ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIHĂILENI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate, a Caietului de sarcini şi a propunerii de vânzare a proprietăţii imobiliare – apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, arie utilă de 66,55 mp , având număr cadastral 50149 – C1 – U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani.

Consiliul local al comunei MIHĂILENI, judeţul BOTOŞANI, întrunit în şedinţă extraordinară din 04.12.2017,

Având în vedere:

a) Expunerea de motive şi proiectul de hotărâre prezentate de către primarul comunei Mihăileni, în calitatea sa de iniţiator, prin care se susţine necesitatea şi oportunitatea proiectului, constituind un aport pentru dezvoltarea colectivităţii;

b) Raportul de specialitate şi 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 şi regimul juridic al acesteia – cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 – privind achiziţiile publice – cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 52/2003 – privind transparenţa decizională în administraţia publică – cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul :

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

H O T Ă R Ă Ş T E

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică cu strigare a proprietăţii imobiliare – apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, arie utilă de

66,55 mp , având număr cadastral 50149 – C1 – U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani – aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni;

Art. 2. Se aprobă Studiului de oportunitate a proprietății imobiliare - apartament cu trei camere și dependințe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfășurată de 89,25 mp, arie utilă de 66,55 mp , având număr cadastral 50149 - C1 - U6 - aflate în domeniul privat al comunei Mihăileni, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art. 3. Se aprobă Caietul de sarcini a proprietății imobiliare - apartament cu trei camere și dependințe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfășurată de 89,25 mp, arie utilă de 66,55 mp , având număr cadastral 50149 - C1 - U6 - 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 este de 45.869 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.

Art. 6. Se desemnează d-nul primar Barbacariu Ioan Laurențiu în vederea perfectării și semnării actelor notariale privind vânzarea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
VIOREL CIUBOTARIU

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

MIHĂILENI
04.12.2017
Nr. 53../2017

ROMÂNIA
JUDETUL Botoşani
CONSILIUL LOCAL
Mihăileni

Anexa nr. 01 la HCL nr. 53
din 04.12.2017

STUDIU DE OPORTUNITATE

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ – APARTAMENT CU TREI CAMERE ŞI DEPENDINŢE BLOC A1, AP.6, ETAJ 1 CU ARIE CONSTRUITĂ DE 85,36 MP, ARIE CONSTRUITĂ DESFĂŞURATĂ DE 89,25 MP, ARIE UTILĂ DE 66,55 MP , AVÂND NUMĂR CADASTRAL 50149 – C1 – U6, PROPRIETATE PRIVATĂ A COMUNEI MIHĂILENI, SITUAT ÎN LOCALITATEA MIHĂILENI, COMUNA MIHĂILENI, JUDEŢUL BOTOŞANI.

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Prezentare generală
2. Necesitatea şi oportunitatea concesionării
3. Valoarea minimă de vânzare
4. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de vânzare

B. PIESE DESENATE

- Plan de încadrare în zonă.
- Releveu apartament.

A. PIESE SCRISE

1. Prezentare generală

Proprietatea este situata în zona centrală a localităţii Mihaileni, poziţionată la drumul ce face legatura cu oraşul Siret.

Proprietatea compusă din apartament cu trei camere şi dependinţe, bloc A1, ap.6, etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafaţă utilă de 66,55 mp (teren în suprafaţă de 27,75 mp, reprezentând cota parte indiviză), având nr. cadastral 50149-C1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, judeţul Botoşani, este situată central în localitatea Mihăileni, comună Mihăileni şi este la drumul Judeţean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Judeţul Suceava, de comuna Bucecea din Judeţul Botoşani. Accesul la proprietatea evaluată se face pe un drum asfaltat, ce face legătura dintre satul Mihăileni cu oraşul Siret şi oraşul Bucecea.

Plecând de la acest deziderat şi cunoscând situaţia prezentă proprietăţii imobiliare, compusă din apartament cu trei camere şi dependinţe, bloc A1, ap.6, etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafaţă utilă de 66,55 mp (teren în suprafaţă de 27,75 mp, reprezentând cota parte indiviză), având nr. cadastral 50149-C1-U6, bun imobil aflat în proprietatea consiliului local, creionam situaţia acesteia pe parcursul timpului până în prezent:

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

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

Legislaţia în "continuuă mişcare şi schimbare" nu a permis până în prezent implementarea unei astfel de decizie şi anume de a concesiona sau vinde către un terţ posibil investitor.

Ţinând cont de faptele prezentate mai sus, autoritatea publică locală îşi propune următoarele proiecţia de viitor a acestei proprietăţi şi 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 şi din care primăria să înceapă să încaseze impozit.

Proprietatea imobiliară este compusă din apartament cu trei camere şi dependinţe, bloc A1, ap.6, etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafaţă utilă de 66,55 mp (teren în suprafaţă de 27,75 mp, reprezentând cota parte indiviză), având nr. cadastral 50149-C1-U6.

2. Necesitatea şi oportunitatea vânzării

Proproietatea 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 susţină bugetul local.

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

Se va avea în vedere planul investiţional pe care un posibil operator doreşte 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 şi ce se doreşte;
-încercarea celei mai economice soluţii pentru o specificaţie tehnică dată (nivel de acu şi de viitor);
- analiza atât a investiţiei iniţiale, cât şi a costurilor de funcţionare, care sunt de multe ori o consecinţă a deciziilor iniţiale.

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

Pentru o evaluare corectă e nevoie de înţelegerea nevoilor beneficiarilor (noi toţi) şi administratorilor acestor proprietăţi (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.

Parcurgerea etapelor enumerate mai sus se estimează o durată de minim 3 zile calendaristice, confom termenelor legale prevăzute de Legea nr. 98/ 2016 – cu modificările și completările ulterioare.

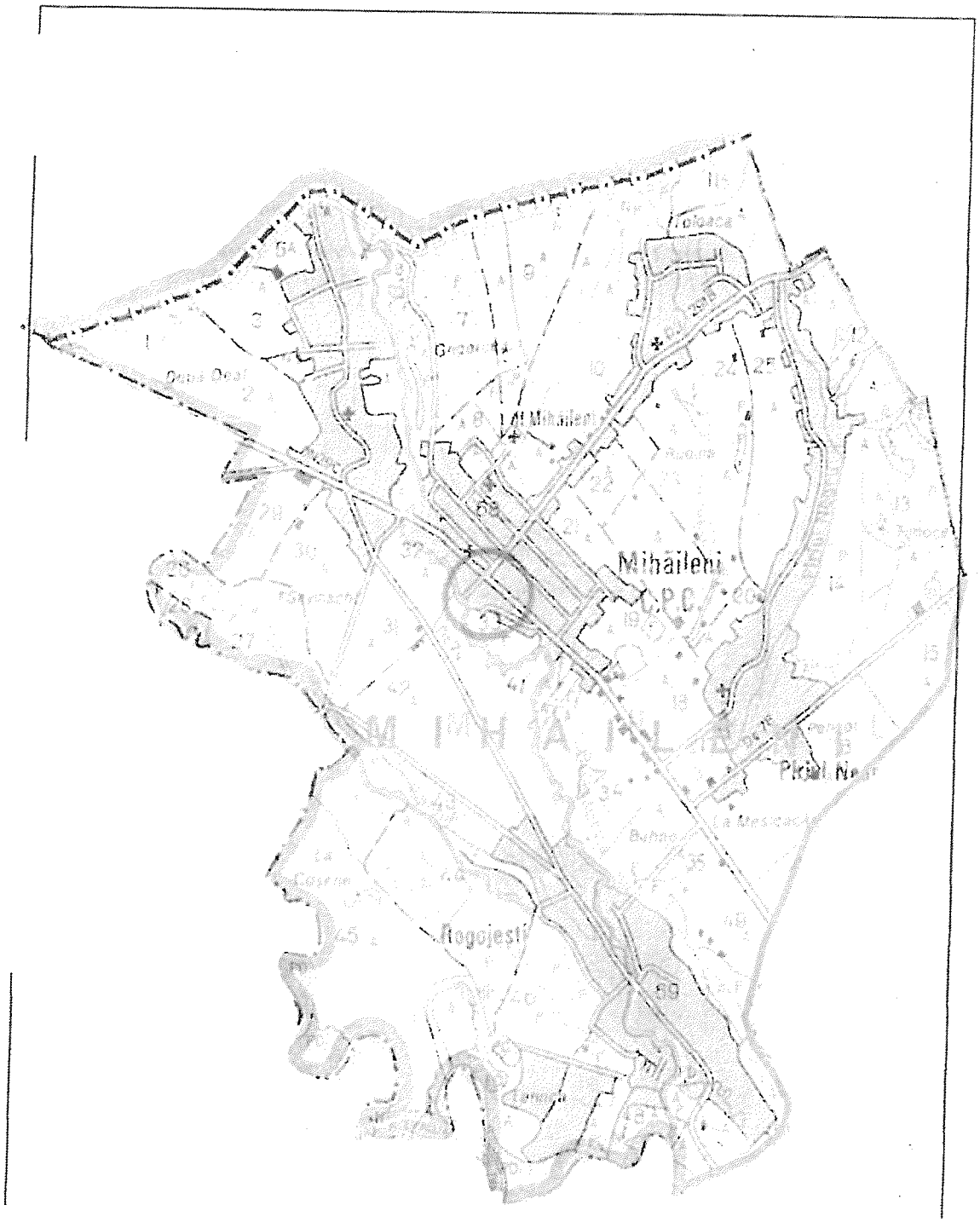
În concluzie, în cazul utilizării procedurii de licitație publică deschisă în vederea concesionării în comună Mihăileni, termenul previzibil de realizare a concesiunii este de cel mult 3 zile calendaristice.

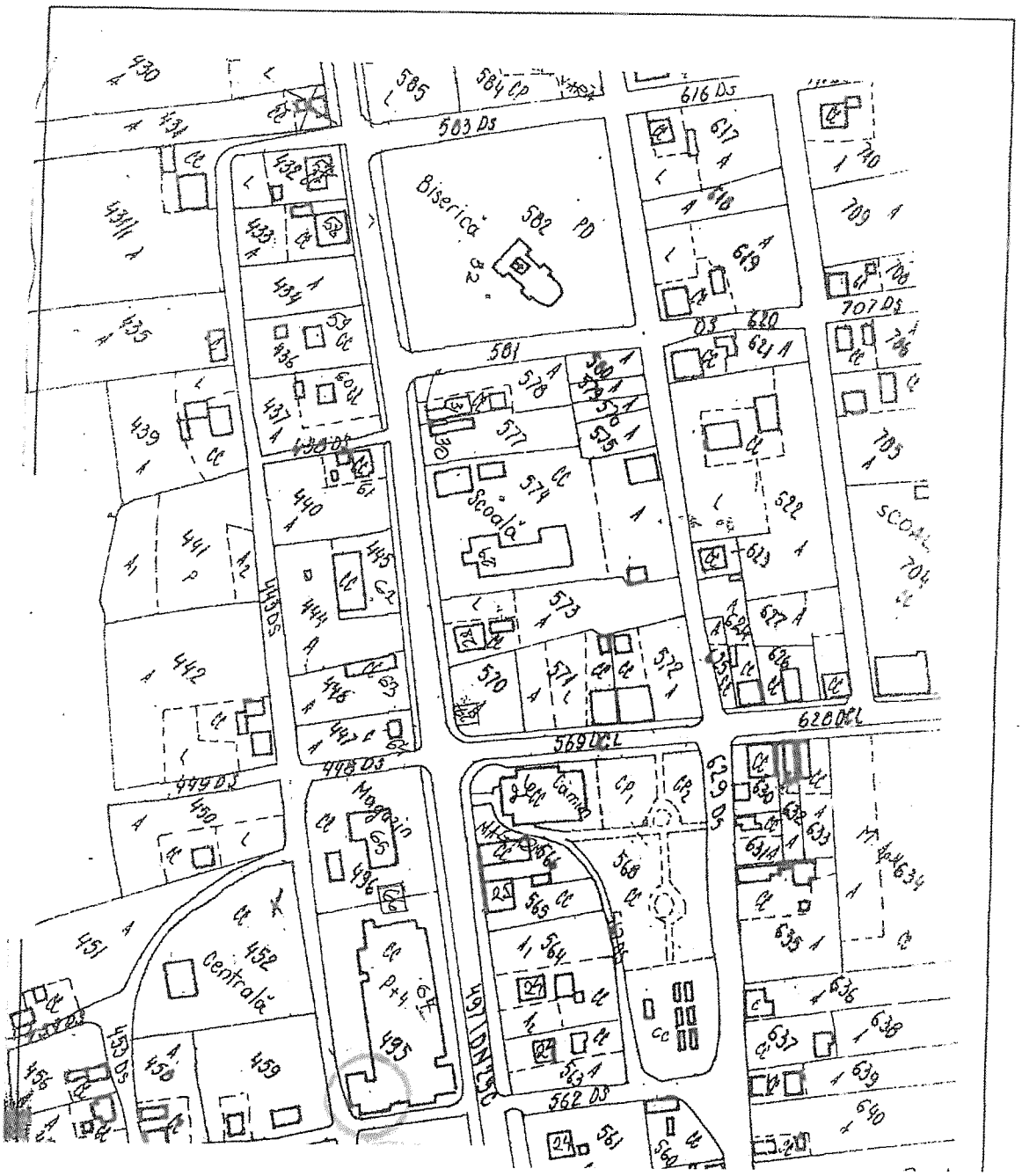
BAZĂ LEGALĂ:

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

B. PIESE DESENATE

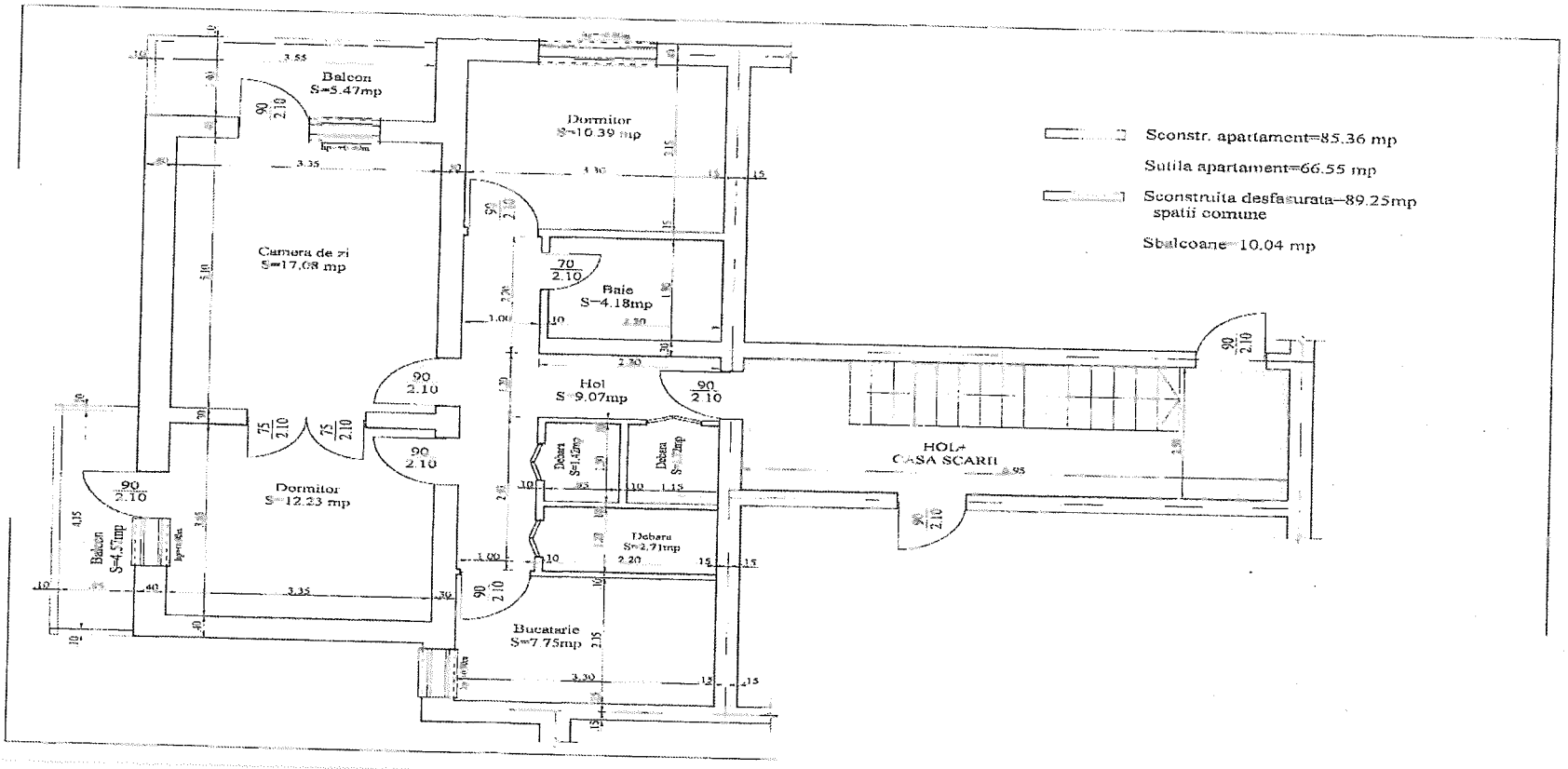
Plan de încadrare în zonă





583 Ds
616 Ds
Biserică
582 PD
707 Ds
581
Scoală
569 DCL
628 DCL
448 Ds
449 Ds
Magazin
Centrală
562 Ds

Releveu apartament



PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
VIOREL CIUBOTARIU

MIHĂILENI
04.12.2017
Nr.53.. /2017

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

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

Anexa nr. 2 la HCL nr. 53 din 04.12.2017

CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea proprietății imobiliare – apartament cu trei camere și dependințe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfășurată de 89,25 mp, arie utilă de 66,55 mp , având număr cadastral 50149 – C1 – U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihăileni, comuna Mihăileni, județul Botoșani.

Capitolul I : Prevederi generale

1.Organizatorul licitaţiei publice cu strigare:

Consiliul Local al comunei Mihaileni judeţul Botoşani,persoană juridică cu sediul în comuna Mihaileni ,reprezentată prin d-nul Barbacariu Ioan Laurenţiu primar , d-na Apetri Cornelia secretar şi d-na Mocanu Ana consilier,

Cumpărător : .....

Temeiul legal al concesiunii

Legea Administraţiei Publice locale nr 215/2001 cu modificările şi completările ulterioare.

Legea nr. 98 / 2016 - a achiziţiilor publice, cu modificările şi completările ulterioare.

Hotărârea Consiliului Local nr. ____ din 04.12.2017

CAPITOLUL II : OBIECTUL VÂNZĂRII

Proprietatea este situata în zona centrală a localităţii Mihaileni, poziţionată la drumul ce face legatura cu oraşul Siret şi oraşul Bucecea.

Proprietatea compusă din apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc A1, ap.6, etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, arie utilă de 66,55 mp , având număr cadastral 50149 - C1 - U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani., este situată central în localitatea Mihăileni, comună Mihăileni, la drumul

Judeţean 29 C, ce leagă localitatea Siret din Judeţul Suceava, de comună Bucecea din Judeţul Botoşani.

Bunul imobil este liber de sarcini şi intră în posesia efectivă a vânzătorului odată cu perfectarea actelor notariale emise după efectuarea procedurilor de licitaţie .

CAPITOLUL III : Clauze privind plăţile

Preţul de pornire a licitaţiei conform raportului de evaluare este de 45.869 lei .

Licitaţia va începe de la această sumă, pasul licitaţiei publice cu strigare va fi de 50 lei.

Preţul final va fi preţul cel mai bun, câştigătorul va fi cel ce va oferi suma cea mai mare.

CAPITOLUL IV : CONDIŢII DE PARTICIPARE

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

b) preţul de vânzare al terenului cu construcţii se va plăti de cumpărător integral la încheierea contractului sau în rate, eşalonate pe cel mult două transe , în termen de 3 luni de la data semnării contractului cu perceperea unei dobânzi 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 şi fără altă formalitate, spaţiul şi 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 spaţiilor şi 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 ocazionate de procedura de vânzare în ceea ce priveşte efectuarea Raportului de evaluare şi întabularea dreptului de proprietate sunt suportate de către vânzător iar înscrierea ipotecii prevăzute la lit.(d) şi taxele privind perfectarea contractului de vânzare-cumpărare percepute de notar sunt suportate de către cumpărător.

Ofertanţii interesaţi pentru participarea la licitaţie vor depune la Registratură instituţiei, până la data de ....., ora 10.00, sau în cazul de ne adjudecare a licitaţiei în data de ....., ora 12.00 , până în data ....., ora 10.00 , următoarele acte:

- dovada plaţii garanţiei de participare, în valoare de 200 lei se va depune până în pre-ziua datei stabilită pentru licitaţie, ora 15,00 la casieria vânzătorului sau se va prezenta originalul instrumentului bancar de plată în ziua licitaţiei.
- sumă care se va depune la casieria instituţiei.
- dovada plăţii contravalorii caietului de sarcini, în cunatum de 20 lei / caiet;
- dovada achitării taxei de participare la licitaţie – 20 lei.
- Dovada achitării datoriilor către bugetul de stat şi bugetul local.

Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligaţiilor exigibile de plată a impozitelor şi taxelor către Bugetul consolidat (Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice - Direcţia Generală a Finanţelor Publice) şi bugetul local (Certificat fiscal privind impozitele şi 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 Comerţului

- Copie după cartea de identitate pentru persoane fizice

☞ Dovada achitării datoriilor faţă de Primăria Mihăileni, şi buget de stat;

Neprezentarea tuturor actelor menţionate duce la excluderea ofertantului de la licitaţia publică cu strigare;

Garanţia de participare se va pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul depune documentaţia solicitată în caietul de sarcini, dar nu se mai prezintă la licitaţia publică cu strigare;
- dacă ofertantul câştigător nu se prezintă la semnarea contractului de vânzare-cumpărare la data comunicată de vânzător;
- dacă ofertantul îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului.

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

Vânzarea terenului cu construcţii va fi atribuită ofertantului care îndeplineşte condiţiile de participare şi oferă preţul cel mai mare.

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

Refuzul ofertantului ,declarat câştigător, de a încheia contractul de vânzare-cumpărare atrage după sine pierderea garanţiei de participare şi dacă este cazul , plata de daune.

Cumpărătorul are obligaţia ca la data încheierii contractului de vânzare să prezinte dovada plăţii bunului achiziţionat.

CAPITOLUL V: Soluţionarea litigiilor

1. Litigiile de orice fel se vor soluţiona pe cale amiabilă

2. Pentru soluţionare ,se poate apela şi la arbitraj ,desemnat cu acordul părţilor.

3. În cazul în care nu se ajunge la un acord se va apela la instanţele judecătoreşti.

CAPITOLUL VI : Dispoziţii finale

1. Drepturile şi îndatoririle părţilor se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

2. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investiţiilor privesc pe cumpărător .

3. Toate lucrările privind racordarea la reţele tehnice edilitare existente şi obţinerea acordurilor privesc pe cumpărător.

4. Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile necesare insituirii vânzării.

5. Toate obligaţiile 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 licitaţie deschisă cu strigare, vânzătorul are dreptul de a reţine garanţia de participare.

Primar
Barbacariu Ioan Laurenţiu

Secretar
Apetri Cornelia

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
VIOREL CIUBOTARIU

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

MIHĂILENI
04.12.2017
Nr. 53.. /2017

ROMÂNIA
JUDEŢUL Botoşani
CONSILIUL LOCAL
Mihăileni

RAPORT DE EVALUARE

Privind

Proprietatea imobiliară – apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc Al ap 6 Etaj 1 cu arie construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, arie utila de 66,55 mp, avand nr. cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, judetul Botosani;

Beneficiarul lucrării: Comuna Mihaileni
Destinatarul: Comuna Mihaileni

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.

Noiembrie 2017

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR

1. Tipul proprietăţii: Proprietate imobiliară, compusă din apartament cu trei camere şi dependinţe, conform actelor de proprietate, cărţii funciare şi a descrierii bunului imobil.

2. Localizare: Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, judeţul Botosani.

3. Proprietarul bunului: Comuna Mihaileni

4. Descrierea bunului imobil: - Proprietate imobiliară, compusă dintr-un apartament cu trei camere şi dependinţe, Bloc Al ap 6 Etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp suprafata utila de 66,55 mp (teren în suprafaţă de 27,75mp reprezentând cota parte indiviza), avand nr. cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, poziţionată central in localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, judetul Botosani.

5. Situatia terenului: terenul aferent proprietăţii, este deţinut în cota exclusivă şi este proprietatea comunei Mihaileni, urmând ca la tranzacţionare sa se transmită dreptul de folosinţa a acestuia pe durata de viata a construcţiei.

6. Clientul: Comuna Mihaileni

7. Destinatarul: **Comuna Mihaileni**

8. Scopul evaluării: Recomandarea unei opinii asupra valorii de piaţă, pentru vânzarea la licitaţie, decizie ce apartine consiliului local Mihaileni.

9. Baza evaluarii: Valoarea de piata

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

11. Data evaluarii: 22 11 2017

12. Valoare estimativa recomandata:

$V_{p, rotunjit}$ = 9.865 € = 45.869 Lei fara TVA

13. Cursul de schimb oficial la data evaluarii: 4,6497 Lei/ E

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt reale si corecte;
- Analizele,opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Evaluatorul nu are nici un (sau daca are trebuie mentionat orice) interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- Remunerarea (onorariul) evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;(Raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitarea venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut);
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele codului deontologici ale standardelor de evaluare;
- Certificam ca s-a efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare de catre Gavrilescu Gheorghe la data de 21.11.2017, în prezenţa Dlui Ştefan Apetri, reprezentant al comunei Mihaileni;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala, in cadrul ANEVAR ;
- Certificam faptul ca evaluatorul este competent sa efectueze raportul de evaluare (are cunostintele si experienta necesara pe piata si pentru tipul de proprietate);
- 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 Ghe. Alberto

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAVRILESCU GHEORGHE ALBERTO
Legitimaţia Nr. 12735
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta in evaluarea unui bun imobil/ proprietate imobiliara, compusa din:
apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc Al ap 6 Etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafata utila de 66,55 mp(teren în suprafaţă de 27,75 mp reprezentând cota parte indiviza), avand nr. cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, judetul Botosani.

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

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

Proprietatea este situata în zona ultracentrală a localității Mihaileni, la aproximativ 100 m de sediul administrativ - primaria comunei Mihăileni.

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

Proprietatea apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc Al ap 6 Etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafata utila de 66,55 mp, (teren în suprafaţă de 27,75 mp reprezentând cota parte indiviza) avand nr. cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni,judeţul Botoşani situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, judetul Botosani, zonă centrala în localitatea Mihaileni,

2.3. SCOPUL EVALUARII

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

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARII

Clientul si destinatarul lucrarii 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 definita ca:

« Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere»

Pretul este definit ca :

" Preţul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităţilor financiare, a motivaţiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, preţul 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 achiziţiona sau produce activul. Când acel activ a fost achiziţionat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Preţul este corelat cu costul deoarece preţul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător. "

Piata este definita ca :

" O piaţă este un mediu în care se tranzacţionează bunurile şi serviciile, între cumpărători şi vânzători, printr-un mecanism al preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, precum şi la propria ei înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele 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 propritatii Imobiliare»

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **22.11.2017**, când cursul de schimb valutar anunţat de BNR, este de **4,6497 lei/Euro.**

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

Inspecţia pe teren a fost facută pe data de **21.11.2017**, de către Gavrilescu Gheorghe Alberto în prezenţa d-lui Ştefan Apetri, în calitate de reprezentant al comunei Mihaileni.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea ***valorii de piaţă*** a fost aplicată doua metode de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, şi anume:

- abordarea pe baza venitului – metoda capitalizarii directe, si
- abordarea prin costuri de reconstructie pentru clădiri

Prin aplicarea acestor metode s-a obţinut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea ***valorii de piaţă*** a proprietăţii.

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 consemnate recent pe piata imobiliara locala.

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

* Documente ce atesta dreptul de proprietate:
  - Extras carte funciara nr.cerere 21570 din 2013;
  - Act de dezmembrare, autentificat sub numarul 2344/12.09.2013 de catre B.N.P. Humelnicu Coca ;
  - Releveu ;

2.9. CONDIŢII ŞI CIRCUMSTANŢE LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil(la data semnării contractului), a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorul verificator, aşa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

2. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie, fie asupra celui mai probabil preţ care trebuie achitat pentru un activ în cadrul unui schimb, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deţinerea unui activ.

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele condiţii: precizarea ca pentru terenul cota parte indiviza nu s-a procedat la evaluarea acestuia, urmând ca la tranzacţionare sa se transmită dreptul de folosinţa a acestuia pe durata de viata a construcţiei. Pentru abordarea prin venit se pleaca de la ipoteza ca suprafaţa utilă a apartamentului ar putea fi închiriată cu 1,5 euro/mp/luna (chirie medie posibil obtenabila).

3. Evaluatorii nu sunt responsabili pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluatori. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală a proprietarului (titlul de proprietate este valabil).
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii, sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor.

7. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorii obţin informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile şi evaluatorii consideră că acestea sunt adevărate şi corecte. Evaluatorii nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

9. Conţinutul acestui raport este confidenţial pentru client şi destinatar şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele

Internaţionale de Evaluare şi/sau doar atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

10. Evaluatorii au fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client şi în scopul precizat în raport.

11. Consimţământul scris al evaluatorilor şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAVRILESCU
GHEORGHE ALBERTO
Legitimaţia Nr. 12735
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliară, apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc Al, ap 6 Etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp suprafata utila de 66,55 mp şi teren în suprafaţă de 27,75mp reprezentând cota parte indiviza, avand nr. Cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, judetul Botosani. Identificarea s-a făcut pe baza prezentării făcute de către dl. Ştefan Apetri reprezentant al comunei Mihaileni.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, jud. Botosani.

Proprietatea este situata în zona centrală a localităţii Mihaileni (la strada) la o distanţă aproximativă faţă de municipiul Botoşani de 51Km, faţă de oraşul Bucecea de aproximativ 30 Km, faţă de oraşul Siret de aproximativ 7 Km.

CARTE FUNCIARA NR. 50149-C1-U6 Comuna/Oras/Municipiu: Mihaileni

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BOTOSANI
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dorohoi

Nr.cerere	21570
Ziua	17
Luna	09
Anul	2013

A. Partea I. (Foaie de avere)

Unitate individuala
Adresa: Mihaileni, etaj 1, nr. ap. 6
Parti comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata construita (mp)	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	50149-C1-U6	85,36	66,55	7,44	27,75	apartament compus din trei camere şi dependinţe, cu suprafaţă utilă de 66,55 m.p., balcon cu suprafaţă utilă de 4,57 m.p. şi balcon cu suprafaţă utilă de 5,47 m.p.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
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	pozitie transcrisa din CF 50149-C1/Mihaileni, inscrisa prin incheierea nr. 8971 din 07-JUN-11;

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

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

Anexa Nr. 1 la Partea I

Unitate individuala
Adresa: Mihaileni, etaj 1, nr. ap. 6
Parti comune: acoperis, alte spatii comune, casa scarii, holuri, pod, scara de acces, subsol,

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata (mp)	Suprafata utila (mp)	Nr. Topografic	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinte
A1	50149-C1-U6	85,36	66,55		7,44	27,75	apartament compus din trei camere şi dependinţe, cu suprafaţă utilă de 66,55 m.p., balcon cu suprafaţă utilă de 4,57 m.p. şi balcon cu suprafaţă utilă de 5,47 m.p.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 720 RON, chitanta nr. BT234007/12-09-2013, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222,

Data soluţionării,
27/09/2013

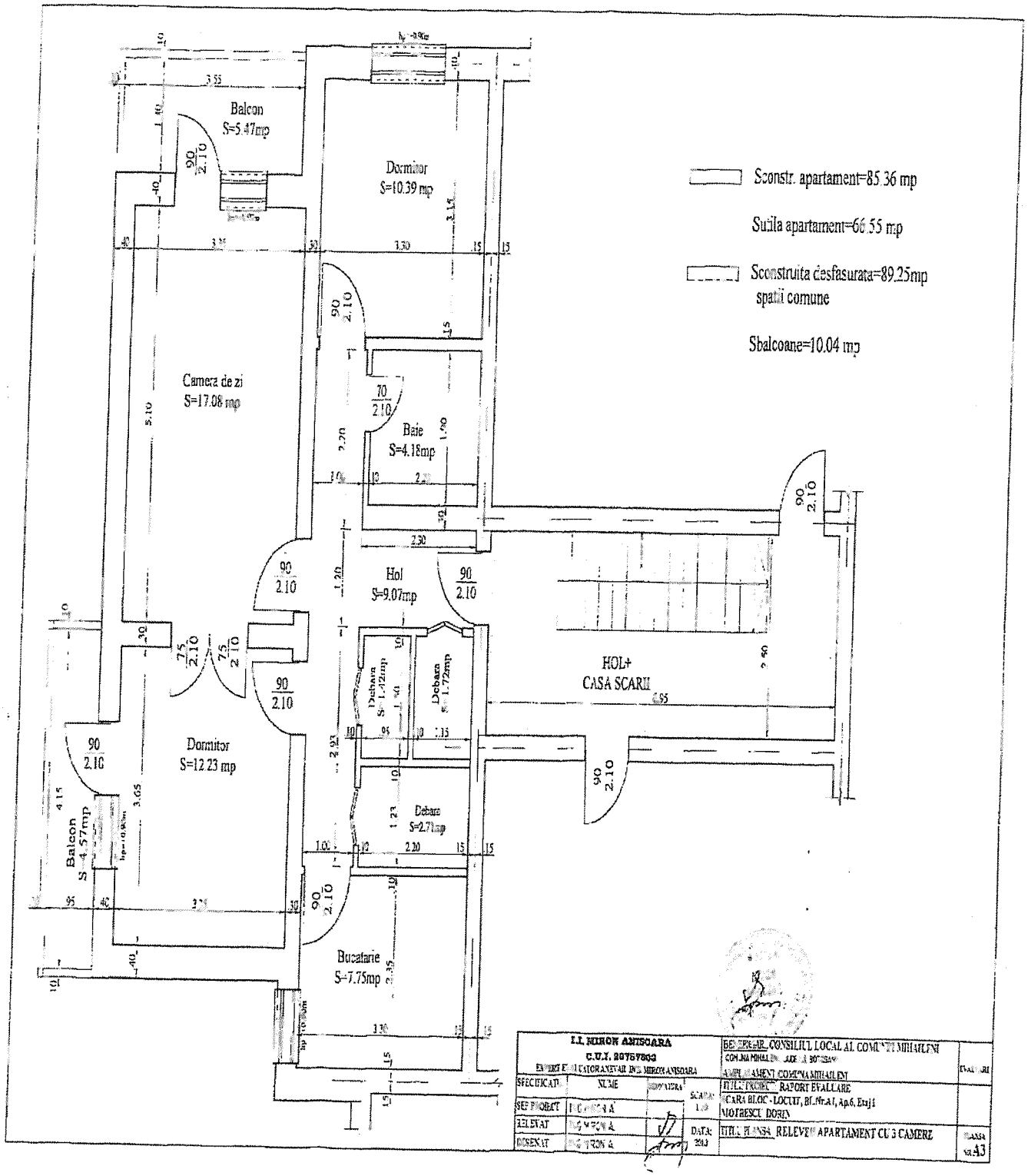
Asistent-registrator,
EDUARD-DANIEL CĂRBUNARU

Referent,

Data eliberării,
30/09/2013

(semnătura)

(parafa şi semnătura)


Balcon
S=5.47mp
Dormitor
S=10.39 mp
Camera de zi
S=17.08 mp
Baie
S=4.18mp
Hol
S=9.07mp
Debara
S=1.72mp
HOL+
CASA SCARII
Dormitor
S=12.23 mp
Balcon
S=4.57mp
Debara
S=2.71mp
Bucatarie
S=7.75mp
Sconstr. apartament=85.36 mp
Suila apartament=66.55 mp
Sconstruita desfasurata=89.25mp
spatii comune
Sbalcoane=10.04 mp
I.I. NIRON ANISOARA
C.U.I. 30757803
BENEFICIAR: CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MIHAILENI
RAPORT EVALUARE
SCARA BLOC - LOCUIT, Bl.A1, Ap.6, Etaj 1
MOTRESCI DORIN
RELEVEU APARTAMENT CU 3 CAMERE
SCARA NR.A3

~DUPLICAT~
ACT DE DEZMEMBRARE IMOBILIARĂ
(APARTAMENTARE)

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani, cu sediul în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani, cod de înregistrare fiscală 3672006, prin primar **Barbacariu Ioan-Laurenţiu** domiciliat în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botosani, CNP 1680118073521, lucrând în baza Hotărârii Consiliului Local al Comunei Mihăileni, judeţul Botoşani numărul 10/03.02.2012, în calitate de proprietară a **imobilului** situat în **intravilanul satului Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** constând în **bloc de locuinţe A1**, compus din 11 (unsprezece) apartamente şi o garsonieră, cu o suprafaţă construită la sol de 277 mp, precum şi suprafaţa de 296 (douăsutenouăzecişişase) mp teren curţi-construcţii, în parcela cadastrală 495, cu număr cadastral 50149, dobândit astfel: construcţiile în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihăileni numărul 24/28.05.2010, iar terenul în baza Hotărârii Consiliului Local al comunei Mihăileni numărul 30/07.12.2007, dezmembrat în baza actului de dezmembrare autentificat sub numărul 1587/06.06.2011 la Biroul Notarilor Publici Asociaţi Marta Săndulache Dârjan – Irina Mihaela Bărculeţ, circumscripţia Botoşani, înscris în Cartea Funciară numărul **50149** a **comunei Mihăileni, judeţul Botoşani**, prin Încheierea de intabulare numărul 8971/07.06.2011 eliberată de Biroul de Cadastru şi Publicitate Dorohoi – Oficiul de Cadastru şi Publicitate Botoşani. **am hotărât lotizarea imobilului** descris mai sus, în **douăsprezece loturi,** prin dezmembrarea acestuia în baza documentaţiei cadastrale întocmită de ing. Bâlbă Mihai-Aurel, după cum urmează: ----------

I. **Lotul 1 - apartamentul numărul 1** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, parter, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus dintr-o **cameră şi dependinţe, cu o suprafaţă utilă de 28,24 mp,** cu număr cadastral **50149-C1-U1**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 12,78 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp; ----------

II. **Lotul 2 - apartamentul numărul 2** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, parter, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe, cu o suprafaţă utilă de 64,86 mp,** cu număr cadastral **50149-C1-U2**, cotă indiviză în

suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27.08 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

III. **Lotul 3 - apartamentul numărul 3** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, parter, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe,** cu o suprafaţă utilă de 66,55 mp, cu număr cadastral **50149-C1-U3**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27,75 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp; ----------

IV. **Lotul 4 - apartamentul numărul 4** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 1, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **două camere şi dependinţe,** cu o suprafaţă utilă de 50,14 mp şi **balcon** cu o suprafaţă utilă de 5,40 mp, cu număr cadastral **50149-C1-U4**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 21,30 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

V. **Lotul 5 - apartamentul numărul 5** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 1, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe,** cu o suprafaţă utilă de 64,86 mp şi două balcon cu o suprafaţă utilă de 5.40 mp fiecare, cu număr cadastral **50149-C1-U5**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27,08 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

VI. **Lotul 6 - apartamentul numărul 6** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 1, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe,** cu o suprafaţă utilă de 66,55 mp şi două balcon cu o suprafaţă utilă de 4,57 mp, respectiv cu o suprafaţă utilă de 5,47 mp, cu număr cadastral **50149-C1-U6**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27,75 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;--------

VII. **Lotul 7 - apartamentul numărul 7** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 2, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **două camere şi dependinţe,** cu o suprafaţă utilă de 50,14 mp şi balcon cu o suprafaţă utilă de 5,40 mp, cu număr cadastral **50149-C1-U7**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 21,30 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

VIII. **Lotul 8 - apartamentul numărul 8** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 2, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe,**

cu o suprafaţă utilă de 64.86 mp şi două balcoane cu o suprafaţă utilă de 5,40 mp fiecare, cu număr cadastral **50149-C1-U8**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27.08 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

IX. **Lotul 9 - apartamentul numărul 9** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 2, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe**, cu o suprafaţă utilă de 66,55 mp şi două balcoane cu o suprafaţă utilă de 4,57 mp. respectiv cu o suprafaţă utilă de 5.47 mp. cu număr cadastral **50149-C1-U9**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27,75 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;--------

X. **Lotul 10 - apartamentul numărul 10** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 3, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **două camere şi dependinţe**, cu o suprafaţă utilă de 50.14 mp şi balcon cu o suprafaţă utilă de 5,40 mp, cu număr cadastral **50149-C1-U10**, cotă indiviză în suprafaţă de 7.44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 21.30 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp;----------

XI. **Lotul 11 - apartamentul numărul 11** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 3, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe**, cu o suprafaţă utilă de 64,86 mp şi două balcoane cu o suprafaţă utilă de 5.40 mp fiecare, cu număr cadastral **50149-C1-U11**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27.08 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp şi ----------

XII. **Lotul 12 - apartamentul numărul 12** situat în **intravilanul satului Mihăileni, bloc A1, etaj 3, comuna Mihăileni, judeţul Botoşani,** compus din **trei camere şi dependinţe**, cu o suprafaţă utilă de 66,55 mp şi două balcoane cu o suprafaţă utilă de 4,57 mp. respectiv cu o suprafaţă utilă de 5,47 mp. cu număr cadastral **50149-C1-U12**, cotă indiviză în suprafaţă de 7,44 mp din părţile de folosinţă comună, precum şi cotă indiviză de 27,75 mp teren din terenul de sub construcţie în suprafaţă de 296 mp.--------

Eu, **Barbacariu Ioan-Laurenţiu**, primar al **Unităţii Administrativ Teritoriale COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani**, declar că imobilul nu este grevat de sarcini, ipoteci sau alte drepturi reale, aşa cum rezultă şi din extrasul de carte funciară eliberat în baza cererii numărul 20738/09.09.2013 de Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Dorohoi - Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Botoşani. ----------

3

Ca efect al prezentului act de lotizare, eu, **Barbacariu Ioan-Laurenţiu**, primar al **Unităţii Administrativ Teritoriale COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani**, declar că am luat act şi sunt întrutotul de acord ca cele douăsprezece loturi. **Lotul 1, Lotul 2, Lotul 3, Lotul 4, Lotul 5, Lotul 6, Lotul 7, Lotul 8, Lotul 9, Lotul 10, Lotul 11 şi Lotul 12** să fie înscrise în cartea funciară a comunei Mihăileni, judeţul Botoşani (în temeiul dispoziţiilor Legii numărul 7/1996 şi a Regulamentului aprobat prin Ordinul Ministerului Justiţiei numărul 2371/C/1997) cu regim de corp distinct după cum urmează: ----------

I. **Lotul 1** - cu număr cadastral **50149-C1-U1**; ----------
II. **Lotul 2** - cu număr cadastral **50149-C1-U2**;----------
III. **Lotul 3** - cu număr cadastral **50149-C1-U3**; ----------
IV. **Lotul 4** - cu număr cadastral **50149-C1-U4**;----------
V. **Lotul 5** - cu număr cadastral **50149-C1-U5**;----------
VI. **Lotul 6** - cu număr cadastral **50149-C1-U6**; ----------
VII. **Lotul 7** - cu număr cadastral **50149-C1-U7**;----------
VIII. **Lotul 8** - cu număr cadastral **50149-C1-U8**;----------
IX. **Lotul 9** - cu număr cadastral **50149-C1-U9**; ----------
X. **Lotul 10** - cu număr cadastral **50149-C1-U10**; ----------
XI. **Lotul 11** - cu număr cadastral **50149-C1-U11** şi ----------
XII. **Lotul 12** - cu număr cadastral **50149-C1-U12**. ----------

Eu, **Barbacariu Ioan-Laurenţiu**, primar al **Unităţii Administrativ Teritoriale COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani**, declar că înainte de semnarea prezentului act am citit personal conţinutul acestuia, l-am înţeles în totalitate şi corespunde voinţei mele.----------

Tehnoredactată la Biroul Notarului Public Humelnicu Coca, circumscripţia Botosani, azi, data autentificării, într-un exemplar care rămâne în original în arhiva biroului notarial. ----

SEMNĂTURA,
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani
prin primar **Barbacariu Ioan-Laurenţiu**

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
HUMELNICU COCA - BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL
Licenţa de funcţionare nr. 1135/571/04.08.2013
Sediul: Botoşani, strada Cuza Vodă nr. 2

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 2344

Data: 12 septembrie 2013

În faţa mea, **HUMELNICU COCA - notar public**, la sediul biroului, s-a prezentat:

Barbacariu Ioan-Laurenţiu domiciliat în satul Mihăileni, comuna Mihăileni, judeţul Botosani, identificat cu CI seria XT nr. 368224/2008 eliberat de SPCLEP Bucecea, CNP 1680118073521, în calitate de primar al Unităţii Administrativ Teritoriale COMUNA MIHĂILENI, judeţul Botoşani;
care, după ce a citit, a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi cererea. Consimţământul a fost luat la ora 14:20

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS

S-a perceput onorariul de 1.488 lei, inclusiv TVA cu bon fiscal numărul ____/12.09.2013
S-a perceput suma de 720 lei cu chitanţa numărul 234007 /2013 (2.2.2 - ANCPI)

NOTAR PUBLIC,
HUMELNICU COCA
LS

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de **HUMELNICU COCA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
HUMELNICU COCA

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea, este compusa dintr-un apartament cu trei camere şi dependinţe Bloc Al ap 6 Etaj 1 cu suprafaţa construită de 85,36 mp, arie construită desfăşurată de 89,25 mp, suprafata utila de 66,55 mp (teren în suprafaţă de 27,75mp reprezentând cota parte indiviza), avand nr. Cadastral 50149-c1-U6, proprietate privată a comunei Mihăileni, situat în localitatea Mihaileni, comuna Mihaileni, judetul Botosani.

TERENUL

Terenul aferent parcelei 495, este delimitat in acte, nu este marcat şi nici împrejmuit. Terenul are acces la utilitati publice in apropiere (doar energie electrica), accesul la acest teren se face direct de la strada. Aceasta parcelă de teren este pozitionată in localitatea Mihaileni, zona centrala a localitatii, la data intocmirii raportului, pe acestă suprafaţă este edificata cladirea / blocul de locuinte A1 cu amprenta la sol de 277 mp precum si suprafata de 296 mp curti constructiii cu numar cadastral 50149 (fac precizarea ca pentru terenul cota parte indiviza nu s-a procedat la evaluarea acestuia, urmând ca la tranzacţionare sa se transmită dreptul de folosinţa a acestuia pe durata de viata a construcţiei) ;

Proprietatea analizata-apartamentul nr.6

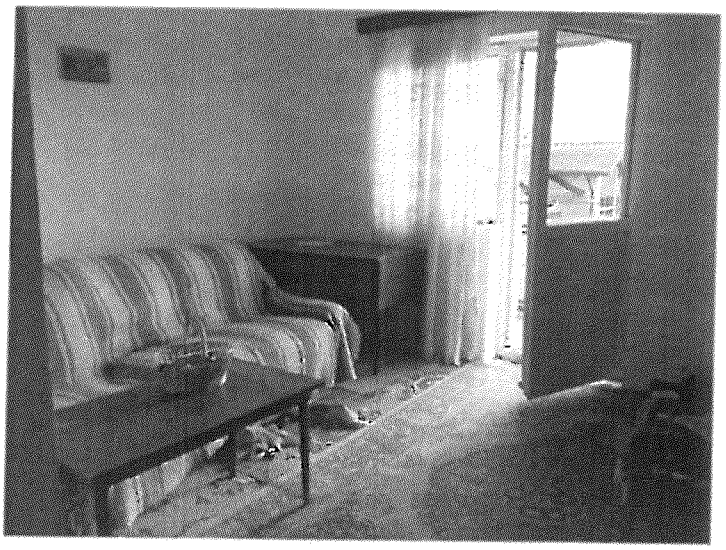
Apartamentul(unitatea locativa) este intr-un condominiu compus din 12 unitati locative (11apartamente si 1 garsoniera) proprietatea (condominiul in cauza) reprezintă o fosta organizare de şantier din perioada când se dezvolta obiectivul de investitii "ACUMULAREA ROGOJESTI" cu aproximaţie in perioada 1974 - 1979. Din discutii reiese faptul ca aceaste cladiri nu a fost supuse unor reparatii capitale si curente niciodata.

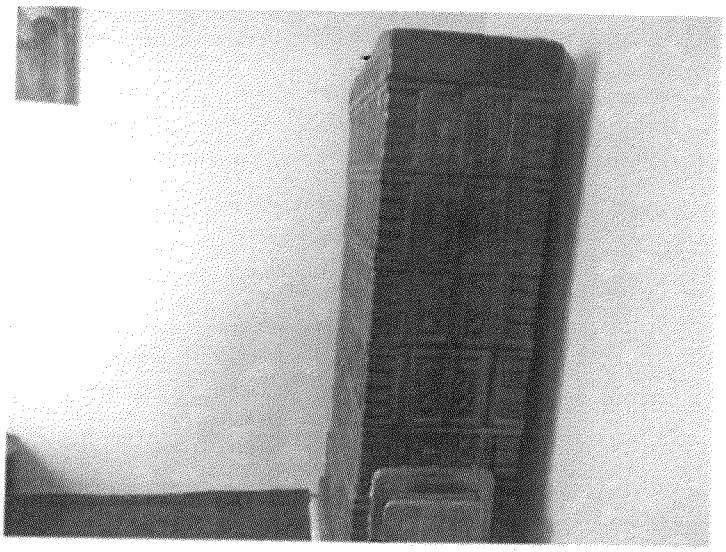
Caracteristici constructive:

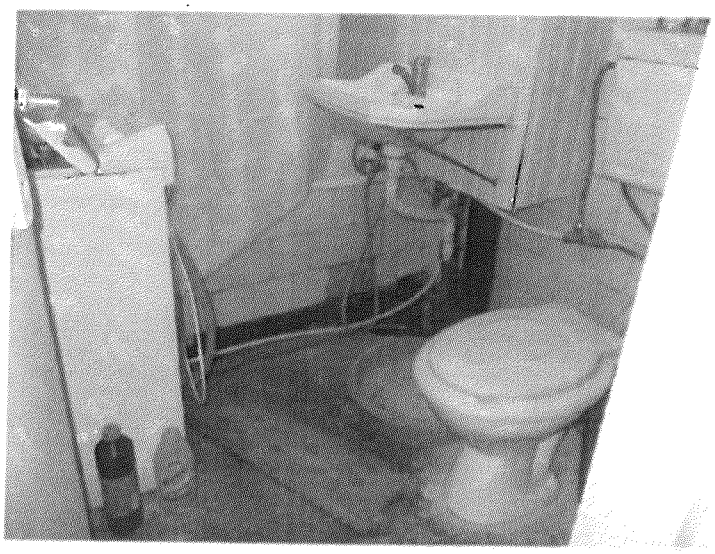
- Structura de rezistenta a imobilului din care face parte spaţiul in imobil este de tip structura sub forma de zidărie portanta de cărămidă.
- Fundaţii de tip continui sub ziduri si izolate sub stâlpi, executate din beton armat .
- Acoperişul este de tip terasa necirculabila cu hidro si termoizolatie, ulterior detinatorii au executat o sarpanta cu invelitoare din placi de azbociment.
- Finisajele exterioare ale blocului de locuinţe sunt realizate in praf de piatra, pe alocuri cazuta si deteriorata.
- Finisajele interioare sunt sub forma de tencuieli obişnuite cu mortar de ciment si zugrăveli obişnuite in culori de apa.
- Pardoselile sunt sub forma de pardoseli reci, realizate sub forma de beton mozaicat pentru bucătărie, baie si balcoane iar sub forma de pardoseli reci din sapa de beton simplu pentru dormitoare (in camera cu soba detinatorul apartamentului a montat o dusumea din material lemnos, in celelalte doua camere pardoseala este acoperita cu linoleum).
- Tamplaria interioara - usi de tip celular, este executata din lemn cu PFL si geamuri obişnuite din lemn.

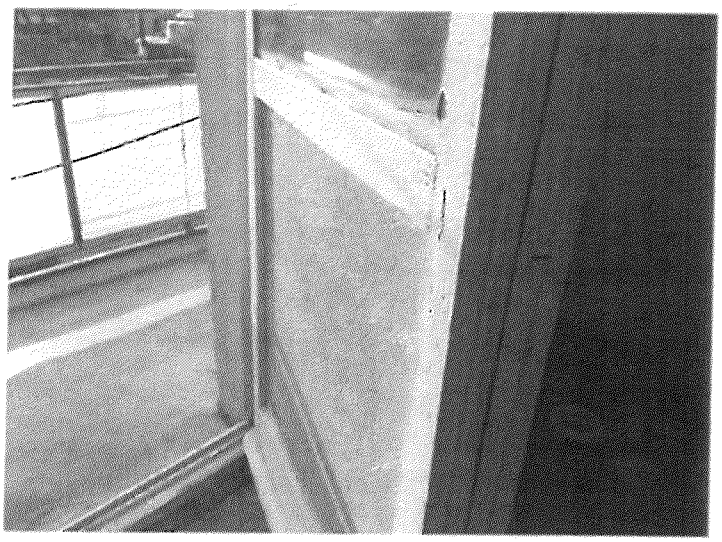
- Planseele sunt realizate sub forma de plansee din beton armat monolit .
- Apartamentul dispune de instalaţii electrice de iluminat si prize, de instalaţie sanitara, instalaţii de alimentare cu apa (nepotabila,bruta din puturi) si soba de teracota utilizata ca sistem propriu de incalzire pentru o camera, lucru ce se va lua in considerare la evaluarea imobilului. **Nu exista sistem centralizat de alimentare cu apa si de canalizare in localitate.**

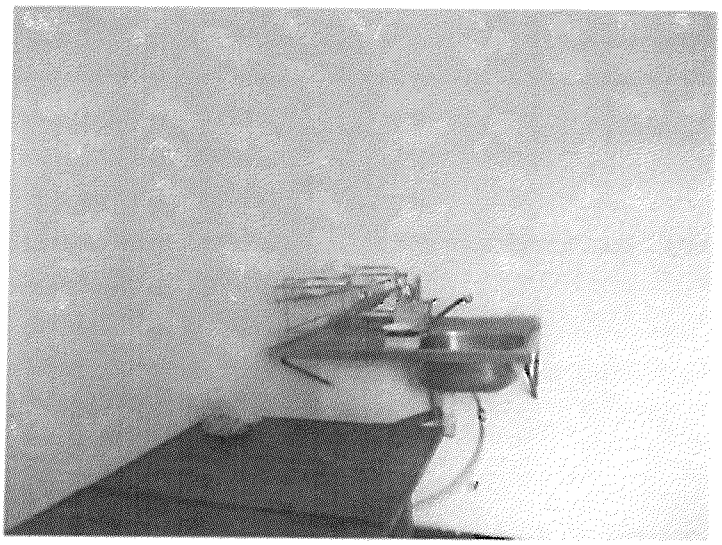
Alimentarea cu apa cat si soba de teracota sunt investiţii ale utilizatorului actual, la data ocupării apartamentului elementele descrise mai sus neexistand conform declaraţiei verbale a detinatorului actual.
Starea tehnica a clădirii constatată la data inspecţiei proprietăţii poate fi apreciată ca fiind nesatisfacătoare, având în vedere că imobilul a fost proiectat şi executat, având ca funcţiune locuinţe de serviciu in cadrul organizării de şantier, deci cu un grad inferior de finisare, iar până la această dată imobilul nu a fost supus niciunui ciclu de reparaţii capitale, singurele intervenţii efectuate sunt cele de natura asigurării utilităţilor minime, respectiv alimentare cu apă din puţurile amenajate in imediata vecinătate a blocului (apa brută, fara a fi asigurat sau certificat gradul de potabilitate, canalizarea care evacuează apele uzate/dejectiile către "fosa mare / decantor" situat în "zona izvor" ipotetic ar trebui să funcţioneze... dar subsolul blocului este inundat cu rezidurile din toata scara de bloc.)











EVALUATOR AUTORIZAT:
Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular ANEVAR –E.P.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GAVRILESCU
GHEORGHE ALBERTO
Legitimația Nr. 12735
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIAŢA IMOBILIARĂ LOCALĂ – scurte consideraţii

Piaţa imobiliară este definita ca: "O piaţă este mediul în care bunurile şi serviciile se comercializează între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă şi la alţi factori de stabilire a preţului, ca şi la propria lor înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale" **IVS 2017 - Cadrul General**. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

În cazul prezentei proprietăţi imobiliare, ţinând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piaţa se defineşte ca piaţa proprietăţilor cu destinatie unitate locativa intr-un condominiu(apartament).

Piaţa imobiliara se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele fizice sau juridice care fac schimburi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piaţa se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare , caracteristicile investitorilor si chiriaşilor tipici.

In cazul prezentei proprietari imobiliare,ţinând cont de estimările privind cea mai buna utilizare, piaţa se defineşte ca piaţa proprietarilor rezidenţiale, de locuit, amplasate in localitatea Mhaileni, din judeţul Botoşani.

Localitatea Mihaileni este o localitate reprezentativa ca mărime din judeţ fiind situata la aproximativ 35 km de municipiul Botoşani, municipiu reşedinţa de judeţ şi 15 km de municipiul Dorohoi.

Localitatea are o populaţie de circa 5 500 persoane, din care aproximativ 15 % cu vârsta de până la 20 de ani, 60 % cu vârsta între 20 şi 60 de ani şi 25 % cu vârstă de peste 60 ani.

Anual se eliberează de Primărie peste 15 - 20 certificate de urbanism ceea ce demonstrează existenţa unei pieţe puţin active de proprietăţi imobiliare .

Pe piaţa proprietarilor de tipul " locuinţe - apartamente ", nu s-au cunoscut modificări semnificative in ultimii doi ani, la capitolul preturi, acest lucru datorandu-se in principal de stagnarea temporara a vânzărilor, piaţa proprietăţilor imobiliare cunoscând o adevarata recesiune .

Pe piaţa imobiliara apar puţine anunţuri de vanzare a unor imobile de tip locuinţe sau terenuri in publicaţiile locale, respectiv cotidianul " MONITORUL DE BOTOŞANI EVENIMENTUL DE BOTOŞANI si " JURNALUL DE BOTOŞANI ".

Evoluţia pieţei cantitativ si ca preţ pe ansamblu diferă in funcţie de zona de amplasare a imobilului in cadrul localitatii, numărul de încăperi, suprafaţa construita desfăşurata, deprecierea cumulata a acesteia, aceasta fiind in scădere la ora actuala datorita contextului general al pieţei .

Astfel la aceasta data se remarca un interes scăzut pentru acest tip de imobile (apartamente) pentru o zona de mediu rural a judeţului Botoşani unde solicitările

daca exista, majoritatea sunt pentru terenuri cu casa individuala, astfel preturile fiind fluctuante funcţie de indicatorii mai sus menţionaţi.
Fata de situaţia generala la nivel naţional, in localitatea Mihaileni se poate afirma existenta unei pieţe imobiliare puţin conturate, aproape inexistenta .
Plecând de la aceste constatări, consideram ca pe ansamblu in localitatea Mihaileni si respectiv in cadrul judeţului Botoşani ar exista o piaţa in scădere in domeniul imobiliar (in special apartamente, terenuri libere si locuinţe individuale).
Urmare a analizei si informaţiilor obţinute de către expertul evaluator nu s-au identificat un număr suficient de tranzacţii comparabile cu proprietatea subiect in ultimele 6 luni, (decat un apartament la celelalte scari de bloc expus la vanzare).
Având în vedere aspectele prezentate mai sus în analiza pieţei imobiliare, precum şi rezultatele, datele şi informaţiile obţinute în urma inspecţiei amplasamentului şi a zonelor învecinate, proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:
este amplasată într-o zonă cu potenţial mediu de dezvoltare imobiliară, are o atractivitate crescută datorită amplasamentului acesteia (zona centrala a localităţii)
• tipul construcţiei şi regimul de înălţime al construcţiei au fost analizate în condiţiile urbanistice ale zonei şi au fost selectate în varianta celei mai bune utilizări .

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORŢATĂ A PROPRIETĂŢII

Situaţia economică a localităţii Mihaileni cât şi a judeţului Botoşani este slabă, comparativ cu alte zone din ţară, acest judeţ nemaiavând ramuri industriale bine reprezentate. Acest lucru se reflectă şi în domeniul şomajului care, comparativ cu alte zone din ţară, zona judeţului Botoşani este uşor mai ridicat.

În funcţie de intenţia beneficiarului raportului, proprietatea imobiliară poate fi vandută după o procedura dinamica sau o negociere între părţi, expunere de argumente a consiliului local...., în cazul în care se menţin condiţiile de piaţă de la data evaluării, funcţie şi de intenţiile investiţionale ale celor interesati, ţinând cont că în caz de valorificare forţată valoarea obţinută ar fi cu 20-25% mai mică decât în cazul valorificării normale pe piaţă.

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 şi să genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

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

Utilizări probabile:

1-construcţii spatii de locuit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1) Permisibilitatea legala

Din analiza planului urbanistic, rezulta ca utilizările menţionate mai sus sunt permise legal.

2) Fezabilitatea fizica

Pentru proprietatea evaluata ar putea fi imaginate o mulţime de utilizări posibile, dar asa cum indica datele de piaţa, specificul microzonei este orientat spre spatii de locuit.

3) Fezabilitatea financiara

Utilizările care au ideplinit primele criterii sunt analizate daca ar produce un venit care sa acopere obligaţiile financiare si amortizarea capitalului.

4) Maxima productivitate

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta de piaţa pentru acea utilizare.

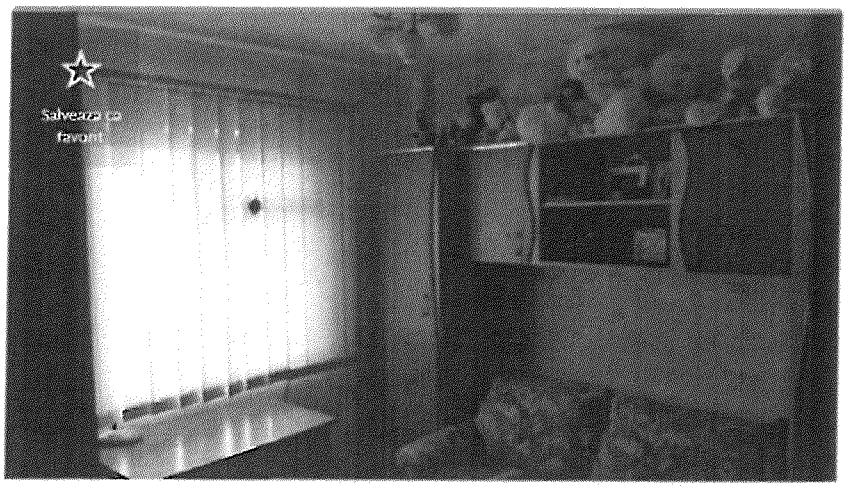
4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Dat fiind faptul că nu am găsit informaţii certe si suficiente despre recente şi actuale vanzari de proprietăţi similare/asemănătoare/echivalente in vederea aplicăriii tehnicilor de evaluare prin comparatii(doar una în Mihăileni), am ales doua tehnici şi anume abordarea pe baza de venituri si abordare prin costuri a cladirilor.

- Abordarea pe baza de venituri
- Abordarea prin cost pentru cladiri

În judeţul Botoşani zona rurală, sunt la data raportului expuse pentru vânzare şi chiar în localitatea Mihaileni(o singură proprietate cu 2 camere, fără apă şi canalizare), proprietăţi comparabile, a căror proprietari solicită pentru vânzare sume cuprinse între 5500 euro şi 20000 euro, în funcţie de dotări, îmbunătăţiri, utilităţi....etc, oricum acest tip de proprietate se tranzactionează foarte rar în mediul rural.

Comparabila 1, Localitatea Zvoriştea, comuna Zvoriştea Jud. Suceava, la 20 Km de Localitatea Mihăileni



17 000 €

Trimite mesaj

0744 625 234

Zvoristea, judet Suceava

cornel

cornel

Apartament

Zvoristea, judet Suceava Adaugat La 21:35, 2 noiembrie 2017, Numar anunt: 137820791

Proprietar

Decomandat

68 m²

1977 - 1990

Vind apartament 2 camere situat in centru comunei . suprafata utila 68mp.2camere.bale bucatarie.mobilat etaj 3

Sursa : https://www.olx.ro/oferta/apartament-ID9khtZ.html#bb969079b0

Apartamentul nr.6, Bl.A1, Etaj 1, Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul Botoşani

Comparabila 2, localitatea Mihăileni, Comuna Mihăileni,

Vand apartament!

Mihaileni, judet Botosani

Adaugat de pe telefon La 15:37, 3 noiembrie 2017.

Numar anunt: 131893385

Proprietar

1977 - 1990

3

Apartamentu este in stare buna nu este mobilat are 2 camere plus baie , hol si balcon la etaju 3

5 500 €

Negociabil

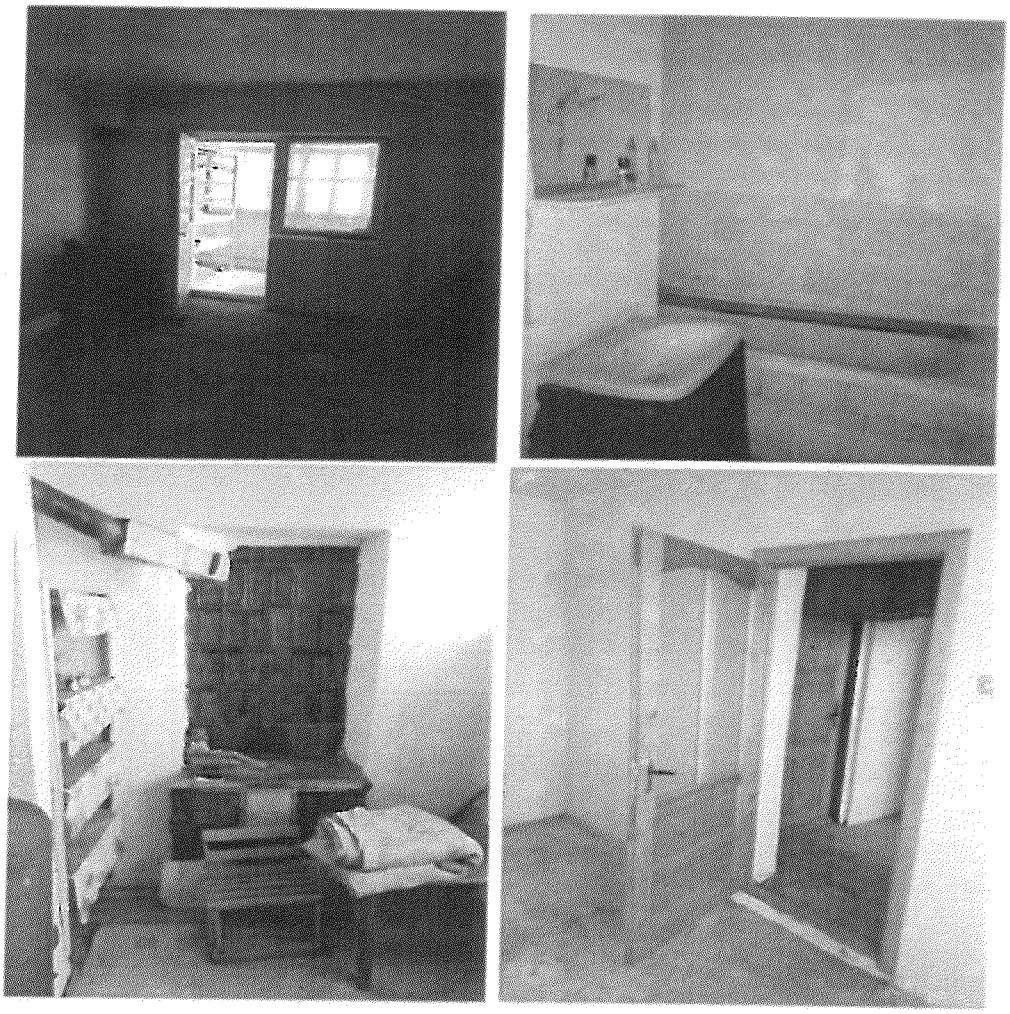
Trimite mesaj

0749 989 610

Mihaileni, judet Botosani

Daniel Fabian

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro

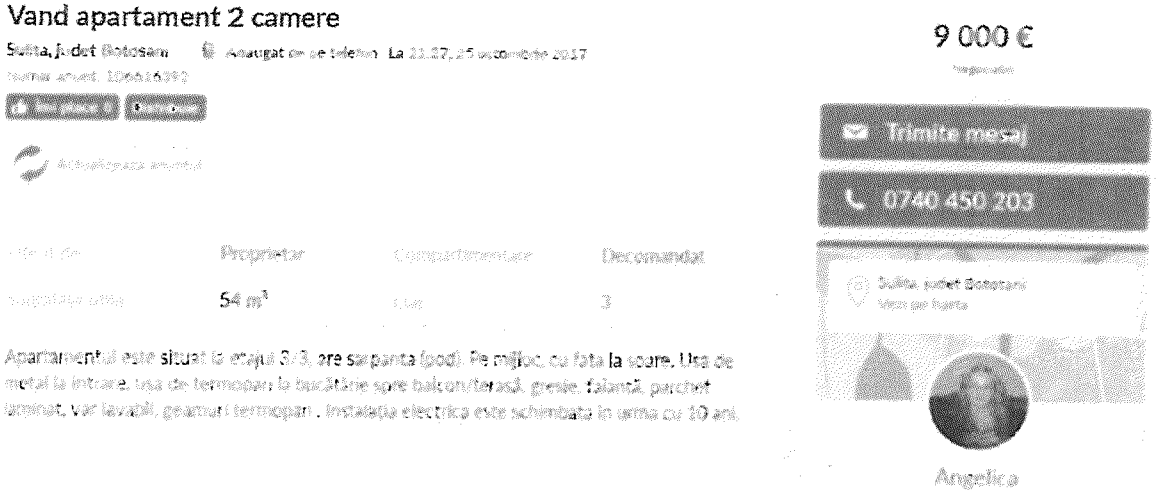


Sursa: https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-ID8WpuF.html#c8a0a572d8

Oferta verificata la data de 21.11.2017, Dl. Valeriu.

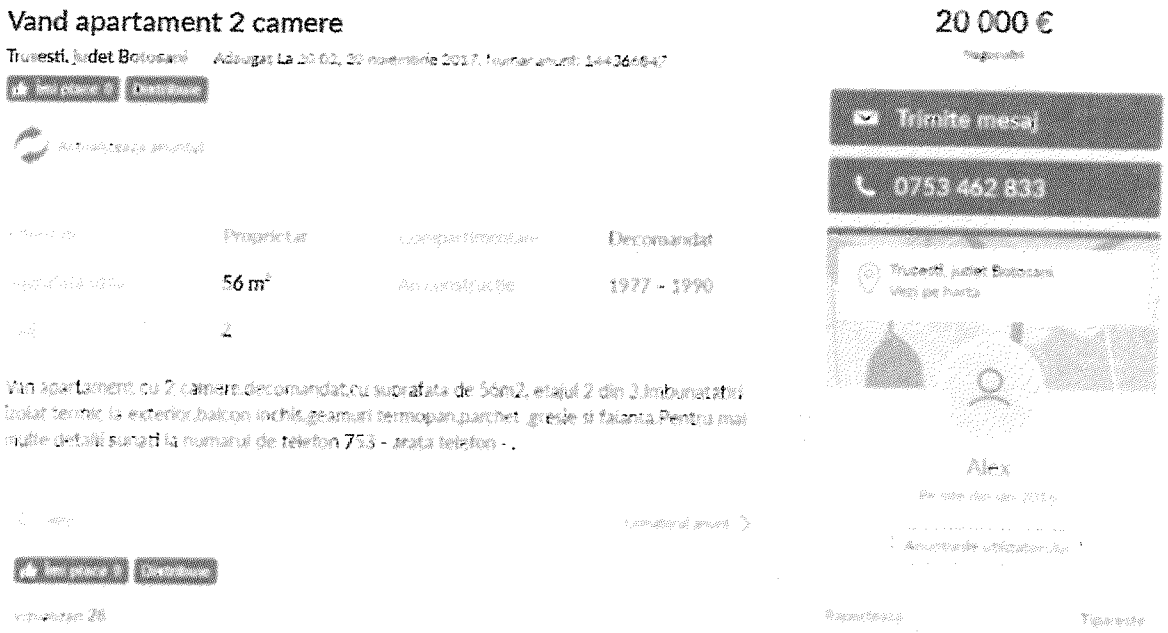
Apartamentul nr.6, Bl.A1, Etaj 1, Localitatea Mihaileni, Comuna Mihaileni, Judetul Botoşani

Comparabila 3, localitatea Sulița, comuna Sulița, Județul Botoşani



sursa: https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID7dlNe.html#8c75deff67

Comparabila 4, localitatea Truşeşti, comuna Truşeşti, județul Botoşani



Sursa: https://www.olx.ro/oferta/vand-apartament-2-camere-ID9LKpx.html#07cf281e8d

4.4.1. ABORDAREA PE BAZA DE VENITURI

Metoda de evaluare pe baza de venit reprezintă o cuantificare a valorii prezentate sau o actualizare a beneficiilor viitoare anticipate .

Metoda capitalizării directe

Capitalizarea directă, ca metodă utilizată în abordarea bazată pe venituri, converteşte venitul anual obţinut din exploatarea proprietăţii imobiliare într-un indicator de valoare de piaţă a acestei proprietăţi. La aplicarea acestei metode se presupune că proprietarul îşi propune obţinerea de venituri numai din exploatarea prin închirieri.

Chiriile precizate nu includ TVA-ul şi cheltuielile de întreţinere, acestea din urmă fiind suportate de chiriaş, în obligaţia proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (reprezentate de taxe şi impozite) şi a unor cheltuieli variabile (aferente managementului şi reparaţiilor capitale).

Acest tip de evaluare presupune frecvent utilizarea metodei capitalizării chiriei.

Metoda constă în transformarea profitului obţinut din închiriere în valoarea clădirii prin corectarea acestuia cu o rată de capitalizare.

Capitalizarea directă este utilizată când există informaţii suficiente de piaţă.

Relaţia de calcul a valorii proprietăţii prin această metodă este:

VNE = VBE - Cta

unde:

VNE = venitul net din exploatare;

C = rata de capitalizare;

VBE = venitul brut efectiv;

Cta = cheltuieli totale anuale.

In cadrul evaluării prin această metodă se vor determina: venitul net anual din exploatare şi rata de capitalizare.

Venitul net din exploatare (VNE) se determină prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare, care se compun din:

- cheltuieli fixe (taxele pe proprietate şi de asigurare);

- cheltuieli variabile (utilităţi, administraţie, salarii, reparaţii, întreţinere dacă prin contractul de închiriere acestea nu sunt în sarcina chiriaşului);

- prelevări pentru fondul de reparaţii capitale;

Venitul net din anual (VNA) este venitul net obţinut din închirierea proprietăţii după deducerea cheltuielilor.

în urma analizei pieţei imobiliare locale, în opinia evaluatorului, la data evaluării, nivelului chiriei medii posibil obtenabile (în condiţiile în care se urmăreşte un grad

de ocupare peste media înregistrată la nivelul pieţei) ar fi de 1,5 euro / mp suprafaţa utila spaţiu de locuit.

VBE = (1,5 euro / mp / lună x 66,55 mp x 12 luni) = 1 197,9 euro

Cheltuielile totale anuale, respectiv cheltuielile de întreţinere şi reparaţii, considerând ca cheltuielile variabile intra in sarcina chiriaşului, le estimăm la aproximativ 30 % din total venituri, adica 359,37 euro,ceea ce înseamnă un VNE de 838,53 euro .

Rata de capitalizare (c) este relaţia dintre câştig şi valoare şi este un divizor prin care venitul se transformă în valoare.

Rata de capitalizare este influenţată de mai mulţi factori printre care:gradul de risc, atitudinea pieţei faţă de evoluţia inflaţiei în viitor,ratele de fructificare aşteptate pentru investiţii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăţi similare, cererea şi oferta de bani şi de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informaţiile preluate de pe piaţa imobiliară privind tranzacţii asemănătoare.

Rata de capitalizare este reprezentata de relaţia dintre câştig si valoare, acesta fiind determinata pe baza abordării prin comparaţie directa cu ajutorul tranzacţiilor recente de proprietăţi comparabile. Ţinând seama de informaţiile aflate la dispoziţia evaluatorului privind tranzacţii similare de pe piaţa imobiliară a judeţului Botoşani, rata de capitalizare se situează în intervalul 7 - 14 %.

Apreciem că rata de capitalizare care se recomandă a fi folosită în cazul proprietăţii evaluate este:

C = 8,5 %

Determinarea valorii proprietăţii imobiliare

Vproprietate = 838,53 euro / an : 8,5 % = 9.865 euro

Vproprietate rotunjit = 9.865 euro x 4,6497 lei / euro = 45.869 Lei

Nr. crt.	INDICATOR	
1.	Chiria, euro /mp util / lună	1,50 euro
2.	Aria utilă - 66,55 mp	66,55 mp
3.	Aria utilă închiriată	66,55 mp
4.	Venit brut potenţial **(VBP)**	1 197,90 euro
5.	Venit brut efectiv (100% inchiriat)	1 197,90 euro
6.	Cheltuieli ţoale anuale estimate (Cta 30 %)	359,37 euro
7.	Venit net (VN = VBE-CH)	838,53 euro
8.	Rata de capitalizare (C) 8,5 %	0,085
9.	Valoare proprietate (Vp = VN/C)	9865 euro
10.	Valoarea apartament in lei pentru un curs al euro de = 4,6497 lei / 1 euro X 9865 (rotunjit)	**45.869 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 cladiri 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 Cladiri rezidentiale" si "Indicii de actualizare costuri de reconstructie – costuri de inlocuire cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale si agricole, constructii speciale 1 august 2017 – 31 iulie 2018 ", cat si informatii din „Indreptar Tehnic pentru Evaluarea Imediata, la Pretul Zilei, a Costurilor Elementelor si Constructiilor de Locuinte Procentual si Valoric" editat de catre MatrixRom Bucuresti, autori Sorin Turcus si Aurel Cristian , Decembrie 2016.

Se pleaca de la ipoteza unei constructii/cladiri similare cu subiectul analizat si anume: **Apartament, Acd=89,25 mp**, structura, grad seismic 7 finisaj simplu, instaltii electrice, incalzire cu soba teracota si cos, invelitoare cu tigla profilata ceramica(pagina carte 39 si 40) din structura bloc cu 4 etaje + subsol tehnic si (pagina 164) din cladire cu destinatie cabana soba cu cos de fum. Data PIF probabila 1977.

Denumire	Simbol	Cost lei/m.p.	supraf/U. M	Cost total Lei	Cost total fara TVA
Structura	7BLOC4E	1107,4	89,25	98835,45	83055
Finisaj obişnuit fără scară	FOBFS4E	957,6	89,25	85465,8	71820
Instalatii Electrice	ELINGR4E	89,7	89,25	8005,725	6727,5
Cada, chiuveta vas WC obisnuite	CALAWC	4286,6	1	4286,6	3602,184874
Chiuveta +baterie obisnuita	CFHOBO	1120,9	1	1120,9	941,9327731
Incalzire cu soba teracota+cos fum	INCCAB	158,8	66,55	10568,14	8880,789916
				208282,615	**175027,4076**

4.2.3. Estimarea deprecierii cladirilor

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

Tipurile de depreciere ce pot afecta o cladire sunt :

a.deprecierea fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari defecte de structura, etc.; estimata conform metodologiei;

b.deprecierea functionala – este o pierdere in valoare din cauza unor deficiente de conceptie sau proiectare a cladirii. Poate fi cauzata si de schimbarile in timp

referitoare la aspectul cladirii sau standardele de constructie (grad seismic, izolatie termica) ;

c.deprecierea din cauze externe (economica) – reprezinta utilitatea diminuata a unei cladiri cauzata de influente negative din mediul exterior cladirii si este de obicei nerecuperabila;

Deprecierea fizica a bunului

Dat fiind faptul ca apartamentul cat si condominiul din care face parte au o varsta de aproximativ de 40 de ani si un grad mare de uzura fizica datorat varstei cat si lipsa reparatiilor capitale si curente efectuate la timp, conform anexei 45, din ghidul cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii" indicativ P135-99, elaborat de catre MLPAT, ponderea orientativa pentru cladiri de locuit este dupa cum urmeaza:

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

TOTAL = 100%

Elemente de baza:

Grupa 1.6, Constructii de locuinte si social culturale / Cladiri pentru locuinte sociale, moteluri, camine, amplasate in centre industriale, din zidarie caramadida , inlocuitori, piatra, beton armat sau inlocuitori 1.6.1.1. (fara nicio reparatie capitala sau lucrare de intretinere si conservare in ultimii 40 de ani – nu exista inscrisuri), stare tehnica satisfacatoare, durata de viata conform H.G. nr.2139 intre 32-48 ani.

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

Structura de rezistenta = 63%

Anvelopa = 50%

Finisaje = 50%

Instalatii functionale = 50%

Ponderare coeficient mediu de uzura:

0,4 X 63% + 0,17 X 50% + 0,25 X 50% + 0,18 X 50% = **55,2 % uzura fizica**

Valoare cost apartament situat Mihaileni scazut deprecierea fizica = 175.027 Lei X 44,8 % = **78.412 Lei fara T.V.A.**

Deprecierea din cauze externe (economica) – reprezinta utilitatea diminuata a unei cladiri cauzata de influente negative din mediul exterior cladirii si este de obicei nerecuperabila, dat fiind faptul ca este situat intr-o localitate rurala, unde locuitorii tind catre locuinte unifamiliale (gospodarii in care pot sa creasca animale, sa cultive terenul, sa detina curte...) cat si lipsa ramurilor industriale a locurilor de munca, in opinia mea deprecierea economica ar fi de **15%**

Valoare cost apartament situat Mihaileni scazut deprecierea economica = 78.412 Lei X 85% = 66.650. Lei fara T.V.A.

Valoare apartament cu A.c.d. de 89,25 mp = 66.650 Lei fara T.V.A.

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior au fost obţinute urmatoarele valori:

ABORDAREA PE BAZĂ DE VENITURI: V_t = 45.869 Lei = 9.865 €

ABORDAREA PRIN COSTURI A CLĂDIRII = 66.650 Lei = 14.334 €

4.6. RECONCILIEREA REZULTATELOR,VALOAREA DE PIAŢĂ

Ţinând cont de evoluţia preturilor de pe piaţa funciară din zona Mihaileni, jud. Botoşani şi de caracteristicile proprietăţii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piaţă, fiind cea estimata conform abordarii pe bază de venituri, valoare care este mai aproape de "realitaţile economice" ale localitatii Mihaileni.

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

- valoarea este una globală;
- apartamentul este situat intr-o localitate rurala, unde activitatile economice cat si industriale sunt slab dezvoltate;
- valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele 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 apartamentului subiect, si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata recomandată a proprietatii subiect este:

V_p = 45.869 Lei = 9.865 € fara TVA

EVALUATOR AUTORIZAT:

Gavrilescu Gheorghe Alberto

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - GAVRILESCU GHEORGHE ALBERTO Legitimaţia Nr. 12735 Valabil 2017 Specializarea: EPI ANEVAR

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
VIOREL CIUBOTARIU

Contrasemnează:
SECRETAR,
Cornelia Apetri

MIHĂILENI
04.12.2017
Nr. 53.. /2017