

CONSILIUL LOCAL MIHĂILENI
JUDEȚUL BOTOȘANI

HOTĂRĂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini
pentru concesionarea prin licitație a unei suprafețe totale de 17 300 mp
teren aparținând domeniului privat al comunei Mihăileni

Consiliul Local al comunei Mihăileni, județul Botoșani, întrunit în
ședință ordinară de lucru din data de 20.11.2013 .

având în vedere expunerea de motive și proiectul de hotărâre inițiat de
primarul comunei Mihăileni Dl Barbacariu Ioan Laurențiu.

văzând raportul de specialitate și raportul de avizare al comisiei de
specialitate a Consiliului Local Mihăileni

În conformitate cu prevederile art 6 din H.G nr 168/2007 , prevederile
Legii nr 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
și prevederile Legii nr 52/2003 privind transparența decizională în
administrația publică.

În temeiul art 36 alin 2 lit c și art 45 alin 1 și 2 lit a din Legea nr
215/2001 privind administrația publică locală cu modificările și completările
ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art 1 Se aprobă ,concesionarea prin licitație publică a unei suprafețe totale
de 17300 mp teren situată în extravilan,din care 8400 mp teren curti
construcții situat în parcela cadastrală nr 165 și 8900 mp teren cu destinația
de heleștee și bălți situat în parcela cadastrală nr 166 .

Art 2 Se aprobă studiul de oportunitate ,pentru concesionarea unei suprafețe
totale de 17300 mp situată în extravilan ,parcelele cadastrale nr 165 și 166

Art 3 Se aprobă caietul de sarcini ,pentru concesionarea unei suprafețe de
totale de 17300 mp teren situat în extravilan ,parcelele cadastrale nr 165 și
166.

Art 4 Prețul minim de pornire a licitației este de 0,022 lei /mp/an conform
raportului de evaluare care face parte integrantă din prezenta hotărâre

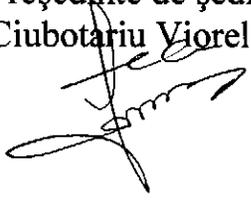
Garanția de participare este de 200 lei

Taxă c/v caiet de sarcini 20 lei
Taxă înscriere la licitație 20 lei

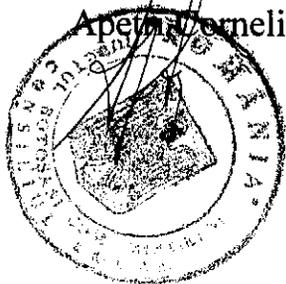
Art 5 Cu ducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se nominalizează primarul comunei Mihăileni.

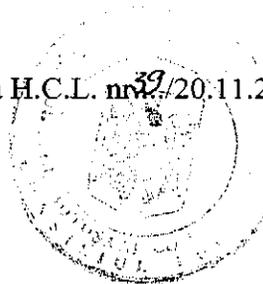
MIHĂILENI
Nr 39 /2013
20.11.2013

Președinte de ședință
Ciubotariu Viorel



Contrasemnează
Secretar
Apeta Cornelia





STUDIU DE OPORTUNITATE

**PENTRU CONCESIONAREA
TERENURILOR SITUATE ÎN PARCELA
CADASTRALĂ NR. 165 ȘI PARCELA
CADASTRALĂ NR.166 DIN EXTRAVILANUL
COMUNEI MIHĂILENI, CĂTRE UN AGENT
ECONOMIC**

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
 - Borderou
1. Prezentare generala
 2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
 3. Nivelul minim al redevenței
 4. Durata concesiunii
 5. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. 165 și 166.

1. Prezentare generală

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

Plecând de la acest deziderat și cunoscând situația prezentă a celor 2 terenuri 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.

Ținând cont de faptele prezentate mai sus, autoritatea publică locală își propune următoarele proiecții de viitor a acestor suprafețe de teren.

Concesionarea suprafețelor către un investitor privat (asociat, sau altă formă de înregistrare legală) care prestează o activitate generatoare de profit, care prin forma de impozitare , primăria ar începe să încaseze impozit.

Proprietatea supusă evaluării este compusă din două parcele, conform planului de amplasament și delimitare a bunurilor mobile și imobile.

Terenul aferent parcelei nr.165,în suprafață de 8400 mp are formă dreptunghiulară,iar terenul aferent parcelei nr.166,cu atribut de heleștee și bălți este situat în vecinătatea apropiată, are o formă dreptunghiulară,ușor deformată,în suprafață de 8900mp,terenul fiind secăt, având diverse forme de vegetație acvatică uscată și câțiva copaci.

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

2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii

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

Suprafețele de teren la care se face referire în prezentul înscris ar contribui la creerea unei plus valori , lucru ce ar contribui cât de cât la degrevarea unor cheltuieli, cheltuieli pe care consiliul local trebuie să le susțină bugetul local, buget care după câte știm este așa cum e...

O privire de ansamblu asupra conceptului de concesiune ar trebui avută prin prisma dezvoltării durabile la nivelul localității. Se va avea în vedere planul investițional pe care un posibil operator dorește să-l implementeze la nivelul comunei și anume pe două direcții posibile:

- Agricultura inclusiv agricultura bio
- Industrial

Avantajele unui concept de agricultură bio:

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

Avantajele unui concept industrial:

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

COSTURILE PROPRIETARULUI de teren

Analiza acestui aspect presupune:

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

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

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

3. Nivelul minim al redevenței

Luând în considerare specificul acestui tip de teren că valoarea redevenței anuale în cazul concesiunii să fie de 1% din valoarea anuală a întregii afaceri generată și nou inițiată pe aceste terenuri.

În concluzie, prin contractul de concesiune, în cazul contractului de concesiune, administrația publică locală, are calitatea de concendent adică beneficiar al redevenței, și a impozitului pe întreaga suprafață concesionată.

4. Durata concesiunii

Durata concesiunii, în condițiile legii, se stabilește în funcție de perioada de amortizare a investițiilor ce urmează să fie realizate de către concesionar, perioadă apreciată la 10 ani.

Contratul de concesiune, în condițiile legii, poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

4. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesiune

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

Parcurgerea etapelor enumerate mai sus se estimează o durată de minim 30 zile calendaristice, la care se adaugă termene legale prevăzute de Ordonanță nr. 34/2004

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

BAZĂ LEGALĂ:

- a) Legea nr. 337/2006 pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii privind regimul juridic al concesiunilor;

Întocmit,
ing. Apetri Ștefan
consilier responsabil programe, proiecte

CAIET DE SARCINI

cu concesiunea terenurilor situate în PC 165 și PC 166 în suprafață de 300 mp din extravilanul comunei Mihăileni, jud.Botoșani către un agent economic

Capitolul I : Prevederi generale

Concedent : Consiliul Local al comunei Mihaileni județul Botoșani,persoană juridică cu sediul în comuna Mihaileni ,reprezentată prin Dl Barbacariu Ioan Laurențiu primar ,Apetri Cornelia secretar și D-na Mocanu Ana contabil șef.

Concesionar _____

Temeiul legal al concesiunii

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

Hotărârea Guvernului nr 168 din 16.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Hotărârea Consiliului Local nr _____

CAPITOLUL II : OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul concesiunii este terenul amplasat în extravilanul comunei Mihăileni în suprafață de 17.300 mp situat în parcelele cadastrale nr. 165 și 166

Terenul menționat este liber de sarcini și intră în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea Procesului –verbal de predare –primire.

4. Concesionarul va suporta toate cheltuielile necesare insituirii concesiunii.

5. Toate obligațiile reciproce se vor preciza în contractul de concesiune.

6. În cazul în care redevența nu este achitată la termenele prevăzute, concedentul poate dispune rezilierea contractului de concesiune fără acordul concesionarului, după o preavizare de minim 15 zile calendaristice.

7. În cazul în care concesionarul nu se prezintă în termen de 30 de zile de la data aprobării concesiunii, datorează concedentului taxa de folosire loc public pentru perioada scursă până în momentul semnării contractului.

8. În cazul neexecutării condițiilor obligatorii prevăzute în cap III pct 1, 2 și 3, concedentul poate dispune rezilierea contractului fără acordul concesionarului.

Primar
Barbacariu Ioan Laurențiu



Secretar,
Apetri Cornelia

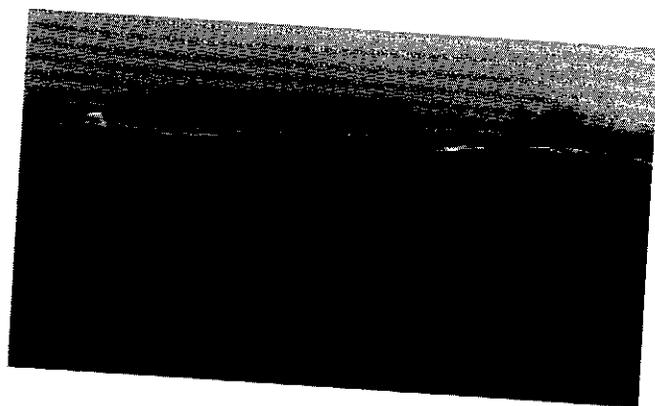


UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA

RAPORT DE EVALUARE

Privind

**Proprietatea imobiliară – Doua terenuri, situate în extravilanul
comunei Mihăileni.**



Beneficiarul lucrării: Primăria comunei Mihăileni
Destinatarul: Primăria comunei Mihăileni

Datele, informațiile și conținutul 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.

Martie 2013

Cap. 1. INTRODUCERE**1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR**

1. Tipul proprietății: Proprietate imobiliară, compusă din două parcele de teren extravilan, cu destinație curți construcții pentru parcela 165 și heleștee și bălți pentru parcela 166.

2. Localizare: Comuna Mihăileni, județul Botoșani .

3. Proprietarul bunului: Primaria comunei Mihăileni

4. Descrierea bunului: - Proprietate imobiliară compusă din două terenuri după cum urmează:

- Teren extravilan în suprafață de 8.400 m.p.(parcela 165 cu destinație curți construcții)
- Teren extravilan în suprafață de 8900 m.p. (parcela 166 cu destinație heleștee și bălți)

5. Situația terenului: terenul aferent proprietății, este detinut în cota exclusivă și este proprietatea Primăriei comunei Mihăileni.

6. Clientul: Primaria comunei Mihăileni

7. Destinatarul: Primaria comunei Mihăileni

8. Scopul evaluării: Stabilirea unei opinii privind valoarea de piață, pentru o ipotetică concesiune/instrăinare.

9. Baza evaluării: Valoarea de piață

10. Dreptul evaluat: Întregul drept de proprietate

11. Data evaluării: 15 03 2013

12. Valori estimate:

Abordarea prin comparații directe: $V_{t1} = 1092 \text{ E} = 4.798 \text{ Lei}$

$V_{t2} = 1.157 \text{ E} = 5.084 \text{ Lei}$

Abordarea prin capitalizare: $V_{t1} = 3.154 \text{ E} = 13.860 \text{ Lei}$

$V_{t2} = 3.342 \text{ E} = 14.685 \text{ Lei}$

$V_{t1} = 1092 \text{ E} = 4.798 \text{ Lei}$

$V_{t2} = 1157 \text{ E} = 5.084 \text{ Lei}$

13. Cursul de schimb oficial la data evaluării: 4,3940 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 obtineriiunei 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 15.03.2013;
- 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:

Expert evaluator

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular UNEAR



Cap. 2. PREMIZELE EVALUARII

2.1. OBIECTUL EVALUARII

Obiectul prezentului raport de evaluare, consta în evaluarea unei proprietati imobiliare, compusa din:

- Teren extravilan în suprafață de 8400 m.p.(parcela 165 cu destinație curți construcții) si
- Teren extravilan în suprafață de 8900 m.p. (parcela 166 cu destinație heleștee și bălți)

2.2. ADRESA PROPRIETATII SI PARTICULARITATILE ZONEI

Adresa proprietatii imobiliare analizate este extravilanul comunei Mihaileni, judetul Botosani.

Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Mihaileni, la intrarea in localitate pe partea dreapta, in zona fostei Cooperative Agricole de Productie, denumita de localnici " la Bulgarie", zona de terenuri.

2.3. SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare prezentate mai sus, in ipoteza instrainarii viitoare.

2.4. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARIII

Clientul lucrarii este **Primaria comunei Mihaileni**, care doreste obtinerea unei opinii asupra valorii proprietatii imobiliare prezentate mai sus, pentru o eventuala instrainare.

Destinatarul lucrarii este **Primaria comunei Mihaileni**

2.5. BAZA DE EVALUARE

În conformitate cu Standardul International de Evaluare IVS 2011 cadrul general « 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.»

Pentru evaluare au fost utilizate următoarele standarde:

- ✓ Standardul International de Evaluare IVS 101 «Sfera misiunii de evaluare»
- ✓ Standardul International de Evaluare IVS 103 «Raportarea Evaluarii»
- ✓ Standardul International de Evaluare IVS 230 «Drepturi asupra proprietatii Imobiliare»
- ✓ IVS Cadrul general

2.6. DATA EVALUARII, MONEDA DE REFERINTA SI CURSUL OFICIAL

Data evaluarii este **15.03.2013**, cand cursul de schimb valutar anuntat de BNR, este de **4,3940 lei/Euro**.

Moneda de referinta utilizata in evaluare este **Euro si Lei**.

Inspectia pe teren a fost facuta pe data de 15.03.2013, de catre Gavrilescu Gheorghe Alberto in prezenta d-lui Apetrei Stefan, in calitate de reprezentant al primariei Mihaileni, departament urbanism.

2.7. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru determinarea *valorii de piata* au fost aplicate doua metode de evaluare, a caror metodologie de aplicare va fi prezentata in cadrul lucrarii, si anume:

- abordarea prin comparatii directe

Prin aplicarea acestei metode s-a obtinut o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea *valorii de piata* a proprietatii.

2.8. SURSE DE INFORMARE UTILIZATE

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

- * "Standarde Internationale de evaluare – editia 2011" traduse si 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:
 - Numai Plan de amplasament;

2.9. CONDITII SI CIRCUMSTANTE LIMITATIVE

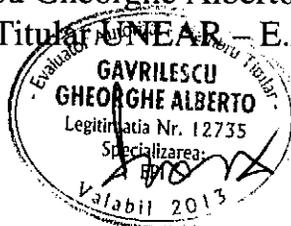
1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorul verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu 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. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
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 (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), 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 trebuie 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. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. 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.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. 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.

10. 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 asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

EVALUATOR:

Expert evaluator
Gavrilescu Gheorghe Alberto
Membru Titular UNEAR – E.P.I.;



Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. SITUATIA JURIDICA

Proprietate imobiliara cu destinatie birouri, situata dupa cum urmeaza :

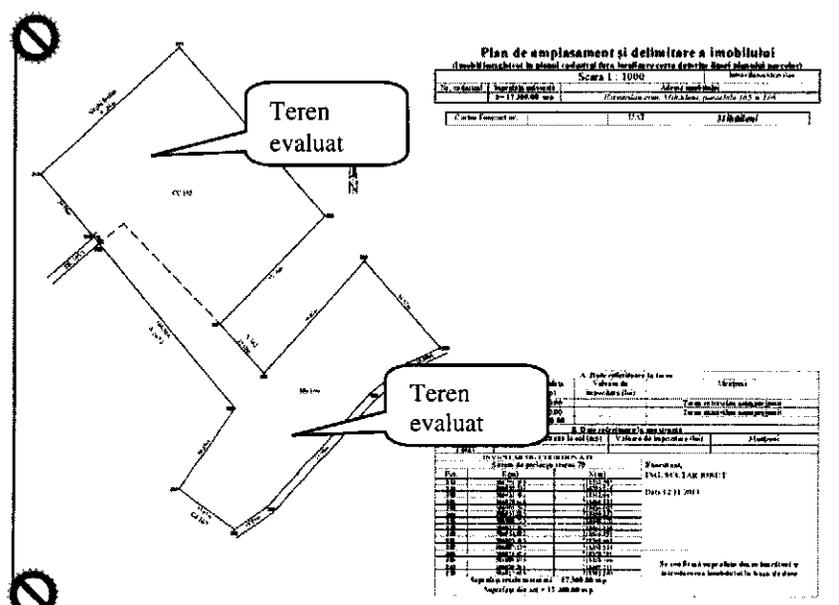
1) **Doua terenuri situate in extravilanul comunei Mihaileni**, in suprafata totala de =17.300,00 mp, din care suprafata aferenta parcelei 165 cu destinatie curti constructii de = 8400 mp si teren aferent parcelei 166 cu destinatie helestea si balti in suprafata de 8.900 m.p., este proprietatea Primariei comunei Mihaileni, nu este inregistrat in cartea funciara si nu detine documentatie cadastrala.

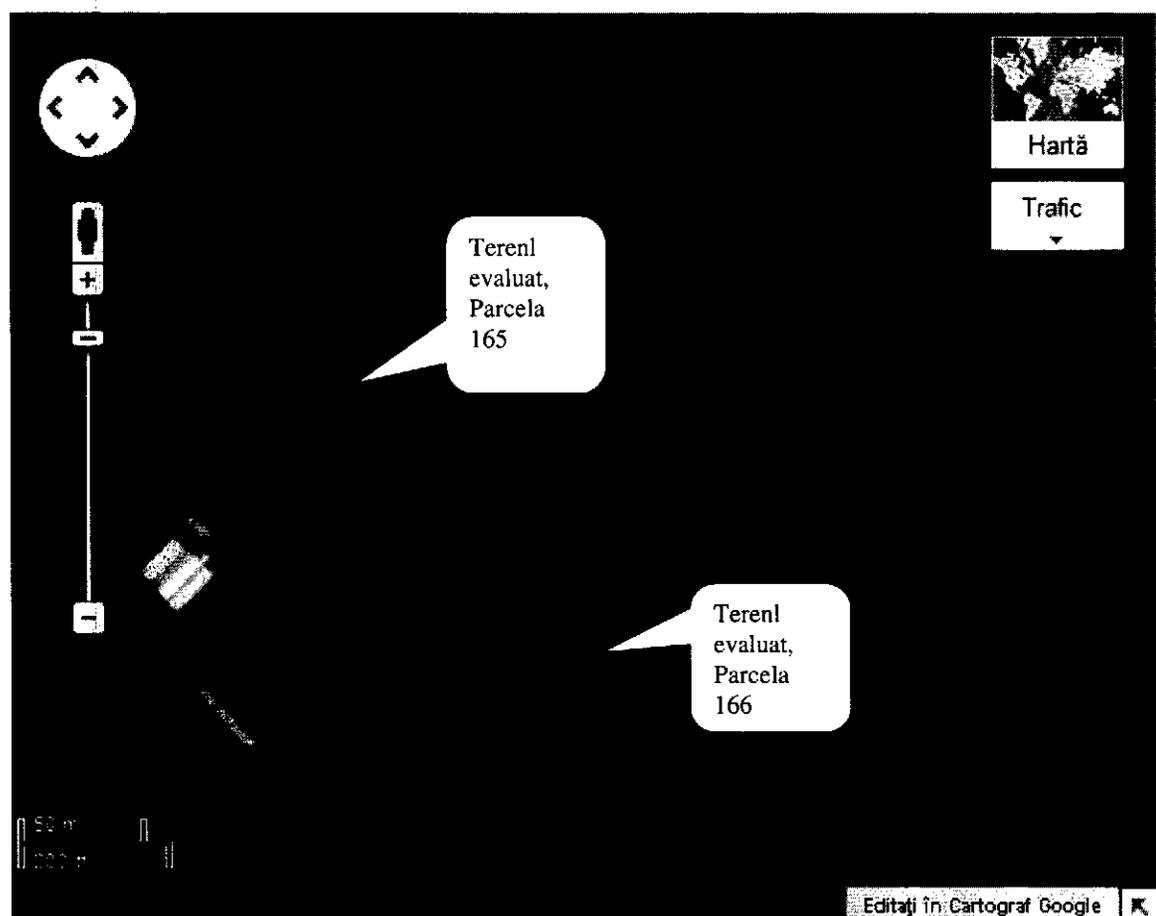
Identificarea proprietatii imobiliare corespunde Planului de Amplasament si Delimitare a corpului de proprietate inregistrat la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Botosani.

Nu detine Carte Funciara, si nici extras de carte funciara in care sa se precizeze ca proprietatea este sau nu grevata de sarcini.

3.2. AMPLASAMENT – LOCALIZARE

Adresa proprietatii imobiliare analizate este comuna Mihaileni, jud. Botosani. Proprietatea este situata in zona periferica a localitatii Mihaileni.





Terenul aferent din parcela cu nr. cad. 165 si 166 are urmatoarele vecinatati:

- Nord – proprietati publice;
- Sud – proprietati private;
- Est – proprietati publice;
- Vest – proprietati private;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII

Proprietatea supusa evaluarii este compusa de in doua parcele conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu numarul 165 si respectiv 166

TERENUL

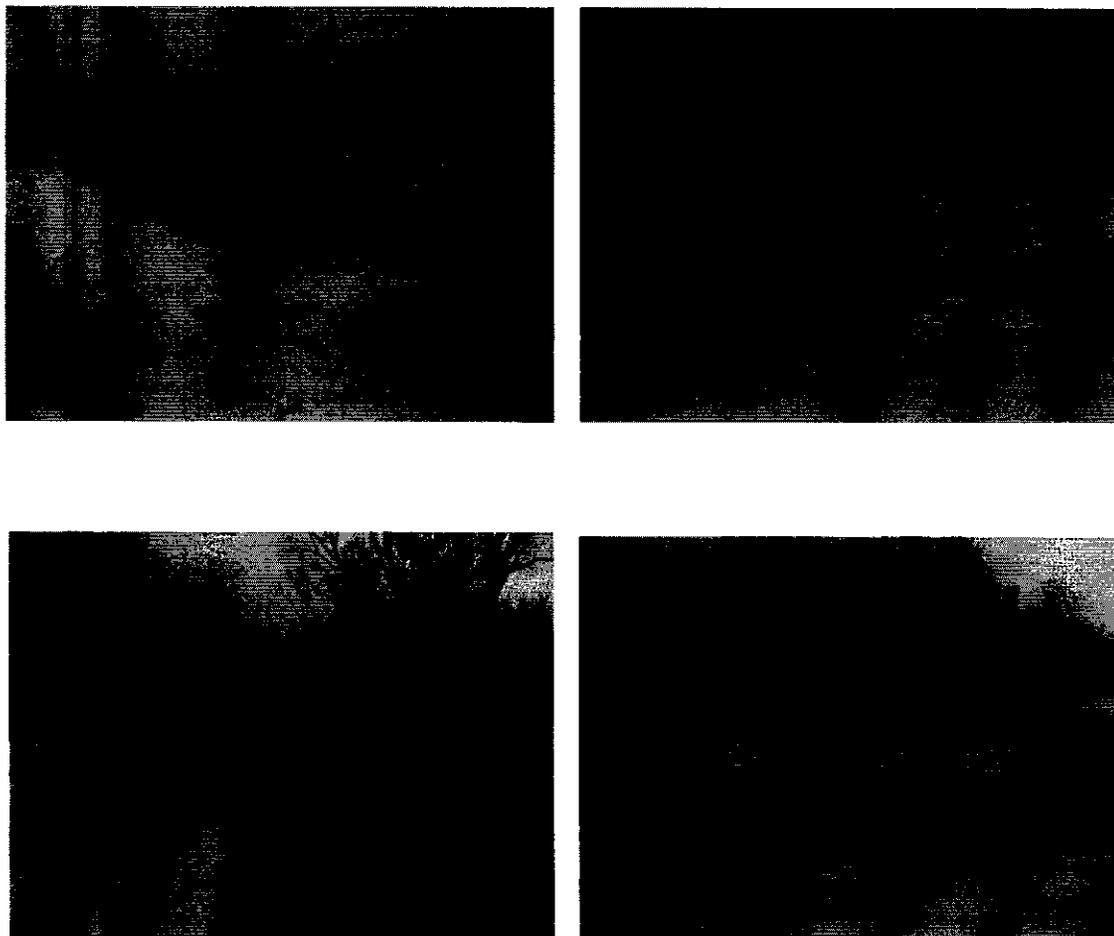
Terenul aferent parcelei 165 in suprafata de 8400 m.p. (din acte!) are forma dreptunghiulara, terenul aferent parcelei 166 cu atribut de helestee si balti este situat in vecinatatea apropiata, are o forma dreptunghiulara usor deformata, in suprafata de 8900 mp (din acte !), la data inspectiei acest teren este secet, avand diverse forme de vegetatie acvatica uscata si cativa copaci.

Terenul nu are acces la utilitati: apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat. Parcela 165, extravilan, are atribuit categoria curti constructii.



Parcela 165,
suprafata: 8400
mp

Parcela 166, extravilan are atribuit categoria helestee si balti.



Terenul nu are acces la: apa, canalizare, energie electrica, drum asfaltat.

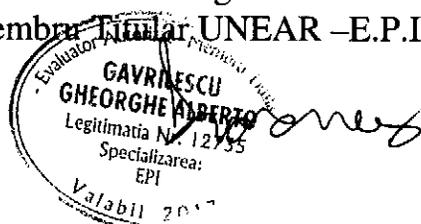
Ambele suprafete de teren au o stare satisfacatoare spre acceptabil, au amplasament bun pentru utilizarea lor in agricultura, proprietatea la data inspectiei nu este utilizata de catre proprietar in agricultura si nici nu are infiintate culturi.

EVALUATOR:

Expert evaluator

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular UNEAR –E.P.I;



Cap. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

4.1. PIATA IMOBILIARA LOCALA – scurte consideratii

Piața imobiliară “O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale” IVS 2011-Cadrul General. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților cu destinație terenuri agricole, amplasate în extravilanul comunei Mihaileni.

Din studiul pieței rezulta că proprietățile imobiliare cu destinație terenuri agricole, amplasate în extravilanul comunei Mihaileni, rezulta faptul că începând cu anul 2008 cererea de asemenea proprietăți s-a redus. Rata de ocupare a început să scadă, lucru ce a generat scăderea prețului/plată, solicitat/solicitată pentru arenda, implicit scăderea cererii de terenuri cu destinație agricolă. *Scăderea va continua pe două lucruri. Unul dintre ele este continuarea crizei și restrângerea creditării. Vor fi mai puțini oameni care să aibă bani suficienți pentru a se încadra, deși își doresc achiziționarea unui teren aricol sau să arendeze pentru înființarea de culturi. Iar al doilea lucru: băncile vor scoate la vânzare proprietățile ipotecate din portofoliile neperformante, ceea ce va duce la creșterea ofertei*

Cererea pentru terenuri agricole în extravilanul comunei Mihaileni este moderată, se caută în general terenuri cu suprafața mică, de cca 0,5 Ha -1,0 Ha. poziționate central, pentru construcții diverse. Cererea pentru terenuri agricole este medie, activitatea economică fiind destul de redusă, din cauza crizei economice și a criteriilor impuse de către organismele ce subvenționează parțial agricultura (se solicită acte, intabulare, contracte de arenda, plata impozitelor, urmărirea stadiului lucrărilor s.a.m.d.), lucru ce conduce la apatie față de interes, deoarece cei ce au și au avut de investit în agricultura au făcut-o până acum. Dacă și anii anteriori ar fi fost favorabili activităților agricole (ma refer la calamitatea culturilor datorat fenomenului de seceta severă), actualii detinatori de terenuri agricole, pe baza producțiilor estimate bune în condiții de an agricol bun, ar mai fi procedat la achiziționarea de terenuri, dar din cauza pierderilor suferite nu mai au cum să achiziționeze.

Datorită crizei economice din ultimii trei ani și a înăsprii condițiilor de accesarea creditelor la bănci, proprietățile imobiliare de acest gen au avut o perioadă de scădere a prețurilor, perioada ce continuă și în prezent.

Oferta pentru terenuri agricole în extravilanul comunei Mihaileni este diversificată, poziționate în diverse zone ale comunei, ultracentrală și median periferică, oferta fiind limitată la vânzare spre moderat și mult mai “saracicioasă” pentru arenda. Zonele de “interes” este în continuare localitatea Mihaileni, zona apreciată din punct de vedere comercial.

Echilibrul pietei La data evaluarii, piata imobiliara specifica este marcata de dezechilibru in favoarea cumparatorilor, datorata ofertei "generoase" de terenuri cu destinatie agricola. In aceste conditii se estimeaza ca avem o piata a cumparatorului.

Prețurile vehiculate la inchiriere/arendare sunt cuprinse intre 300 Kg.grau/hectar,echivalent cu 150 si 210 lei/hectar, existand valori ale arendeii si mai mari, in aceste cazuri unii dintre arendasi renegociaza arenda catre o limita mai inferioara.

Prețurile de oferta la vanzare pentru terenuri si sau proprietati similare sunt cuprinse intre 1250 si 1800 Euro/hectarul, in functie de localizare, suprafata, acces la teren, distanta fata de drum, vecinatati....etc.

În prezent piața cu cerere moderata (piata in declin), oferta este ceva mai mare decat cererea, posibil preturi si tarife de inchiriere/arendare in scadere usoara si in perioada urmatoare.

4.2. FACTORI CE POT AFECTA VANZAREA FORTATA A PROPRIETATII

Situatia economica a comunei Mihaileni si a judetului. Botosani este slaba, comparativ cu alte zone din tara, acest judet neavand ramuri industriale bine reprezentate.

Acest lucru se reflecta si in domeniul somajului care, comparativ cu alte zone din tara este ceva mai ridicat.

In functie de intentia beneficiarului raportului, bunul imobil poate fi valorificat dupa o expunere pe piata de cca 6-12 luni, in conditiile in care se mentin conditiile de piata de la data evaluarii, iar in caz de valorificare fortata valoarea obtinuta ar fi cu 20-30% mai mica decat in cazul valorificarii normale pe piata.

Exista posibilitatea valorificarii mai rapide, prin lotizarea si vanzare de teren, pentru dezvoltare imobiliara, pentru crearea de spatii de productie sau prestari servicii, de cca 400-800 mp.

4.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

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

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

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

Cea mai bună utilizare a proprietății. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata, pentru cea mai buna utilizare în ipoteza utilizarii acesteia in continuitate ca proprietate teren agricol.

Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse în definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

Utilizarea ca si teren agricol este posibila, aceasta fiind amplasata langa un atelier de productie, ce cu cheltuieli de reconversie minimale, dar maxim productiva, ar fi si utilizarea ca si teren cu destinatie pentru productie sau prestari de servicii.

4.4. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

Pentru estimarea valorilor ce duc in final la alegerea *valorii de piata*, au fost utilizate urmatoarele abordari: (se mentioneaza numai cele aplicate)

- Abordarea prin comparatii
- Abordarea prin capitalizarea venitului

4.4.1. ABORDAREA PRIN COMPARATIE DIRECTA

Abordarea prin comparatie directa reprezinta o analiza prin care, valoarea de piata este estimata prin compararea subiectului analizat cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criteriile cantitative - analiza pe perechi de date, sau/si pe criteriile cantitative - analiza comparatiilor relative. Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatiile locale: "Informatia Editie de Botosani", "Jurnalul de Botosani, Monitorul de Botosani", etc., care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in zona analizata.

4.4.2. ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI

Veniturile luate in calcul, pot fi obtinute pe baza recoltei realizate pe aceasta suprafata de teren. Astfel in anul 2012, s-a obtinut o recolta medie de floarea soarelui pe terenuri arabile pozitionate favorabil culturii, considerate identice cu terenul evaluat, de cca. 1100 Kg./Ha, datorita anului secetos. La pretul de 2,0 lei/kg, recolta anului 2012 valoreaza $1100 \times 2,00 = 2200$ Lei / Ha.

Cheltuielile legate cu lucrarile agricole inclusiv procurarea semintelor si a ingrasamintelor se apreciaza cam 40%. In aceasta situatie venitul net va fi $V^1 = 2200 \times (100 - 40) / 100 = 1320$ Lei La o rata de capitalizare de 8%, valoarea terenului se calculeaza cu formula :

$V = (Vna/Rc) \times 100 = 1320 / 0,08 = 16500$ lei/Ha, de unde rezulta ca

$$VT1 = 16500 \text{ Lei/Ha} \times 0,8400 \text{ Ha} = 13.860 \text{ Lei}$$

$$VT2 = 16500 \text{ Lei/Ha} \times 0,8900 \text{ Ha} = 14.685 \text{ Lei}$$

Prezentarea ofertelor de vanzare cumparabile pentru terenuri:

Tip anunt: Oferta vanzare

Suprafata: 500000 mp

Zona: Dragos Voda

Localitate: Botosani

Tip teren: Extravilan

- com Blindesti - 30+50ha , la CVC, 1700e/ ha
- Com. Lunca- 90ha in curs de intabulare- 1800e/ ha
- com. M. Eminescu- 10ha, compact, intabulat, 1400e/ ha
- com Frumusica- 17ha , intabulat, 1800e/ ha,
- oras Bucecea spre Hutani, 15ha, la CVC, 1800e/ ha
- com Unteni, 23ha(6+3+5+9), intabulat, 2200e/ ha
- com Adaseni, 10+5ha, compact, in curs intabulare, 2100e/ ha
- com. Rachiti, 32ha pasune, in curs intabulare, 1400e/ ha, compact, bun plantatie , partial arabil
- Rachiti 30+20ha, la CVC, 1600e
- Ungureni 20ha la CVC, 1600e/ ha
- Com. Dingeni- 33ha, la CVC, 2000e/ ha
- Com Vladeni- 9ha, in curs intabulare, 2400e/ ha
- Valea Siretului- 153ha, compact, intabulat, 2600e/ ha
- com Sulita, 80ha, in curs intabulare- 1700e/ ha
- com. Mihalaseni, 50ha pasune , compact, intabulat, 1600e/ ha
- com Mihalaseni, 4, 5 ha la CVC, 1700e/ ha, compact
- com. Gorbanesti- 12 ha la titlu de prop. 2100e/ ha, compact
- com Durnesti, 27ha(5+7+17), la CVC, 2100e/ ha
- com. Todireni, 140ha, la CVC, 2000e/ ha
- com. Albesti, 40ha la CVC, 2000h/ ha

 [Sterge / Modif](#) [Reinnoieste a](#) [Adauga la Ga](#) [Printeaza pag](#) [Trimite unui p](#) [Raporteaza al](#) [Im place](#) [Trimite email](#) sau contacteaza la  **0743511177**Sursa : <http://www.tocmai.ro/botosani-teren-arabil-bt-8375641.html>**Pret: 0,25 EUR****P: Credit rapid**
Banii in 48 ore!

Tip anunt: Oferta vanzare

Suprafata: 125690 mp

Zona: iaz Babiceni

Localitate: Durnesti

Tip teren: Extravilan

Teren arabil de calitate, compact, in suprafata de 12, 569 Ha, intabulat, liber de sarcini, pret 2500eur/ Ha.

 [Trimite email](#) sau contacteaza la  **0751248058** [Sterge / M.](#) [Reinnoiest](#) [Adauga la](#) [Printeaza](#) [Trimite un](#) [Raportez](#)Sursa: <http://www.tocmai.ro/durnesti-125-ha-arabil-compact-in-durnesti-7968440.html>

Totusi pretul de vanzare pentru o astfel de tranzactie imobiliara se stabileste printr-o negociere directa intre cumparatorul potential si vanzator. Opinia evaluatorului in acest caz, este si apreciaza ca valoarea pe unitatea de suprafata in conditiile descrise mai sus poate fi de 0.13de Euro/mp.

Valoarea de piata a terenului subiect este de:

Vt 1 comparatii = 8.400 mp x 0,13 E/mp x 4,3940 lei/E = 1.092 E = 4.798. LEI

Vt 2 comparatii = 8.900 mp x 0,13 E/mp x 4,3940 lei/E = 1.157 E = 5.084. LEI

Vt 1capitalizare = 16.500Lei/Ha x 0,8400 Ha = 13.860 Lei/ 4,3940 lei/E = 3.154 E/ suprafata(8.400mp)

Vt 2capitalizare = 16.500Lei/Ha x 0,8900 Ha = 14.685 Lei/ 4,3940 lei/E = 3.342 E/ suprafata(8.900mp)

4.5. SINTEZA REZULTATELOR

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

Abordarea prin comparatii directe:

$$Vt 1 = 8.400 \text{ mp} \times 0,13 \text{ E/mp} \times 4,3940 \text{ lei/E} = 1.092 \text{ E} = 4.798. \text{ LEI}$$

$$Vt 2 = 8.900 \text{ mp} \times 0,13 \text{ E/mp} \times 4,3940 \text{ lei/E} = 1.157 \text{ E} = 5.084. \text{ LEI}$$

Abordarea prin capitalizare:

$$Vt 1 = 16.500 \text{ Lei/Ha} \times 0,8400 \text{ Ha} = 13.860 \text{ Lei} / 4,3940 \text{ lei/E} = 3.154 \text{ E/}$$

suprafata(8.400mp)

$$Vt 2 = 16.500 \text{ Lei/Ha} \times 0,8900 \text{ Ha} = 14.685 \text{ Lei} / 4,3940 \text{ lei/E} = 3.342 \text{ E/}$$

suprafata(8.900mp)

4.6. RECONCILIAREA REZULTATELOR, VALOAREA DE PIATA

Tinand cont de cantitatea si precizia informatiilor utilizate in evaluare, de categoria terenului subiect, de conditiile de piata favorabile ca pret, anului 2012 aferent culturii de floarea soarelui atat pe piata locala cat si pe cea comunitara, fenomen ce poate fi ciclic sau irepetabil in functie de conditiile meteorologice dar si de scopul prezentului raport, in opinia evaluatorului valoarea de piata a intregii proprietatii subiect(cele doua terenuri) este cea obtinuta prin comparatii directe:

$$Vt 1 = 1092 \text{ E} = 4.798 \text{ Lei}$$

$$Vt 2 = 1157 \text{ E} = 5.084 \text{ Lei}$$

În conformitate cu art.17 din Legea nr.50 din 1991, tariful minim de concesiune se stabilește astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani, a prețului de vânzare a proprietăților imobiliare în condiții de piață. În cazul terenurilor analizate, tariful minim de concesiune ar putea fi de:

$$T1=4798\text{Lei}:25\text{ani}:8400\text{m.p.}=0,022\text{Lei/m.p/an, sau } 1092 \text{ E}:25:8400=0,0052\text{E/mp/an}$$

$$T2=5084\text{Lei}:25 \text{ ani}:8900\text{m.p.}=0,022\text{Lei/m.p/an, sau } 1157\text{E}:25:8900=0,0052\text{E/mp/an}$$

Valorile prezentate nu contin taxa pe valoare adaugata. Beneficiarul acestui raport are deplina libertate de a adopta, hotari si stabili valoarea concesiunii, redeventei sau instrainarii in conditii de piata.

EVALUATOR:

Expert evaluator

Gavrilescu Gheorghe Alberto

Membru Titular UNEAR EPI



| CRITERII | SUBIECT | COMPARABILA 1 | COMPARABILA 2 | COMPARABILA 3 |
|--|--------------|--|---|--|
| | | Teren , CVC, 1400 de euro/hectar | teren cvc, intabulat,1800 Euro/hectar | Teren intabulat, cu cvc, 2300euro/ha |
| PREȚ (EUR/ha) | | 1.400 | 1.800 | 2.300 |
| Criteria | | | | |
| 1. SUPRAFAȚĂ,HA | 1 ha | 1 ha | 1 ha | 1 ha |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.400 | 1.800 | 2.300 |
| 2. INTABULARE | Nu are | DA | DA | DA |
| Corecție | | -10% | -10% | -10% |
| Valoare corectată | | 1.260 | 1.620 | 2.070 |
| 3. Categorie teren | Curti Ctii | Arabil | Arabil | Arabil |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.260 | 1.620 | 2.070 |
| 4. DATA VÂNZĂRII | | ofertă | ofertă | ofertă |
| Corecție | | -15% | -15% | -15% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.760 |
| 5.ACCES LA DRUM | Nu are | Nu are | Nu are | Nu are |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.760 |
| 6. ZONA | IN Localitae | In camp | In camp | In camp |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.760 |
| 7. FORMA PLANA | da | da | da | da |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.760 |
| 8. IRIGATII | Nu are | Nu are | Nu are | Nu are |
| Corecție | | 0% | 0% | 0% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.760 |
| 9. IMPREJMUIRE | Nu are | Nu are | Nu are | Jalonat |
| Corecție | | 0% | 0% | -5% |
| Valoare corectată | | 1.071 | 1.377 | 1.672 |
| | | | | |
| TOTAL CORECȚII - % | | -25 | -24 | -27 |
| Valoarea adoptată: COMPARABILA 2 valoarea cu cele mai mici corecții | | | | |
| Valoarea adoptată rotunjită - EUR/ha | | 1.377 | | |

