străzi.

Valoarea de piata a terenului subiect este de:

$$\text{Vteren} = 10.567 \text{ €} \times 4.5869 \text{ lei/1€} = 48.470 \text{ LEI}$$

Anexa 2

GRILA COMPARATIILOR DE PIATA

Elementul de COMPARATIE	Bun Imobil de evaluat	Teren Intravilan		
		Comp 1	Comp 2	Comp 3
Amplasare	Loc. Mihaileni cu o casa	Loc. Sinauti , intravilan cu extravilan liber	Loc. Sinauti, intravilan liber	Loc. Sinauti cu o casa
Prețul de Vânzare (EURO)		20.000 €	15.000 €	15.000 €
Tipul		oferta	oferta	oferta
Valoare corectie %		-5%	-5%	-5%
Valoare corectie E/Suprafata totala		-1.000 €	-750 €	-750 €
Pret corectat(E)/suprafata totala		19.000 €	14.250 €	14.250 €
Drepturi de proprietate transmise	liber	liber	liber	liber
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Preț corectat (E)		19.000 €	14.250 €	14.250 €
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Corecție pentru finanțare		0	0	0
Preț corectat (E)		19.000 €	14.250 €	14.250 €
Intravilan/Extravilan	Intravilan cu agricol	Intravilan cu agricol	Intravilan cu agricol	intravilan
Corecție pentru extravilan/intravilan		0,0%	0,0%	0,0%
Preț corectat (E)		19.000 €	14.250 €	14.250 €
Condiții ale pieței (data vânzării)	iul. 2017	iul. 2017	iul. 2017	iul. 2017
Corecție pentru condiții ale pieței		0%	0%	0%
Preț corectat (mii lei)		19.000 €	14.250 €	14.250 €
Aria (mp)	2602,00	10000,00	10000,00	4500,00
Diferență dimensiuni		-7.398,00	-7.398,00	-1.898,00
Corecție pentru dimensiuni		-14.056 €	-10.542 €	-6.010 €
Preț corectat (E)		4.944 €	3.708 €	8.240 €
Dimensiuni	2602,00	10000,00	10000,00	4500,00
Diferență dimensiuni		mai mult	mai mult	mai mult
Corecție pentru dimensiuni auxiliare		0%	0%	0%

Preț corectat (E)		4.944 €	3.708 €	8.240 €
<u>Localizare</u>	Loc. Mihaileni, ultracentral	Loc. Sinauti , intravilan cu extravilan liber	Loc. Sinauti, intravilan liber	Loc. Sinauti cu o casa
Corectie %		35%	35%	35%
Corecție pentru localizare		1.730 €	1.298 €	2.884 €
Preț corectat (E)		6.674 €	5.006 €	11.124 €
Exista CF, acte corecte	DA	DA	NU	DA
Corecție pentru documente		0%	10%	0%
Preț corectat (E)		6.674 €	5.506 €	11.124 €
Forma geometrica	plană, dreptunghiular	similar	similar	similar
Corectie %		0%	0%	0%
Corecție pentru forma geometrica		0 €	0 €	0 €
Preț corectat (E)		6.674 €	5.506 €	11.124 €
Possibilitate dezvoltare ulterioara	DA	DA	DA	DA
Corectie %		0%	0%	0%
Corecție(E)		0 €	0 €	0 €
Preț corectat (E)		6.674 €	5.506 €	11.124 €
Existenta Imprejmuire	NU	NU	Da	DA
Corecție pentru imprejmuire		0%	-5%	-5%
Preț corectat (E)		6.674 €	5.231 €	10.567 €
Caracteristici economice	slabe	similare	similare	similare
Corecție pentru caracteristici economice		0%	0%	0%
Preț corectat (E)		6.674 €	5.231 €	10.567 €
Utilitati	NU	Electricitate	Electricitate	NU
Corectie %		-10%	-10%	0%
Corecție pentru utilitati existente		-667 €	-523 €	0 €
Preț corectat (E)		6.007 €	4.708 €	10.567 €
Anexe cladiri edificate	da	nu	nu	da
Corecție		0%	0%	0%
Preț corectat (Euro)		6.007 €	4.708 €	10.567 €

Corecție totală netă (absolut)	-12.993 €	-9.767 €	-3.127 €
Corecție totală netă (%=procentual)	-65,0%	-65,1%	-20,8%
Corecție totală brută (absolut)	16.454 €	12.363 €	8.894 €
Corecție totală brută (%=procentual)	82,3%	82,4%	59,3%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	10.567 €	48.470 lei	

4.4.2. Costul de nou al cladirilor

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

Costul de inlocuire va fi estimat folosind publicatia “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire pentru cladirii industriale, comerciale si agricole, constructii speciale “ si “Indici de actualizare costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladirii rezidentiale, cladirii industriale, comerciale si agricole, constructii speciale 1 august 2016 – 1 august 2017 “, cat si „Indreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediata, la Pretul Zilei, a Costurilor Elementelor si Constructiilor de Locuinte Procentual si Valorice” editat de catre MatrixRom Bucuresti, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian , Decembrie 2016.

Se pleaca de la ipoteza unei constructii/cladiri ce are structura si acoperis ca si subiectul analizat si anume: **Spatiu comercial independent (fosta farmacie), cladire parter fara subsol Acd=155 mp**, structura, grad seismic 6 finisaj interior, instaltii electrice, incalzire cu soba teracota si cos, invelitoare cu tigla profilata ceramica(pagina carte 99 si 164) din capitolul cladiri comerciale.

Denumire	Simbol	Cost lei/m.p.	supraf/U.M	Cost total Lei	Cost total fara TVA
Structura	6STRMAGP	748,5	155	116017,5	
Finisaj Interior	FINIEMAGP	468,6	155	72633	
Instalatii Electrice	INELMAGP	254,6	155	39463	
Incalzire cu soba teracota+cos fum	INCCAB	150	155	23250	
Invelitoare cu tigla ceramica	INVATIC	389	178	69242	

				320605,5	269416,3866
--	--	--	--	----------	-------------

Magazie Acd = 66 mp, Se pleaca de la ipoteza unei magazii cu pereti din caramida sau BCA(pagina carte 53), cu invelitoare pe astreala cu azbociment (pagina carte 54).

Denumire	Simbol	Cost lei/m.p.	supraf/U.M	Cost total Lei	Cost total fara TVA
Magazie cu zidarie	GARAJZID	495,3	66	32689,8	
Invelitoare tigla ceramica	INVAZBO	389	75,9	29525,1	
				62214,9	52281,42857

4.2.3. Estimarea deprecierii cladirilor

Deprecierea este o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire al constructiilor ce poate apărea din cauze fizice, funktionale sau externe. Tipurile de deprecieri care pot afecta o clădire sunt :

- a.depreciera fizica – este evidențiată de roșături,cazături,fisuri, infestații,defecțiuni de structură, etc.; estimată conform metodologiei;
- b.depreciera funcțională – este o pierdere în valoare din cauză unor deficiențe de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii sau standardele de construcție (grad seismic, izolație termică) ;
- c.depreciera din cauze externe (economică) – reprezintă utilitatea diminuată a unei clădiri cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecupărabilă;

Depreciere clădiri

Dat fiind faptul că ambele clădiri au durată de viață expirată și un grad mare de uzură fizică datorat varstei și lipsa reparărilor curente efectuate la timp, invelitoarea spartă și strapunsa plouă în mai multe locuri din casă (vezi foto) conform anexei 45 din ghidul cuprinzând coeficientii de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 “Constructii” indicativ P135-99, elaborat de catre MLPAT, ponderea orientativă pentru clădiri pentru comerț, depozitare(fosta farmacie) este după cum urmează: - Structura de rezistență reprezintă 60%
- Anvelopa(inchideri, compartimentari,invelitoare) reprezintă 20%
- Finisaje reprezintă 8%

- instalatii functionale reprezinta 12 %
TOTAL = 100%

Elemente de baza:

Grupa 1.5, Constructii comerciale si depozitare / Cladiri comerciale si pentru depozitare 1.5.2.1. (fara nicio reparatie capitala sau lucrare de intretinere si conservare in ultimii 50 de ani – nu exista inscrisuri), stare deplorabila/dezolanta, varsta 142 ani, durata de viata expirata.

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

Structura de rezistenta = 90%

Anvelopa = 95%

Finisaje = 95%

Instalatii functionale = 100%

Ponderare coeficient mediu de uzura:

$0,6 \times 90\% + 0,2 \times 95\% + 0,08 \times 95\% + 0,12 \times 100\% = 92,6\% \text{ uzura fizica}$ Valoare cost de nou cladiri = $269.416 + 52281 = 321.697 \text{ Lei} - 92,6\% = 23.806 \text{ Lei}$ fara T.V.A.

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

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

**Abordarea prin comparatii directe teren: $V_t = 10.567 \text{ €} = 48.470 \text{ LEI}$ Abordarea prin costuri a cladirilor c1 si c2 : $V \text{ cladiri} = 23.806 \text{ Lei}$ Valoare intreaga proprietate = $48.470 + 23.806 = 72.276 \text{ Lei} = 15.757 \text{ €,}$
fara T.V.A.**

4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piata funciară din zona Mihaileni, jud. Botoșani și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform metodologiei prezentate în raport.

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

- valoarea este una globală;

- valoarea a fost exprimată tînărănd seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;

Proprietate, teren si cladiri
Botoșani

Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Județul

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori; ○ opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

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 adoptată a proprietatii subiect este:

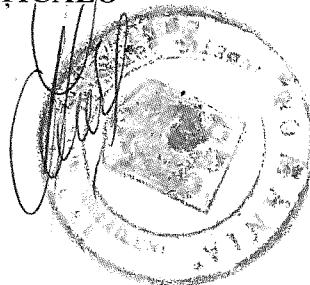
$$V_p = 15.757 \text{ €} = 72.276 \text{ Lei fără TVA}$$

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
MARICEL ȚICALO**

MIHĂILENI
22.08.2017
Nr. 70... /2017



Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri