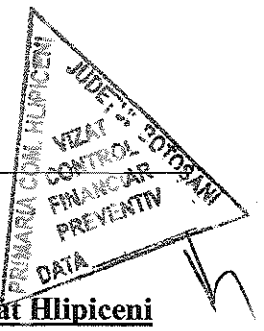
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HLIPICENI
JUDEŢUL BOTOŞANI
717205 - com. Hlipiceni, jud. Botoşani • tel/fax: (0231) 574150
• e-mail: primaria.hlipiceni@yahoo.com



HOTĂRÂREA NR. 33

privind aprobarea achizitionarii unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Consiliul Local Hlipiceni, judeţul Botoşani, întrunit în şedinţa ordinară astăzi 23.07.2019,
Având în vedere:

- expunerea de motive nr. 430/18.06.2019 şi proiectul de hotărâre nr. 431/18.06.2019;
- referatul şefului biroului financiar-contabil înregistrat la nr. 429/18.06.2019;
- raportul de evaluare întocmit de expert Romeo Dughilă;
- referatul de avizare al Compartimentului de resort din cadrul Primăriei Hlipiceni;
- rapoartele comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;

Ţinând cont de prevederile Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică locală şi art. 8 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În conformitate cu prevederile:

- art. 129 alin. (2) lit. b) şi c), alin. (4) lit. a) şi f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 şi art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări şi completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificări şi completări ulterioare;
- art. 12, 13 şi 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziţie publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice;

În temeiul art. 129 alin. (1), art. 139 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

h o t ă r ă ş t e:

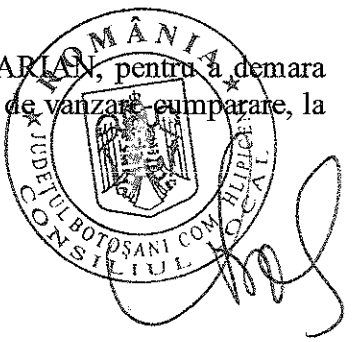
Art.1.- Se aprobă achiziţionarea unui **imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din: clădire în suprafaţă de 252 mp, teren în suprafaţă de 978 mp şi împrejmuire (gard + porţi) – număr cadastral 50091**, în vederea reîntregirii curţii noului sediu administrativ.

Art.2. – Se aprobă valoarea de achiziţionare a imobilului menţionat la art. 1, în sumă totală de **70.826 lei.**

Art.3. - Se aprobă raportul de evaluare nr. 3911/04.07.2019 întocmit de expert evaluator Romeo Dughilă, care stabileşte o valoare de piaţă de 70.826 lei, fără TVA, pentru imobilul menţionat la art. 1.

Art.4. – Cheltuielile ocazionate de redactarea şi autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum şi alte taxe care ţin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului şi se suportă de la bugetul local al Comunei Hlipiceni.

Art.5. - Se împuterniceste dl primar – LUCHIAN GHEORGHE MARIAN, pentru a demara procedura de achizitie a imobilului mentionat la art.1 şi pentru a semna actul de vanzare cumparare, la Notariat.



Art.6. – După achiziționare, imobilul ce face obiectul prezentei hotărâri se va înregistra ca bun aparținând domeniului privat al Comunei Hlipiceni, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde primarul comunei – Luchian Gheorghe Marian, prin compartimentele de specialitate din aparatul de lucru.

HLIPICENI/23.07.2019

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CĂUNEAC ADRIAN-DANIEL

Contrasemnează
SECRETAR,
CIOBANU DANIELA-MARIA

ING. ROMEO DUGHILĂ

BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR ŞI
EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR
telefon birou: 0231 / 584090, fax: 0231 / 584092
mobil: 0745 / 988834

PRIMĂRIA COM. HLIPICENI JUDEŢUL BOTOŞANI VIZAT CONTROL FINANCIAR PREVENTIV DATA

RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR: COMUNA HLIPICENI, JUDETUL BOTOŞANI

EVALUATOR: EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR,
ING. ROMEO DUGHILĂ

ASOCIAŢIA EVALUATORILOR FUNCIARI "AEF" ROMÂNIA ★ DUGHILĂ V. ROMEO ŞTEFAN ★ Legitimaţia nr. 026/AEF Expert / evaluator funciar-imobiliar MT

IULIE 2019

CERTIFICATUL DE EVALUARE

Date despre evaluator.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de ING. ROMEO DUGHILĂ – BIROU EXPERT TEHNIC JUDICIAR SI EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR, cu sediul in Botoşani, Str. Săvenilor, nr. 36, Bl. E11, Ap. 7, cod fiscal 23870873, RO CECE BT0102ROL0016092 deschis la CEC BANK, sucursala Botoşani, are ca obiect de activitate "activitati de consultanţă pentru afaceri si management (expertize tehnice, evaluări funciar - imobiliare)".

Scopul evaluarii este de a stabili **valoarea de piaţă** a unui imobil cu amplasat în localitatea **Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judetul Botoşani.**

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă.

Evaluatorul a avut la dispoziţie urmatoarele documente:

- Documentaţii cadastrale cu privire la bunurile supuse evaluării;
- Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate;

Pentru realizarea lucrarii, evaluatorul a indeplinit urmatoarele etape:

- Evaluarea clădirilor si construcţiilor prin metoda costului de reconstrucţie;

In abordarea evaluării, evaluatorul are în vedere urmatoarele definiţii:

Valoarea de piaţă:

"valoarea de piaţă este suma estimată pe care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluarii, între un cumparator decis si vînzător hotărât, într-o tranzacţie cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvata, în care ambele parti au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fară constrângere".

Data evaluării este 04.07.2019, cursul BNR, 1 EUR = 4,7240 RON.

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI HLIPICENI

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, în urma analizarii valorilor obţinute prin metodele de evaluare, **în opinia evaluatorilor**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informaţiilor şi cantitatea de informaţii), la data 04.07.2019, valoarea de piaţă a clădirii, terenului și a gardului amplasat în localitatea Hlipiceni, Comuna Hlipiceni, Judetul Botoşani este de:

70.826 LEI, fara TVA respectiv,

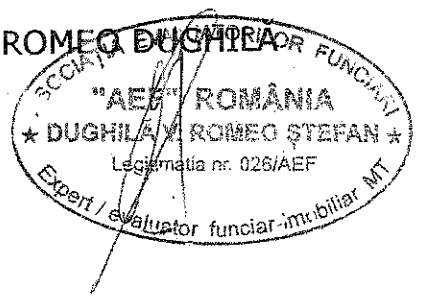
14.993 € fara TVA

Parcela cadastrală	Denumire mijloc fix	Suprafata (m.p.)	Valoare de piata la 04.07.2019 (LEI)	Valoare de piata la 04.07.2019 (EUR)
Cc 70	Clădire	252	0	0
Cc 70	Teren	978	32.675	6.917
Cc 70	Gard + porți		38.151	8.076
TOTAL			70.826	14.993

NOTA:
*Toate preţurile si indicii de preţ din structura acestui raport nu cuprind **TVA.***

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ



CERTIFICAREA VALORII

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul şi scopul evaluarii sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii obiectului evaluării şi nu au fost omise în mod deliberat informaţii care, după cunoştinţa expertului, sunt corecte şi rezonabile pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ţinut seama de prevederile legale, de preţurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referinţă la data evaluării, precum şi de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecţiei / evaluării.

Principial raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, precum si materialul bibliografic de specialitate.

Rezultatele şi informaţiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reţinut, întotdeauna şi integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidenţiate.

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor.

In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata de partile implicate.

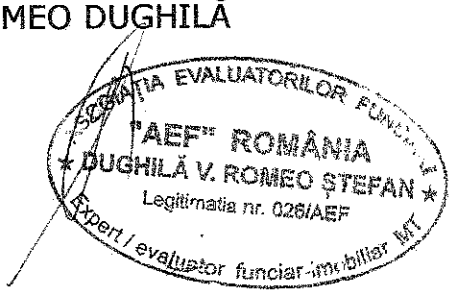
Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul.

Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Prezentul raport se supune normelor Standardelor Internationale de Evaluare şi poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizaţi special în acest sens de catre sus-numita organizaţie.

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ



1. DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

1.1. Identificarea clientului si destinatarului raportului

Prezentul Raport de evaluare se adresează **COMUNEI HLIPICENI, judeţul Botoşani**.

Având în vedere Statutul şi Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorul nu-şi asumă răspunderea decât faţă de client şi destinatarul lucrării.

1.2. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii este de a stabili valoarea de piaţă a unui imobil (clădire, teren și gard), **Comuna Hlipiceni, judetul Botoşani**, în vederea **stabilirii valorii de piață**.

1.3. Data evaluarii

Data evaluarii este 04.07.2019, cursul BNR, 1 EUR = 4,7240 RON.

1.4. Data inspectiei

Data inspectiei este 04.07.2019.

1.5. Identificarea bunurilor evaluate

Imobilul ce face obiectul prezentului Raport de evaluare este amplasat în localitatea Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judeţul Botoşani. Proprietatea este usor identificabilă în zonă, este bine individualizată şi cu acces facil.

1.6. Dreptul de proprietate evaluat

Dreptul evaluat in prezentul raport de evaluare este dreptul de proprietate deplin.

- Dupa regimul juridic aplicabil, proprietatea aparține Miron Tatiana. Imobilul este clădirea fostului dispensar cu o suprafata construită de 252 mp si o suprafaţa utilă de 135,91 mp, terenul aferent în suprafață de 978 mp și gardul constrit în anul 2015.

1.7. Definitia tipului de valoare estimat

Raportul de evaluare a fost efectuat in scopul determinarii **valorii de piata a imobilului amplasat în localitatea** Hlipiceni, Comuna Hlipiceni, Judetul Botoşani.

Premisele valorii

Daca standardul valorii raspunde la intrebarea **care tip de valoare,** find legata in mod direct de scopul evaluarii, **premisa valorii** explica condiţiile în care părţile implicate participă la tranzactie, adica **cum** va avea loc tranzacţia.

Altfel spus, **premisa valorii consta în asumarea circumstantelor de tranzactie in care proprietatea va fi evaluata.**

Neprecizarea premisei valorii poate avea ca efect calcularea unui tip de valoare care nu este adecvata cu circumstantele in care se va face tranzactia. Explicatia consta in faptul ca, de exemplu, valoarea de piata are niveluri diferite in functie de circumstantele in care se face tranzactia cu activul/proprietatea supus(a) evaluarii.

1.8. Ipoteze şi conditii limitative

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

⇒ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;

⇒ Calitatea şi starea tehnico-funcţională a instalaţiilor şi amenajărilor efectuate de proprietar şi cuprinse în contabilitatea acestuia şi care nu au putut fi inspectate direct de evaluator (galerii închise, consolidări acoperite de alte lucrări, conducte de alimentare şi/sau evacuare ape uzate, şamd) a fost expusă de către specialiştii proprietarului, în baza acestor informaţii fiind estimată deprecierea bunurilor evaluate;

⇒ Proprietatile sunt evaluate ca fiind libere de sarcini;

⇒ Se presupune că fiecare amplasament este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

⇒ Orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport, intre teren si constructii, este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare. Valorile separate pentru teren si pentru constructii nu pot fi utilizate in alte evaluari si, daca sunt utilizate, valorile nu sunt valabile ;

⇒ Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti, cu exceptia celor descrise in raport;

⇒ Din informaţiile deţinute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţilor analizate sau proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au

fost sau sunt puse în funcţiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

⇒ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

⇒ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

⇒ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de limitele fiecăreia dintre ele. Informatiile se refera atat la preturile de tranzactionare cat in special la conditiile de vanzare care au influentat aceste preturi;

⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;

⇒ Piata imobiliara nu va suferi modificari substantiale in perioada urmatoare;

⇒ Administratorul judiciar va utiliza un marketing limitat, dar suficient pentru a atrage atentia unui numar cat mai mare de potentiali cumparatori

2. Condiţii limitative:

⇒ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au incheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

⇒ orice valori estimate în raport se aplică întregii afaceri şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;

⇒ raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data intocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;

⇒ orice valori estimate în raport se aplică întregii afaceri şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au incheiat astfel de înţelegeri în prealabil

1.9. Pozitia evaluatorului

La realizarea prezentei lucrari, Evaluatorul actioneaza ca Evaluator independent, conform, standardului SEV.3.02., in sensul ca singura relaţie pecuniară cu clientul este plata prezentei lucrari.

1.10. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.11. Responsabilitatea fata de terţi

Raportul este confidenţial, strict pentru destinatar şi evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

1.12. Clauza de responsabilitate

Acest raport de evaluare a fost efectuat pe baza datelor puse la dispozitie de beneficiar iar evaluatorul nu este raspunzator de exactitatea informatiilor si opiniilor prezentate in lucrare, daca acestea au fost determinate de informatiile primare primite.

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ

UNIUNEA EVALUATORILOR FUNCIARI "AEF" ROMÂNIA ★ DUGHILĂ V. ROMEO ŞTEFAN ★ Legitimatia nr. 026/AEF Expert/evaluator funciar-imobiliar MT

2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

2.1. Descrierea juridica

Dupa regimul juridic aplicabil, proprietatea aparţine numitei Miron Tatiana.

2.2. Descrierea proprietatii

Amplasarea imobilului este într-o zona cu activitatea preponderent agricolă.

Imobilul este amplasat chiar în centrul localităţii, la intersecţia străzii principale (DJ 282 Todireni – Călăraşi) şi strada Victoriei DC 38 (Hlipiceni – Victoria), vis a vis de sediul primăriei, a poliţiei, la cca. 300 m de şcoala şi mai puţin de 200 m de magazine, CEC Bank, farmacie etc. La cca 400 m de gară.

Clădirea a fost construită la începutul anilor 1930, fiind un conac boieresc cu etaj, fiind cea mai impunătoare clădire din zonă până în anii 1970.

Aici a funcţionat Dispensarul medical până după 1990. Apoi a fost revendicată şi retrocedată moştenitorilor. De atunci nemai fiind întreţinută s-a degradat treptat, detereorându-se în proporţie de peste 90% ("autodemolându-se" etajul, tavanele mare parte din pereţii exteriori şi interiori).

Terenul are o suprafaţă de 978 mp, cu deschidere la două străzi principale.

În anul 2015, noul proprietar a construit un gard din beton armat şi BCA, cu două portiţe mici şi una mare din fier forjat, având înălţimea de 2,00 m.

2.3. Descrierea bunurilor supuse evaluarii

Bunurile supuse evaluarii sunt descrise in Anexele prezentului Raport de evaluare si se pot vizualiza in fotografiile anexate.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Incadrarea proprietatii in piata imobiliara locala

In cazul proprietatii supuse evaluarii, aceasta este amplasată în intravilanul loc. Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judetul Botoşani.

3.2. Definitia pietei

Piaţa este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumparatori si vânzători, prin mecanismul preţurilor; toate pieţele sunt influentate de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor care, la randul lor, se afla sub actiunea unor influente sociale, economice, guvernamentale si fizice.

Odată cu înfiinţarea primelor societăţi comerciale cu capital privat, pe piaţa imobiliară a apărut cerinţa de constructii industriale.

Analiza pieţei imobiliare, în contextul celor arătate anterior s-a făcut ţinându-se cont de următorii factori:

- tipul proprietăţii imobiliare – imobil, fostul sediu dispensar;
- caracteristicile proprietăţii imobiliare;
- aria pieţei (definită zonal) – in zona respectiva cererea este practic inexistenta;
- proprietăţi echivalente disponibile- nu sunt proprietati similare in zona;
- proprietăţi complementare.

Se observa o reorientare a cererii de ferme mici cu toate utilităţile în apropiere. Pentru aceste complexe mari practic nu exista cerere. Observam

cum se degradeaza si dispar in timp fara a fi folosite nici macar pentru depozite.

3.3. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar.

În cazul analizei am luat în considerare inventarul de proprietăţi imobiliare care include următoarele:

- stocul de proprietăţi existente;
- stocul de proprietăţi în construcţie;
- stocul de proprietăţi aflate în faza de proiectare.

Datele au fost colectate prin consultarea autorităţilor locale. Oferta competitivă a cuprins studierea şi analizarea următorilor factori:

- cantitatea şi calitatea concurenţei disponibile;
- volumul construcţiilor noi, concurente sau complementare;
- costurile de construcţie (preţuri unitare practicate);
- proprietăţi oferite curent (construcţii vechi şi noi);
- gradul de ocupare realizat;
- cauzele şi numărul de proprietăţi vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- împrejurările sociale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcţii;
- impactul reglementărilor locale asupra zonării urbanistice şi asupra volumului şi costului construcţiilor.

Din cele relatate in capitolul anterior si luând in consideraţie tranzacţiile, putem spune ca piaţa imobiliară de acest tip de proprietăţi este săraca in tranzacţii, fiind afectată de un mare coeficient de subiectivism. Din datele la care am avut acces a reiesit ca dispersia preţului unitar este foarte mare, in funcţie de amplasament. Proprietăţi cu aceleaşi caracteristici şi facilităţi sunt foarte puţine în zonă, ceea ce face imposibia aplicarea metodei comparaţiei de piaţă pentru aceste proprietăţi.

Activitatea pieţei imobiliare fiind ciclică este caracterizată prin perioade de expansiune, vârfuri, restrângeri şi epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe termen lung şi pe termen scurt.

Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile populaţiei existente şi în veniturile sale.

Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea şi costul creditului.

In mod uzual, achizitia unor proprietati imobiliare se face datorita valorii mari a acestora, prin institutii de finantare adecvate care adapteaza conditiile creditului la tipul de bunuri achizitionate.

3.6. Cea mai bună utilizare a proprietăţii imobiliare

Unele dintre principiile evaluării proprietăţii imobiliare îl constituie "cea mai bună utilizare". Principiul susţine că în scopul evaluării pe piaţă, proprietatea imobiliară trebuie tratată în ipoteza celei mai bune utilizări.

Principiul implică o **utilizare legală posibilă şi probabilă** a proprietăţii imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent păstrându-i utilitatea.

Condiţiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări a proprietăţii au fost următoarele:

- legal permise;
- fizic posibile;
- financiar fezabile;
- maxim profitabile.

Situaţiile speciale posibile a fi studiate în conformitate cu principiul celei mai bune utilizări cuprind:

- utilizarea singulară;
- utilizarea intermediară;
- utilizarea neconform legal;
- utilizarea ce nu este cea mai bună;
- utilizări multiple;
- utilizări speciale;

- utilizări speculative;

În cazul proprietăţii imobiliare studiate, analiza celei mai bune utilizări s-a făcut pe baza celor anterior enunţate.

4. ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Alegerea metodelor de evaluare se face avand in vedere scopul evaluarii in conditiile concrete al acestui activ:

1. Caracterul strict specializat al constructiilor impune utilizarea in continuitate a proprietatii
2. Facand parte din categoria constructiilor agricole avem date relativ putine privind tranzactiile cu spatii similare, fapt ce ne determina sa folosim metoda valorii de inlocuire.
3. Metoda de randament nu poate fi utilizata datorita faptului ca societatea nu functioneaza la capacitatea normala de productie. Multe spatii sunt nefolosite de ani de zile, dupa cum se observa si din imaginile alaturate sunt intr-un avansat grad de degradare.

Ca metode de evaluare vom utiliza:

- Metoda costurilor (valorii de inlocuire) – pentru cladiri, constructii speciale si bunuri mobile;

Aspectul practic al evaluarii pleacă în primul rând de la estimarea valorii de înlocuire a bunurilor supuse evaluării, pe baza rezultatelor obţinute în urma efectuării identificării si inventarierii, prin care s-au stabilit: natura bunurilor analizate, domeniul de utilizare, familia/generatia constructivă, caracteristicile tehnico-funcţionale principale precum si nivelul de comercializare.

Cel de-al doilea aspect practic al evaluării constă in estimarea gradului de uzura efectiv, ca expresie procentuala a deprecierii bunurilor de evaluat, respectiv pierderea in valoare, rezultată din utilizare, din trecerea timpului sau din neadecvarea datorată schimbarilor tehnologice ale pietei.

5. EVALUAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE PRIN METODA COSTURILOR

Estimarea valorii de piaţă prin metoda costului se bazează pe *comparaţia* costului de construire a unei proprietăţi cu valoarea unei proprietăţi existente. Metoda reflectă că participanţii pe piaţă recunosc o relaţie între valoare şi cost.

Fundamental pentru metoda costului este principiul *substituţiei*, care arată că nici un cumpărător prudent nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de a obţine imediat un teren şi o clădire cu o utilitate şi atractivitate similară.

Valoarea proprietăţilor imobiliare vechi este estimată prin comparaţie cu o proprietate nouă optimă.

Metoda costului este importantă în estimarea valorii de piaţă a construcţiilor noi sau relativ noi deoarece în aceste cazuri *costul* şi *valoarea de piaţă* sunt de obicei apropiate.

Etape în aplicarea metodei costului:

- estimarea costului de reconstrucţie sau de înlocuire a structurilor efective la data evaluării incluzând costurile directe şi indirecte;
- estimarea altor costuri indirecte apărute după construire necesare ca să aducă o construcţie nouă neocupată la condiţia şi gradul de ocupare de pe piaţă;
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizai pieţei;
- însumarea costurilor de înlocuire sau de reconstrucţie, costurilor indirecte şi al profitului antreprenorului (exprimate deseori ca procent din costurile directe şi indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire sau de reconstrucţie;
- estimarea deprecierii construcţiei care se compune din trei mari categorii:
    1. uzura fizică;
    2. neadecvarea funcţională;
    3. deprecierea din cauze externe (economică);

- scăderea deprecierii cumulate din costul total de reconstrucţie sau înlocuire pentru a obţine costul net;
- estimarea costului de reconstrucţie sau de înlocuire şi deprecierea pentru orice clădiri adiacente sau îmbunătăţiri ale amplasamentului şi apoi scăderea deprecierii estimate din costul de reconstrucţie sau de înlocuire ale acestor îmbunătăţiri;

Metoda costului de reconstructie (pentru cladiri si construcţii)

Aceasta metoda are drept baza de pornire pretul unitar al constructiei specifice in analiza, pret stabilit prin preluarea pretului barem si a corectiilor necesare, corespunzator incadrarii constructiei in baza de date oferita de normele tehnice aplicate.

Metoda costului de reconstructie urmareste obtinere unei valori actualizate a cladirilor, pornind de la o valoare de inlocuire actuala amendata cu uzura fizica conform relatiei:

$$Vcr = Vi \times (1 - D_c)$$ unde:

Vcr = valoarea costului de reconstructie

Pentru estimarea valorii de inlocuire actuale, **Vi,** evaluatorii au ales urmatoarea metoda de calcul a costului:

Vi = valoarea de inlocuire actuala se determina cu relatia:

$$Vi = I \times Ad$$ unde:

I = indicatorii valorii de inlocuire pentru partea de constructii a obiectului pe unitatea de referinta a acestuia (Ad = aria desfasurata) si indicatorii valorii de inlocuire pe unitatea de referinta a obiectului pentru instalatiile functionale cuprinse in "Cataloagele pentru reevaluarea cladirilor si constructiilor speciale" elaborate de Comisia Centrala pentru Inventariere si Reevaluarea Fondurilor Fixe aprobate in anul 1964 cu valabilitate de aplicare de la 01.01.1965.

Actualizarea valorii pe perioada 01.01.1965 – data evaluarii, s-a efectuat cu coeficienti de actualizare elaborati de M.L.P.A.T. (C.E.T.) pe ramuri de activitate si inscrisi in Buletinul Constructiilor sau in brosurile din colectia "Evaluarea rapida a constructiilor" - Editura Matrix Rom.

Actualizarea valorii pentru ultima perioada pina la data evaluarii se poate face, in lipsa unor coeficienti elaborati de M.L.P.A.T. (C.E.T.) utilizand un coeficient suplimentar de actualizare dat de cresterea valorii dolarului in raport cu leul, redus cu 20 %. Reducerea se explica prin faptul ca impactul cresterii susmentionate se transmite cu o oarecare intirziere asupra costului constructiilor.

Ad = aria desfasurata a constructie, definita conform normelor de aplicare a metodei.

$$Dc = Uz.f. + Df + Dec$$

Uz.f. = gradul de uzura fizica exprimat in procente in momentul efectuarii evaluarii, s-a stabilit prin relevarea situatiei existente pe teren si apreciere vizuala, in corelare cu gradele de uzura scriptica stabilite conform "Normelor metodologice de aplicare a legii privind amortizarea capitalului imobilizat in active corporale si necorporale" elaborate de Ministerul Economiei si Finantelor in baza legii 15/1994 si a Normativului P135/1995 aprobat de M.L.P.A.T. cu nr.2/N/1995 si care cuprinde coeficientul de uzura fizica la constructii.

Gradul de uzura fizica estimat a fost determinat luand in considerare durata de serviciu consumata si durata de serviciu ramasa estimata. Uzura tehnica reala s-a stabilit in urma constatarilor la fata locului, pe baza ponderarii uzurilor elementelor de constructie, instalatiilor si finisajelor, tinind cont de noile durate de functionare a mijloacelor fixe.

Pentru metodele de evaluare prezentate anterior determinarea de catre evaluator a gradului de uzura estimativ a avut in vedere urmatoarele aspecte:

- durata de viata ramasa a mijlocului fix conf. Legea 15/24.03.94 privind calculul amortizarii capitalului si HG 964/30.12.1998 pentru aprobarea clasificarii si a duratelor normale de functionare a mijloacelor fixe.
- culegerea de date si informatii privind starea mijlocului fix cumulata cu vizionarea la fata locului a componentelor si instalatiilor importante

Df = deprecierea (neadecvarea) functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii, din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate.

In perioada de functionare la capacitate maxima a acestor ferme era nevoie de aceste dormitoare, cantine si alte spatii de depozitare, acum cand forta de munca a scazut dramatic, fermele nu mai functioneaza aceste constructii sunt goale, nefunctionale.

Dec = deprecierea economica (externa) este data de factori externi proprietatii (cererea de pe piata, urbanismul, prevederi legale).

Proprietarii de terenuri s-au axat pe ferme de capacitate mica si mijlocie, nu mai sunt cautate aceste ferme specializate de dimensiuni mari. Cererea este inexistenta.

In urma inspectiei amanuntite a cladirii supuse evaluarii am constatat o multitudine de deprecieri cum sunt:

- clădirea s-a auto demolat în proporție de peste 90%;
- marea majoritate a pereților sunt căzuți, la fel etajul, acoperișul și tavanrie;
- actualmente doar patru pereți (doi interiori și doi exteriori sunt "în picioare";
- instalațiile electrice și sanitare sunt distruse complet;

Menționăm că materialele de construcții sunt irecuperabile

Desfşăurarea calculului este prezentată in sinteza in **Anexele Metodei Costurilor**.

CAPITOLUL 6

EVALUAREA TERENULUI

6.1. METODOLOGIA DE EVALUARE APLICATĂ

Pentru stabilirea valorii estimate a terenurilor construite sau neconstruite, situate în intravilan şi / sau extravilan, este necesar să se aplice metodologii care să conducă la valorii cât mai apropiate de cele reale – practicate pe piaţa terenurilor şi – astfel ca să determine obţinerea unor rapoarte de schimb obiective, convenabile ambelor părţi.

În metodologia de faţă – elaborată de Corpul Experţilor Tehnici din România ce a fost editată în Buletinul nr. 97 / 2006, se porneşte de la o valoare de bază – diferenţiată în funcţie de categorria localităţi şi amplasament (zonă şi microzonă) – la care se aplică un număr mare de indici şi coeficienţi de individualizare, care ţin seama de dotorile tehnice şi edilitare, căi de acces, forma terenurilor, restricţii de folosire, poluare, posibilităţi de utilizare ş.a.

Elementele de evaluare a terenului, indicii şi coeficienţii folosiţi, se regăsesc detaliat în anexa nr. 1.

Metoda de evaluare se bazează pe următoarea relaţie de calcul:

$$V(t) = Vb \times K \times (A + B + F + T + E + G + R + P + S) \times M \times Go \times Cr \times U \times Z$$

- **V(b)** este valoarea de baza a terenului determinata in functie şi valoarea de pormire. La estimarea valorilor de pornire s-au utilizat valorile stabilite pentru zonele respective ale localităţilor,

Ceilalţi coeficienţi sunt prezentaţi în anexa nr. 1.

$$k = \frac{\text{cursul BNR la data evaluarii } 4{,}7240 \text{ lei/€ } (04.07.2019)}{3{,}5084 \text{ lei/€ (curs la data } 06.09.2005)}$$

6.2. DOCUMENTAŢIA EVALUĂRII TERENULUI

Expertiza fundamentează raţionamentele, calculele şi concluziile raportului cu următoarele:

- « Buletinului nr. 97 / 2006 » al Corpului Experţilor Tehnici din România, privind metoda de evaluare prin bonitare;
- Ridicările topo şi schiţele existente ;
- Observaţii efectuate în timpul deplasării la teren ;
- Banca proprie de date cu preţurile terenurilor din zonă ;
- Elementele ce ţin de analiza comparativă a amplasamentului în contextul situaţiei economice generale a teritoriilor administrative din zonă, cu influenţarea valorii indicilor în raport de condiţiile care caracterizează fiecare teren.

6.3. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI CE FACE OBIECTUL EVALUĂRII

Terenul solicitat a se evalua p.c. Cc 70, în suprafaţă de 978 mp.

Din punct de vedere juridic, aparţine Comunei Hlipiceni.

6.4. CARACTERIZAREA TERENULUI CE FACE OBIECTUL EVALUĂRII

- Suprafaţa 978 mp;
- Zonarea – intravilanul localităţii Hlipiceni, com. Hlipiceni;

6.5. DETERMINAREA VALORII TERENULUI

Pe baza criteriilor şi calculelor de evaluare prezentate în anexa nr. 2, se evaluează valoarea metrului pătrat a terenului solicitat a se evalua.

$V_{T.}$ *(lei / mp)*= **33,41 lei/mp**

$V_{T.}$ = 978 mp x 33,41 lei/mp = **32.675 lei**

CAPITOLUL 7

EVALUAREA GARDULUI

În anul 2015, noul proprietar a construit un gard din beton armat și BCA, cu două portițe mici și una mare din fier forjat, având înălțimea de 2,00 m.

Fundația din beton armat de 50 cm adâncime și 40 cm lățime.

Lungimea gardului este de 51 ml.

În partea superioară s-au construit semiarcade de beton armat, iar între acestea și soclul gardului este zidărie de BCA.

Actualmente gardul este "la roșu".

Valoarea gardului este de **33.729 lei**.

Cele patru porți (două cu lățimea de 1,00 m, și una cu lățimea de 4,00 m) au înălțimea de 2,00 m și sunt făcute din fier forjat.

Valoarea porților este de **4.422 lei**.

8. CONCLUZII ŞI OPINIA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţiilor deţinute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevarate şi corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, neinfluenţate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legata de partile implicate.

Ca rezultat al investigaţiilor şi analizelor, in urma analizarii valorilor obtinute prin metodele de evaluare, **în opinia evaluatorilor**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data 04.07.2019 **valoarea de piaţă** a imobilului **situat in intravilanul loc. Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judetul Botoşani, p.c. Cc 70, clădire, teren şi gard este de 70.826 lei, sau a echivalentul a 14.993 €.**

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR â

ING. ROMEO DUGHILĂ

UNIUNEA EVALUATORILOR FUNCIARI "AEF" ROMÂNIA DUGHILĂ V. ROMEO ŞTEFAN Legitimatia nr. 026/AEF Expert / evaluator funciar-imobiliar MT

6. ANEXE

- Anexa nr. 1 – Fişă tehnică de calcul a valorii construcţiei;
- Anexa nr. 2 – Fişă tehnică de calcul a valorii terenului;
- Anexa nr. 3 – Fişă tehnică de calcul a valorii gardului;
- Anexa nr. 4 – Plan de amplasare în zonă;
- Anexa nr. 5 – Schiţa amplasamentului;
- Anexa nr. 6 – Fotografii.

ANEXA NR. 1

Fişă tehnică de calcul a valorii construcţiei

Specificatie	Constructie speciala
Nr. inv.	
Nr. Cadastral	Cc 70
Anul PIF	1931
Amplasament	INTRAVILAN HLIPICENI, COM. HLIPICENI, JUDETUL BOTOŞANI
Destinatie	
Suprafata construita la sol (mp)	252
Suprafata desfasurata (mp)	
Fundatii	beton armat sub ziduri
Stalpi	sâmburi din beton armat
Grinzi	lemn
Planseu	lemn
Acoperis	şarpanta din ferme de lemn
Invelitoare	tablă
Inaltimea medie (m)	
Regim inaltime	Parter + partial etaj
Pardoseala	scânduri
Tamplarie exterioara	uşi lemn la frontoane si din lemn
Tamplarie interioara	lemn
Pereti exteriori	zidărie
Pereti interiori	zidărie
Grad finisaj	inferior
Instalatii apa	
Instalatii electrice	da
Incalzire	-
Ventilatie	-
Dimensiuni in plan	
Alte informatii relevante	
Vechime (ani)	88

Determinarea deprecierii

Starea tehnica actuala				
Deprecierea fizica (%)		**Grad uz (%)**	**Pondere (%)**	
Constructii	avansat	100%	100%	*100,00*
Instalatii	avansat	100%	100%	*100,00*
Deprecierea economica si functionala (%)			100%	*100,00*

Indicatorii Valorii de inlocuire	**Dimensiunea luata in calcul (suprafaţă) - mp -**	**Valoare inlocuire la 01.01.1965 (lei /mp)**	**Valoare inocuire totala (lei) la 01.01.1965**
Conf.catalogului de reevaluare nr.115, fisa11 si fisa 4	252,00	0,0505	12,72
Corectii pentru:			0
Total Valoare de inlocuire la 01.01.1965			12,72
Indicele mediu de actualizare (k)			27.351,199
Valoarea de inlocuire la 04.07.2019 (LEI)			***0***
Valoarea de circulatie la 04.07.2019 (LEI)			***0***

ASOCIAŢIA EVALUATORILOR FUNCIAR IMOBILIARI "AEF" ROMÂNIA ★ DUGHILĂ V. ROMEO ★ Expert evaluator funciar-imobiliar MT

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR - IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ

ANEXA NR. 2

EVALUAREA COMPARATIVĂ

A TERENULUI CE FACE OBIECTUL EVALUĂRII SOLICITATE DE CONSILIUL LOCAL HLIPICENI

– METODA COMPARAŢIEI PRIN BONITARE –

Nr. crt.	CRITERII DE BONITARE	TEREN EVALUAT (978 mp)	
		Teren situat în loc. Hlipiceni, com. Hlipiceni, jud. Botoşani, p.c. Cc 70 (parțial)	
0	1	2	
Vb = 5,50 lei			
(A)	Categoria localităţii	Sat, reședință de comună	0,2
(B)	Poziţia terenului faţă de localitate	În centrul localității	1,0
(F)	Funcţiile economico– sociale ale localităţii:	Activitate agricolă și cu funcție limitată în mica industrie și prestări servicii	0,8
(T)	Poziţia terenului faţă de căile de transport:	Rutier Feroviar	0,2 0,3
(E)	Echiparea tehnico– edilitară a zonei:	Energie electrică Alimentare cu apă	0,3 0,3
(G)	Caracteristici geotehnice defavorabile:	–	0,0
(R)	Restricţii de folosire	–	0,0
(S)	Favorabilitate, dimensiuni	Foarte favorabil	0,5
(P)	Poluare	Nu este cazul	3,6
	Total N (S)		

0	1	2	
(M)	Coeficient privind ponderea suprafeţei construibile	construibil 60 %	1,25
G o	Coeficient privind gradul de ocupare	favorabil	1,00
C r	Coeficienţi de respingere	-	1,00
U	Utilizarea terenurilor	Construcţii	1,00
	TOTAL N(P)		**1,25**

$V_{T.}$ = 5,50 lei/mp x 3,6 x 1,35 x 1,25 = 33,41 lei/mp

Preţuri de circulaţie – în lei: **$V_{T.}$ = 33,41 lei / mp**

978 mp x 33,41 lei/mp = 32.675 lei

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ

"AEF" ROMÂNIA ★ DUGHILĂ V. ROMEO ȘTEFAN ★ Legitimația nr. 026/AEF Expert / evaluator funciar imobiliar MT

ANEXA NR. 3

DEVIZ MANOPERĂ GARD

LUCRARI DE STRUCTURA

Denumire	UM	Pret / Lei
Sapatura fundatie manuala	Mc	180
Sapatura fundatie utilaj	H	250
Cofrat/ decofrat Tego, Doka,Peri	Mp	18
Cofrat/ decofrat astereala rasinoase	Mp	28
Popire popi metalici	Mp	8
Fasonat + Montat armatura	Kg	4
Legat si montat fier gata fasonat	Kg	2.9
Montat plasa sudata	Kg	5
Montat folie pardoseala un strat	Mp	2.5
Turnat beton, radier (autopompa)	Mc	35
Turnat beton fundatii (autopompa)	Mc	55
Turnat beton plansee (autopompa)	Mc	70
Turnat beton grinzi, stalpi (autopompa)	Mc	50
Turnat beton manual (fara preparare)	Mc	200
Preparat betoane, sape, mortare	Mc	150

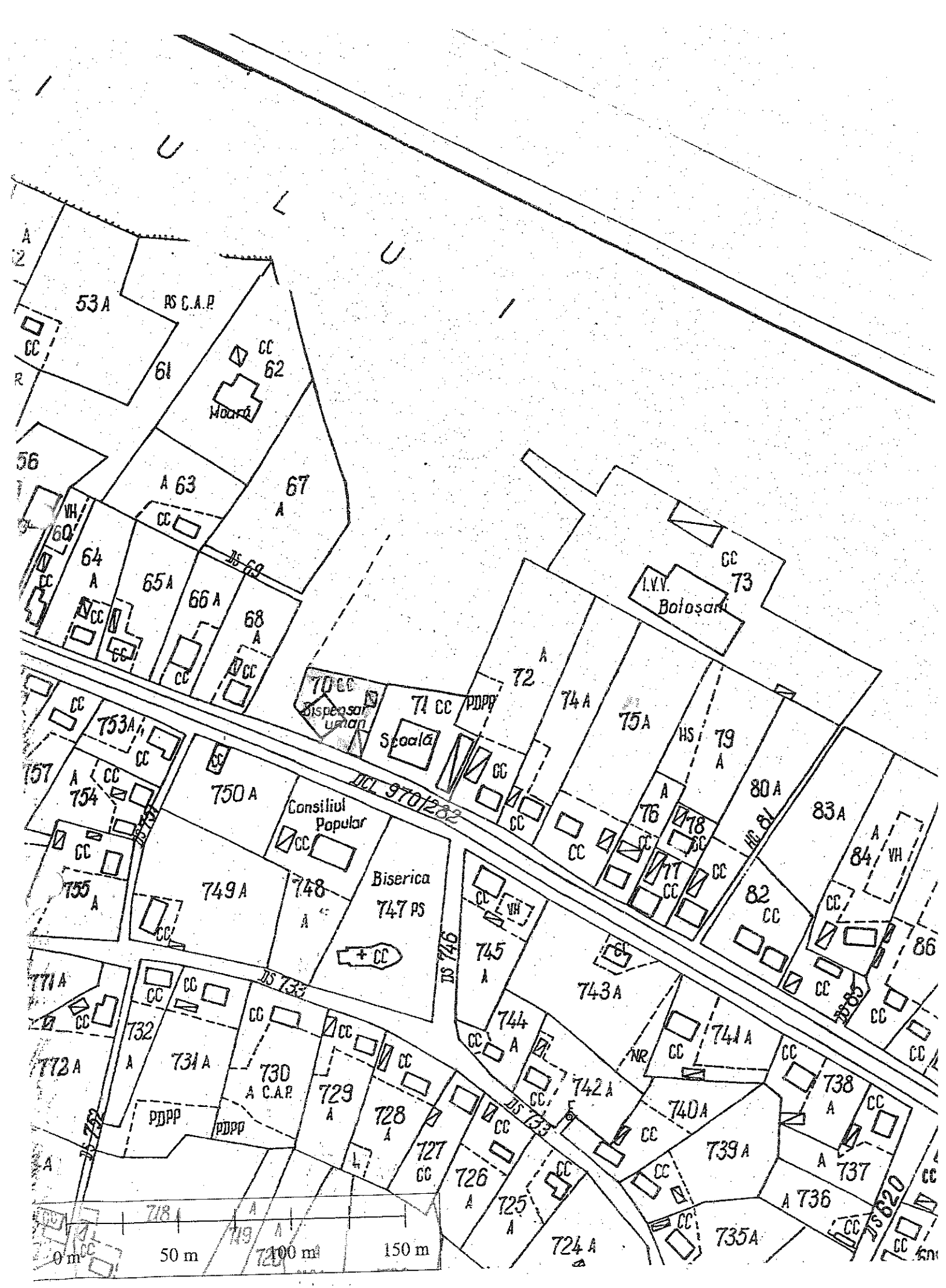
Scari beton armat (H=15x30=L)	*Ml*	*60*
Sapa armata	*Mp*	*25*
Sapa autonivelanta	*Mp*	*15*
Sapa nivel(clasica) 5 cm	*Mp*	*24*
Turnat sapa sclivisita fara preparare	*Mp*	*20*
Umplutura pamant compactat	*Mc*	*75*
Umplutura pietris compactat	*Mc*	*35*
Confectionat esofadaj din lemn (schela)	*Mp*	*17*

Trasport pietris/ nisip/ pamant cu roaba	*Mc*	*55*
Zidarie caramida plina 12,5x25x8,8	*Mc*	*280*
Zidarie BCA 62/24/20	*Mc*	*150*

EVALUATOR EXPERT FUNCIAR – IMOBILIAR

ING. ROMEO DUGHILĂ

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR FUNCIARI "AEF" ROMÂNIA ★ DUGHILĂ V. ROMEO ȘTEFAN ★ Legitimatia nr 026/AEF Expert / evaluator funciar imobiliar MT

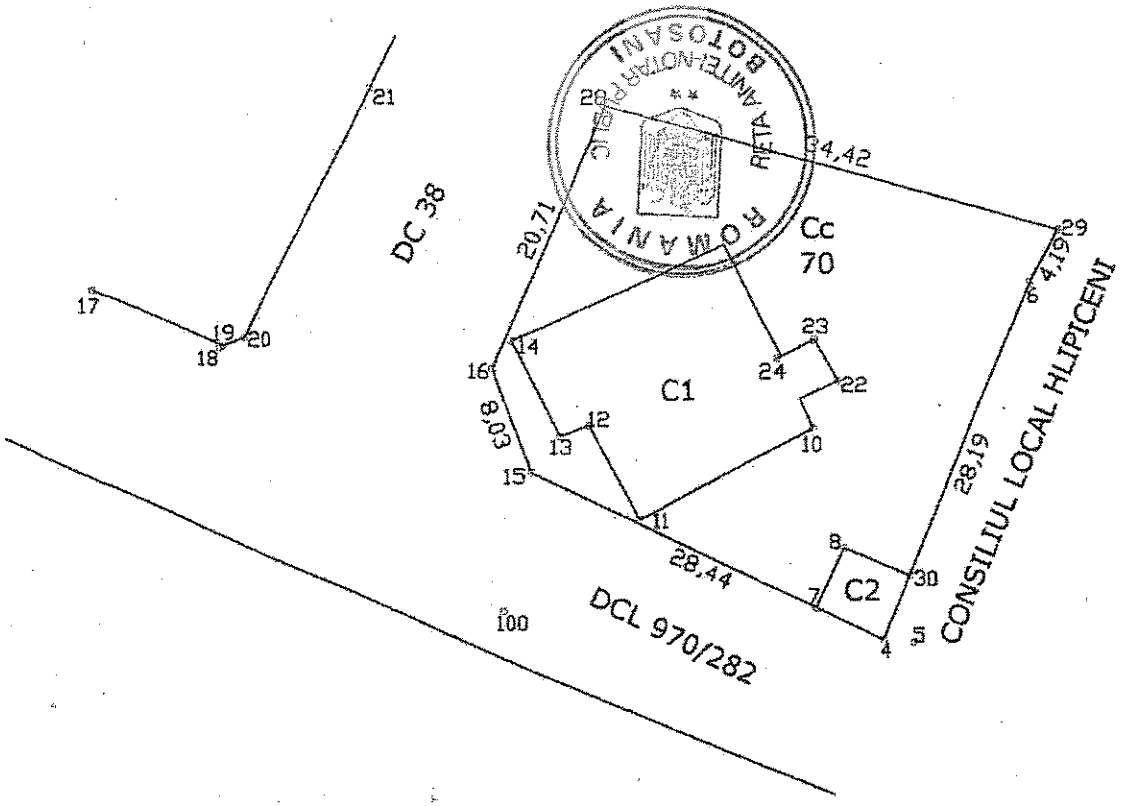


I U L U I
53 A
PS C.A.P.
61
62
Moară
56
A 63
67
A
VH
60
64
A
65 A
66 A
68
A
DS 69
CC
73
I.V.V.
Botoșani
72
A
74 A
75 A
HS
79
A
80 A
83 A
84
VH
70 CC
Dispensar uman
71 CC
PDPP
Scoală
DCL 970/282
753 A
757
754
750 A
Consiliul Popular
Biserica
747 PS
749 A
748
A
755
A
DS 746
745
A
743 A
76
78
77
82
CC
HC 81
86
771 A
772 A
732
A
731 A
730
A C.A.P.
729
A
728
A
727
CC
744
A
742 A
741 A
NR
740 A
739 A
738
A
737
736
A
735 A
724 A
725
A
726
A
DS 733
DS 620
PDPP
0 m
50 m
100 m
150 m

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului : intravilan Hlipiceni	
50091	978,00 mp		
Cartea Funciară nr.		UAT	Hlipiceni.



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categoria de folosință	Suprafața (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
70	Cc	978,00		
Total		978,00		

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
C1	252,00	-	Casă (fost dispecerat medical).
C2	26,00	-	Anexă
Total	278,00	-	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție stereografic 1970		
Pct.	X (m)	Y(m)
29	679849.934	661537.432
28	679841.389	661570.774
6	679837.643	661568.889
30	679816.203	661560.130
4	679811.548	661558.228
7	679813.814	661553.292
15	679823.345	661532.351
16	679830.824	661529.436

Suprafața totală măsurată= 978,00 mp
Suprafața din act=978,00 mp

Executant,
Hostiuc Dumitru

Data: 22.01.2010

22.01.2010

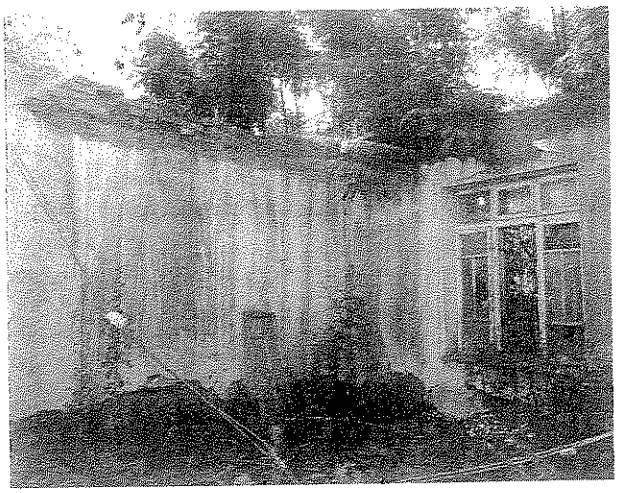
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BOTOȘANI
CÂMPAN ADRIAN
inspector

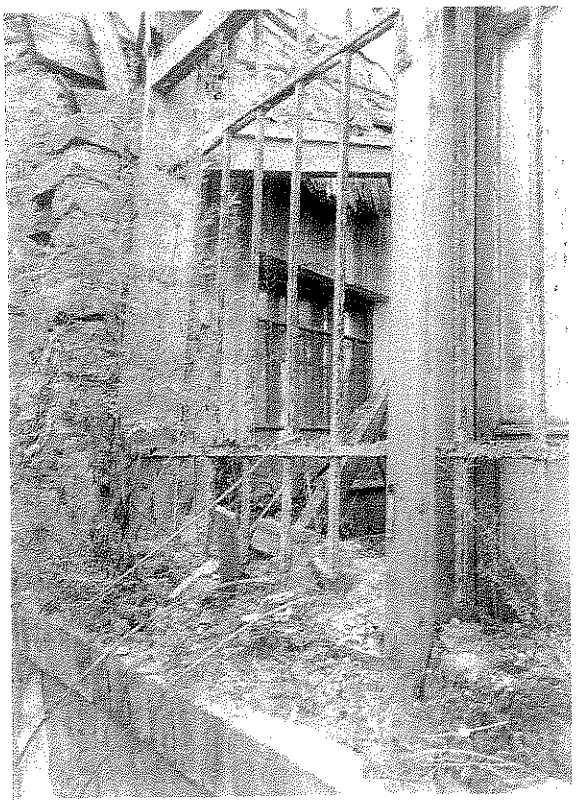




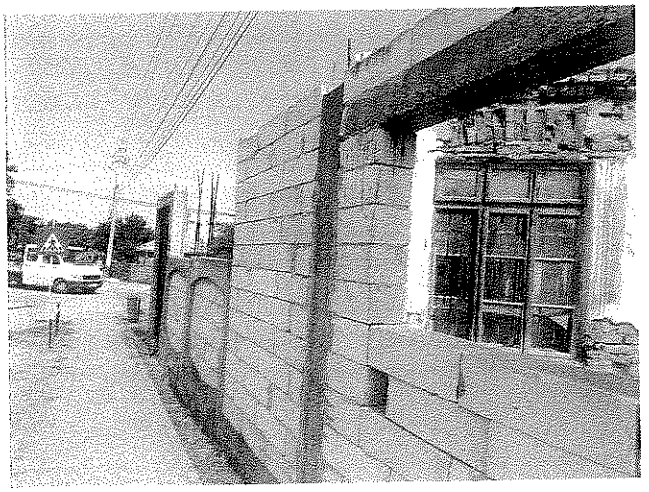








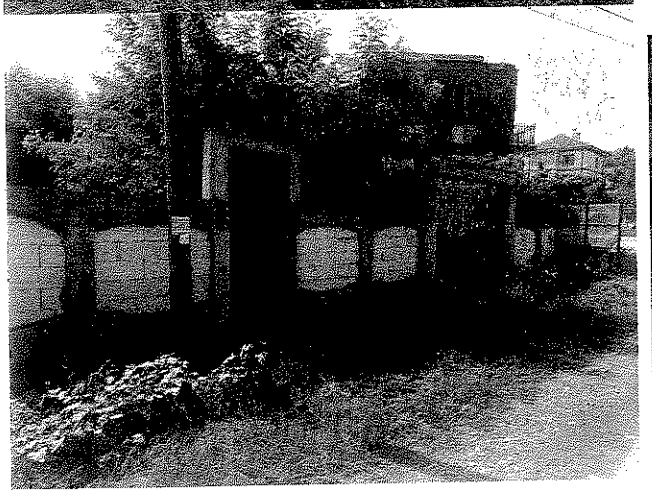
ASOCIAȚIA EVALUATORILOR FU...
"AEF" ROMÂNIA
★ BUGHILĂ V. ROMEO ȘTEFAN ★
Legitimația nr. 026/AEF
Expert / evaluator funciar imobiliar MT













ASOCIAȚIA EVALUATORILOR FU
"AEF" ROMÂNIA
★ DUGHILĂ V. ROMEO ȘTEFAN ★
Legitimația nr. 026/AEF
Expert / evaluator funciar imobiliar MT

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDETUL BOTOSANI
COMISIA CULTURA, CULTE, INVATAMANT, SANATATE SI OCROTIREA FAMILIEI
Nr. 418/18.07.2019

RAPORT DE AVIZARE
al proiectului de hotarare privind achizitionarea unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Comisia cultura, culte, invatamant, sanatate si ocrotirea familiei din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, intrunita in sedinta pe comisii in data de 18.07.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat în dezbatere și a analizat expunerea de motive a primarului comunei Hlipiceni și proiectul de hotărâre inițiat pentru aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, proprietatea unor persoane fizice, compus din clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Având în vedere expunerea de motive nr. 430/18.06.2019, proiectul de hotarare initiat de domnul primar cu nr. 431/18.06.2019 și raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat Romeo Dughilă;

Ținând cont de prevederile:
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. a) și f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 12, 13 și 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

In temeiul prevederilor art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizăm favorabil/ nefavorabil proiectul de hotărâre, FĂRĂ ~~MODIFICĂRI~~/ CU MODIFICĂRI URMĂTOARELE completări:
- cheltuielile notariale se vor suporta din bugetul local al comunei Hlipiceni
- imobilul se va inventaria în domeniul privat, după achiziționare acestuia

pe care il supunem spre aprobare în plenul ședinței ordinare a Consiliului local Hlipiceni din luna iulie 2019.

Presedinte,
Ivasciuc Ionut

Secretar,
Andrioaei Dumitru-Cristian

18 07

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDETUL BOTOSANI
COMISIA PENTRU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA, PROBLEME JURIDICE, MUNCA SI PROTECTIE SOCIALA
Nr. 476/ 18.07.2019

RAPORT DE AVIZARE
al proiectului de hotarare privind achizitionarea unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Comisia pentru administratie publica locala, probleme juridice, munca si protectie sociala, apararea ordinii publice, respecratea drepturilor si libertatilor cetatenilor, culte si minoritati din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, intrunita in sedinta pe comisii in data de 18.07.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat în dezbatere și a analizat expunerea de motive a primarului comunei Hlipiceni și proiectul de hotărâre inițiat pentru aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, proprietatea unor persoane fizice, compus din clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Având în vedere expunerea de motive nr. 430/18.06.2019, proiectul de hotarare initiat de domnul primar cu nr. 431/18.06.2019 și raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat Romeo Dughilă;

Ținând cont de prevederile:
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. a) și f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 12, 13 și 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

In temeiul prevederilor art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizăm favorabil/ nefavorabil proiectul de hotărâre, FĂRĂ ~~MODIFICĂRI~~/ CU MODIFICĂRI URMĂTOARELE completări:
- cheltuielile notariale se vor suporta din bugetul local.
- asumările se vor inventaria din domeniul public

pe care il supunem spre aprobare în plenul ședinței ordinare a Consiliului local Hlipiceni din luna iulie 2019.

Presedinte,
Lapusnianu Liviu

Secretar,
Toma Viorica

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDETUL BOTOSANI
COMISIA ECONOMICA, BUGET-FINANTE,
ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC SI
PRIVAT AL COMUNEI
Nr. 172/18.07.2019

RAPORT DE AVIZARE
al proiectului de hotarare privind achizitionarea unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Comisia economica, buget-finante, administrarea domeniului public si privat al comunei, din cadrul Consiliului local Hlipiceni, judetul Botosani, intrunita in sedinta pe comisii in data de 18.07.2019, in conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat în dezbatere și a analizat expunerea de motive a primarului comunei Hlipiceni și proiectul de hotărâre inițiat pentru aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, proprietatea unor persoane fizice, compus din clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Având în vedere expunerea de motive nr. 430/18.06.2019, proiectul de hotarare initiat de domnul primar cu nr. 431/18.06.2019 și raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat Romeo Dughilă;

Ținând cont de prevederile:
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. a) și f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 12, 13 și 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

In temeiul prevederilor art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizăm favorabil/ nefavorabil proiectul de hotărâre, FĂRĂ ~~MODIFICĂRI~~/ CU MODIFICĂRI URMĂTOARELE: Cheltuielile notariale se vor suporta din bugetul local. Imobilul va fi inventariat în domeniul public

pe care il supunem spre aprobare în plenul ședinței ordinare a Consiliului local Hlipiceni din luna iulie 2019.

Președinte,
Romaniuc Ion

Secretar,
Cozar Ioan

ROMANIA
CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDETUL BOTOSANI
NR. 466 /18.07.2019

REFERAT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare cu privire la aprobarea achizitionarii unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Hanciuc Elena-Ancuta – sef birou contabilitate, Tucaliuc Daniela – referent responsabil cu urbanismul și amenajarea teritoriului si Balan Andrei – referent responsabil achiziții publice in cadrul Primariei Hlipiceni, in conformitate cu prevederile art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

A luat în dezbatere și a analizat expunerea de motive a primarului comunei Hlipiceni și proiectul de hotărâre inițiat pentru aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, proprietatea unor persoane fizice, compus din clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Având în vedere expunerea de motive nr. 430/18.06.2019, proiectul de hotarare initiat de domnul primar cu nr. 431/18.06.2019 și raportul de evaluare întocmit de expertul autorizat Romeo Dughilă;

Ținând cont de prevederile:
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (4) lit. a) și f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 12, 13 și 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

In temeiul prevederilor art. 125 și art. 136 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Avizăm favorabil/ nefavorabil proiectul de hotărâre, FĂRĂ MODIFICĂRI/ CU MODIFICĂRI URMĂTOARELE

_____

_____

_____

_____

pe care il supunem spre aprobare în plenul ședinței ordinare a Consiliului local Hlipiceni din luna iulie 2019.

Sef birou,
HANCIUC ELENA-ANCUTA

Referent,
TUCALIUC DANIELA

Referent,
BALAN ANDREI

CONSILIUL LOCAL HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOSANI
nr. 169 / 18.07.2019

Subsemnata Ciobanu Daniela-Maria - secretarul comunei Hlipiceni, județul Botoşani, verificând proiectul de hotărâre inițiat de d-l primar al comunei Hlipiceni - ing. Marian Luchian, cu privire la aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni.

Motivaţia de fapt reflecta necesitatea adoptării , iar motivaţia de drept fiind cea prevăzută in actele normative in vigoare;

Partea dispozitivă nominalizează corect obiectivele, termenele si răspunderile personale;

Avizez favorabil proiectul de hotărâre cu privire la aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni.

Secretar,
Ciobanu Daniela-Maria

România
Primaria Hlipiceni
Judeţul Botoşani
Nr.432/18.06.2019

Proces verbal
Încheiat astăzi 18.06.2019

Astăzi data de mai sus, subsemnaţii Luchian Gheorghe-Marian şi Ciobanu Daniela-Maria, în calitate de primar şi respectiv secretar al comunei Hlipiceni, am procedat la afişarea unui proiect de hotărâre, în conformitate cu prevederile art. 6 alin (1) şi (2) din Legea nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, după cum urmează:

1. ***Proiect de hotărâre privind aprobarea achiziţionării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni - iniţiator primarul comunei Hlipiceni;***

Primar,
LUCHIAN GHE-MARIAN

Secretar,
CIOBANU DANIELA-MARIA

ROMANIA
Comuna HLIPICENI
JUDETUL BOTOSANI

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI HLIPICENI
JUDEŢUL BOTOŞANI
717205 - com. Hlipiceni, jud. Botoşani • tel/fax: (0231) 574150
• e-mail: primaria.hlipiceni@yahoo.com

NR. 431/18.06.2019

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea achizitionarii unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Primarul Comunei Hlipiceni, judeţul Botoşani,
Având în vedere:
- expunerea de motive înregistrată la nr. 430/18.06.2019;
- referatul şefului biroului financiar-contabil înregistrat la nr. 429/18.06.2019;
- raportul de evaluare întocmit de expert Romeo Dughilă;

Ţinând cont de prevederile Legii 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică locală;

În conformitate cu prevederile:
- art. 36 alin. (2) lit. c) şi art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată cu modificări şi completări ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată cu modificări şi completări ulterioare;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 şi art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări şi completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificări şi completări ulterioare;
- art. 12, 13 şi 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziţie publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice;

În temeiul art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată cu modificări şi completări ulterioare,

h o t ă r ă ş t e:

Art.1.- Se aprobă achiziţionarea unui **imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din: clădire în suprafaţă de 252 mp, teren în suprafaţă de 978 mp şi împrejmuire (gard + porţi) – număr cadastral 50091**, în vederea reîntregirii curţii noului sediu administrativ.

Art.2. – Se aprobă valoarea de achiziţionare a imobilului menţionat la art. 1, în sumă totală de **70.826 lei.**

Art.3. - Se aprobă raportul de evaluare nr. 3911/04.07.2019 întocmit de expert evaluator Romeo Dughilă, care stabileşte o valoare de piaţă de 70.826 lei, fără TVA, pentru imobilul menţionat la art. 1.

Art.4. – Se împuterniceste dl primar – LUCHIAN GHEORGHE MARIAN, pentru a demara procedura de achizitie a imobilului mentionat la art.1 şi pentru a semna actul de vanzare-cumparare, la Notariat.

Art.5. - Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde primarul comunei – Luchian Gheorghe Marian, prin compartimentele de specialitate din aparatul de lucru.

HLIPICENI/18.06.2019

INIŢIATOR,
PRIMAR – LUCHIAN GHEORGHE MARIAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
COMUNA HLIPICENI
NR.430/18.06.2019

EXPUNERE DE MOTIVE
privind aprobarea achiziționarii unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni

Ing. Marian Luchian – primar al comunei Hlipiceni, județul Botoşani.

Prin acest proiect de hotărâre supus dezbaterii Consiliului local se propune aprobarea achiziționării unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din: clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Aduc la cunoștință faptul că acest imobil aparține unor persoane fizice (soț decedat - soție) – C.F. 50091. În prezent, proprietatea este în paragină, clădirea reprezentând un adevărat pericol pentru populație, din prisma faptului că pereții se pot autodemola oricând, cât și faptul că în ruinele acestei clădiri se adăpostesc numeroase animale sălbatice (șobolani, șerpi, vulpi, etc.). De asemenea, prezintă un grad ridicat de disconfort vizual, având în vedere că este amplasată în centrul civic al comunei.

În cadrul ședințelor anterioare ale Consiliului local s-a propus achiziționarea acestui imobil în caz de înstrăinare.

La inițierea acestui proiect de hotărâre am avut in vedere:
- Intenția de înstrăinare a proprietarilor imobilului situat în PC 70;
- Procesul verbal de negociere a prețului nr. 3539/18.06.2019;
- referatul șefului biroului financiar-contabil înregistrat la nr. 429/18.06.2019;
- raportul de evaluare întocmit de expert Romeo Dughilă;

Propun Consiliului local să aprobe:
- achiziționarea unui imobil situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din: clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ;
- raportul de evaluare întocmit de expertul evaluator Romeo Dughilă, care a apreciat că valoarea de piață a imobilului compus din clădire în suprafață de 252 mp, teren în suprafață de 978 mp și împrejmuire (gard + porți), este de 70.826 lei.
- prețul de achiziționare a acestui imobil să fie cel stabilit în raportul de evaluare, respectiv 70.826 lei, fără TVA;

Ținând cont de prevederile:
- art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată cu modificări și completări ulterioare;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări și completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificări și completări ulterioare;
- art. 12, 13 și 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;

Consider oportună adoptarea unei hotărâri pentru aprobarea achiziționării imobilului situat în PC 70, în vederea reîntregirii curții noului sediu administrativ.

Primar,
Ing. LUCHIAN GHE_MARIAN

Nr.429/18.06.2019

Referat,

Subsemnata Hanciuc Elena Ancuta – sef birou contabilitate in cadrul primariei comunei Hlipiceni, judetul Botosani, având în vedere intenţia de înstrăinare a proprietarilor imobilului situat în PC 70, intenţia de achiziţionarea a autorităţii executive şi a celei deliberative şi raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Romeo Dughilă,

în conformitate cu prevederile:

- art. 36 alin. (2) lit. c) şi art. 123 alin. (1) din Legea nr. 215/2001, privind administraţia publică locală, republicată cu modificări şi completări ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, republicată cu modificări şi completări ulterioare;
- art. 859, art. 863 lit. a), art. 1650, art. 1652 şi art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificări şi completări ulterioare;
- Legii nr. 98/2016 privind achiziţiile publice, cu modificări şi completări ulterioare;
- art. 12, 13 şi 15 din H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziţie publică/acordului –cadru din Legea nr. 98/2016 privind achiziţiile publice;

Propun initierea unui proiect de hotarare pentru aprobarea achiziţionării imobilului situat în PC 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din clădire în suprafaţă de 252 mp, teren în suprafaţă de 978 mp şi împrejmuire (gard + porţi), în vederea reîntregirii curţii noului sediu administrativ, la preţul stabilit de expertul evaluator autorizat.

Propun aprobarea raportului de evaluare a imobilului.

18.06.2019

Semnatura,

Mirar

Nr. cerere	24519
Ziua	20
Luna	06
Anul	2011

ANCPI

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
pentru
INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 50091
Comuna/Oras/Municipiu: Hlipiceni

TEREN intravilan
Adresa: Hlipiceni

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	50091	Din acte: 978; Masurata: 978	-

CONSTRUCTII

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	50091-C1	Hlipiceni	-
A1.2	50091-C2	Hlipiceni	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 50091
Comuna/Oras/Municipiu: Hlipiceni

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
4306 / 23.02.2010			
		Act act notarial, 1065, 23.02.2010, emis de BNPA"Reta Aniţel-Ana Maria Vatavu"-Botoşani	
	2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1 , A1.1 , A1.2
			-
		1 **MIRON IOAN-VIOREL căsătorit cu**	
		2 **MIRON TATIANA bun comun**	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 5009
Comuna/Oras/Municipiu: Hlipicer

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Între subscrişii:

STOLERIU MIHAI – CNP 1251122400283, cu domiciliul în **municipiul Bucureşti, Şoseaua Pantelimon numărul 78, bloc 421, scara 1, etaj 3, apartament 23, sector 2**, identificat prin carte de identitate seria RT nr. 299873/10.12.2003 eliberată de Poliția București - secția 9, personal şi mandatar al numitelor, **NICOLAE DRĂGUȚA** – CNP 2520304221202, cu domiciliul în **municipiul Iaşi, strada Sfintul Sava numărul 7, judeţul Iaşi** şi **BOGDAN ELENA-MUGURICA** – CNP 2570208221147, cu domiciliul în **municipiul Iaşi, strada Sfintul Sava numărul 7, judeţul Iaşi**, lucrând în baza procurii autentificată sub numărul 75/16.02.2010 la Biroul Notarului Public "Popa Carmen Iulia" din Iaşi, în calitate de vânzători, şi;

MIRON IOAN-VIOREL - CNP 1650309082420, căsătorit cu Miron Tatiana, cu domiciliul în **municipiul Făgăraş, strada Dr. Titu Pertia numărul 8, judeţul Braşov,** identificat prin carte de identitate seria BV nr. 234635/04.10.2002 eliberată de Poliția municipiului Făgăraş, în calitate de cumpărător, s-a încheiat prezentul contract:

Eu, **STOLERIU MIHAI** - personal şi mandatar al numitelor, **NICOLAE DRĂGUȚA** şi **BOGDAN ELENA-MUGURICA**, vând numitului, **MIRON IOAN-VIOREL, parcela de teren curți-construcții** în **suprafață de 978 (nouă sute şaptezeci şi opt) m.p.** situată în **intravilanul satului Hlipiceni, comuna Hlipiceni, judeţul Botoşani,** în p.c. 70, identificată cu număr cadastral **50091**, împreună cu construcțiile: **C1 - locuință**, în suprafață construită la sol de 252 m.p., identificată cu număr cadastral **50091-C1** şi **C2 – anexă**, în suprafață construită la sol de 26 m.p., identificată cu număr cadastral **50091-C2**, imobil înscris în **CF 50091 - a comunei Hlipiceni.**

Imobilul ce se înstrăinează a fost dobândit de vânzători, în baza dispoziției numărul 41/14.02.2006 eliberată de Primăria comunei Hlipiceni, intabulat sub numărul 1982/26.01.2010 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani.----

Vânzarea se face în baza certificatului de atestare fiscală nr. 673 eliberat la data de 22 februarie 2010 de Primăria comunei Hlipiceni, județul Botoșani.----------

Vânzătorii mai declară că: imobilul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 4007 eliberat la data de 19 februarie 2010 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiunea prevăzută de art.1337 Cod civil, precum și de faptul că nu a mai fost înstrăinat, donat, schimbat sau ipotecat.----------

PREȚUL vânzării este de **25.000 (douăzeci și cinci mii) lei,** sumă pe care vânzătorii, au primit-o integral de la cumpărător, acesta intrând în stăpânirea imobilului ce se înstrăinează de astăzi, data autentificării contractului.----------

Subscrisul cumpărător, am luat cunoștință de situația juridică a imobilului ce cumpăr, știu că acesta nu este grevat de sarcini și servituți, cumpărând în aceste condiții.----------

Suntem de acord cu actul de față, am plătit prețul vânzării în sumă de **25.000 (douăzeci și cinci mii) lei,** înțeleg că imobilul cumpărat devine bun comun în devălmășie cu soția mea, Miron Tatiana, conform dispozițiilor art.30 din Codul familiei și am suportat taxele cu perfectarea contractului.----------

Noi, părțile contractante consimțim la înscrierea în cartea funciară a proprietății pe numele dobânditorilor și cerem notarului public efectuarea operațiunii de publicitate imobiliară.----------

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art.1303 Cod civil.----------

Prezentul înscris s-a întocmit în baza dispoziției, a extrasului de carte funciară, a procurii, a certificatului de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Hlipiceni, județul Botoșani, menționate în cuprinsul actului, care fac parte integrantă din contract.----------

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.----------

Redactat, editat şi autentificat, astăzi la Biroul Notarilor Publici Asociaţi "Reta Aniţei – Ana-Maria Vatavu" din Botoşani, în patru exemplare din care două s-au înmânat părţilor.

VÂNZĂTORI,
STOLERIU MIHAI
personal şi mandatar al numitelor,
NICOLAE DRĂGUŢA
şi BOGDAN ELENA-MUGURICA

Am citit

CUMPĂRĂTOR,
MIRON IOAN-VIOREL

Am citit

Telefon/fax: 07853383 4
Adresă de e-mail:PENSIUNEAVE@YAHOO.COM
Persoană de contact : MIRIUTA TATIANA

4083
16 07 19

CĂTRE: PRIMARIA HLIPICENI

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin prezenta, vă transmitem următoarea ofertă de preț a constructiei nr. Cadastral 50091 situata in comuna Hlipiceni judetul Botosani .
Pretul vanzarii este de 15.000 euro (cinsprezece mii de euro) .
Va rugam sa ne comunicati orice nelamurire asupra detaliilor legate de procesul vanzare-cumparare.
Va multumim.

16.07.2019
Miriuta Tatiana



tel. 0785338334

Imobilul ce se înstrăinează a fost dobândit de vânzători, în baza dispoziției numărul 41/14.02.2006 eliberată de Primăria comunei Hlipiceni, întabulat sub numărul 1982/26.01.2010 la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani.----

Vânzarea se face în baza certificatului de atestare fiscală nr. 673 eliberat la data de 22 februarie 2010 de Primăria comunei Hlipiceni, județul Botoșani.----------

Vânzătorii mai declară că: imobilul descris mai sus, nu a fost scos din circuitul civil, nu este grevat de sarcini, conform extrasului de carte funciară nr. 4007 eliberat la data de 19 februarie 2010 de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Botoșani, garantând pe cumpărător de răspunderea pentru evicțiunea prevăzută de art.1337 Cod civil, precum și de faptul că nu a mai fost înstrăinat, donat, schimbat sau ipotecat.----------

PREȚUL vânzării este de **25.000 (douăzeci și cinci mii) lei,** sumă pe care vânzătorii, au primit-o integral de la cumpărător, acesta intrând în stăpânirea imobilului ce se înstrăinează de astăzi, data autentificării contractului.----------

Subscrisul cumpărător, am luat cunoștință de situația juridică a imobilului ce cumpăr, știu că acesta nu este grevat de sarcini și servituți, cumpărând în aceste condiții.----------

Suntem de acord cu actul de față, am plătit prețul vânzării în sumă de 25.000 **(douăzeci și cinci mii) lei,** înțeleg că imobilul cumpărat devine bun comun în devălmășie cu soția mea, Miron Tatiana, conform dispozițiilor art.30 din Codul familiei și am suportat taxele cu perfectarea contractului.----------

Noi, părțile contractante consimțim la înscrierea în cartea funciară a proprietății pe numele dobânditorilor și cerem notarului public efectuarea operațiunii de publicitate imobiliară.----------

De asemenea, ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, în sensul că este nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act secret să se plătească un preț mai mare decât cel care se declară în actul autentic, întrucât prețul vânzării trebuie să fie serios și determinat de părți conform art.1303 Cod civil.----------

Prezentul înscris s-a întocmit în baza dispoziției, a extrasului de carte funciară, a procurii, a certificatului de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Hlipiceni, județul Botoșani, menționate în cuprinsul actului, care fac parte integrantă din contract.----------

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, constatând că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi, părțile de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.----------

Redactat, editat şi autentificat, astăzi la Biroul Notarilor Publici Asociaţi "Reta Aniţei – Ana-Maria Vatavu" din Botoşani, în patru exemplare din care două s-au înmânat părţilor.

VÂNZĂTORI,
STOLERIU MIHAI
personal şi mandatar al numitelor,
NICOLAE DRĂGUŢA
şi BOGDAN ELENA-MUGURICA

Am citit

CUMPĂRĂTOR,
MIRON IOAN-VIOREL

Am citit

ORIA FĂGĂRAŞ
BRAŞOV

ROMÂNIA
JUDECĂTORIA FĂGĂRAŞ
JUDEŢUL BRAŞOV

Dos. C.nr. 2169/226/2013

HOT.
24.11.2016

În temeiul art. 438 – 440 C.pr.civ., ia act şi consfinţeşte tranzacţia intervenită în prezenta cauză între reclamanta MIRIUTA (fostă MIRON) TATIANA şi pârâţii MIRON MARIUS DANIEL şi MIRON OVIDIU GABRIEL, în calitate de moştenitori ai defimctului MIRON IOAN- VIOREL decedat în timpul procesului, respectiv:

„Subsemnaţii:
MIRIUTA TATIANA seria ZV nr. 037666 cu CNP 2641028082414, domiciliata in Mun. Fagaras, Str. Titu Pertia nr. 8, Jud. Brasov, in calitate de reclamanta, MIRON MARIUS DANIEL seria RD nr. 739732 cu CNP 1870429081811, MIRON OVIDIU GABRIEL seria BV nr. 764506 cu CNP 1930523081810, in calitate de moştenitori ai defunctului MIRON IOAN-VIOREL, ambii domiciliaţi in Str. Titu Pertia nr. 8, Jud. Brasov, de comun acord, am decis semnarea prezentei:

TRANZACŢII

Prin care am hotărât cu privire la modalitatea de partajare a bunurilor ce compun masa partajabilă, după cum urmează:

1. LOTUL 1, compus din următoarele bunuri imobile, urmând a fi atribuit în deplină proprietate şi posesie reclamantei **MIRIUTA (fostă MIRON) TATIANA.**

1. Imobilul construcţie + teren din Str. Mihai Eminescu nr. 2, Jud. Braşov, înscris în CF Făgăraş nr. 101679, nr. topografic 1582/1,

2. Imobilul construcţie + teren situat în Localitatea Hlipiceni, Jud. Botoşani, înscris în CF 50091 Hlipiceni, având nr. cadastral 50091,

3. Imobilul teren extravilan înscris in CF Făgăraş nr. 101271, (CF vechi 10539), nr. topografic 3137/1/3, in suprafaţa totala de 5.600 mp.,

4. De asemenea, D-nei Miriuta Tatiana îi revine obligaţia de plată a creditului contractat de către Miriuta Tatiana împreună cu defunctul Miron Ioan Viorel, acordat de către S.C. VOLKSBANK ROMANIA S.A, conform convenţiei de creditare nr. 0127982/28.11.2007

2. LOTUL 2, compus din următoarele bunuri imobile, ce urmează a fi atribuit în deplină proprietate şi liniştita posesie moştenitorului **MIRON MARIUS DANIEL:**

1. Imobilul situat în Făgăraş, str. Titu Perţea nr. 8, Jud. Braşov, înscris in CF Făgăraş 101272, nr. topografic: 155/2/2, 156/1/2, 156/2/2, 158/2/2, construcţie compusă din parter: cameră, bucătărie, hol, spălătorie şi etaj: 4 camere, baie, casa sărilor, balcon, subsol, împreună cu dependinţe: garaj, 2 pivniţe, în suprafaţa de 443 mp,

3. LOTUL 3, compus din următoarele bunuri imobile, ce urmează a fi atribuit în deplină proprietate şi liniştită posesie moştenitorului **MIRON OVIDIU GABRIEL:**

1. Imobilul construcţie situat în Făgăraş, str. Titu Perţea nr. 8, Jud. Braşov, înscris în CF Făgăraş nr. 101268, nr. topografic 155/2/3/, 156/1/3/, 156/2/3/, 158/2/3, construcţie compusă din parter, etaj, subsol, în suprafaţa de 375 mp,

Părţile declară că, în urma semnării prezentei tranzacţii nu au pretenţii reciproce vizând plata unor sulte.

PENTRU ACESTE MOTIVE
ÎN NUMELE LEGII
H O T Ă R Ă Ş T E

A1, A1.1

Pagina 1

În temeiul art. 438 – 440 C.pr.civ., ia act şi consfinţeşte tranzacţia intervenită în prezenta cauză între reclamanta MIRIUTA (fostă MIRON) TATIANA şi pârâţii MIRON MARIUS DANIEL şi MIRON OVIDIU GABRIEL, în calitate de moştenitori ai defunctului MIRON IOAN- VIOREL decedat în timpul procesului, respectiv:

„Subsemnaţii:
MIRIUTA TATIANA seria ZV nr. 037666 cu CNP 2641028082414, domiciliata in Mun. Fagaras, Str. Titu Pertia nr. 8, Jud. Brasov, in calitate de reclamanta, MIRON MARIUS DANIEL seria RD nr. 739732 cu CNP 1870429081811, MIRON OVIDIU GABRIEL seria BV nr. 764506 cu CNP 1930523081810, in calitate de moştenitori ai defunctului MIRON IOAN- VIOREL, ambii domiciliaţi in Str. Titu Pertia nr. 8, Jud. Brasov, de comun acord, am decis semnarea prezentei:

TRANZACŢII

Prin care am hotărât cu privire la modalitatea de partajare a bunurilor ce compun masa partajabilă, după cum urmează:

1. LOTUL I, compus din următoarele bunuri imobile, urmând a fi atribuit în deplină proprietate şi posesie reclamantei **MIRIUTA (fostă MIRON) TATIANA.**

1. Imobilul construcţie + teren din Str. Mihai Eminescu nr. 2, Jud. Braşov, înscris în CF Făgăraş nr. 101679, nr. topografic 1582/1,

2. Imobilul construcţie + teren situat in Localitatea Hlipiceni, Jud. Botoşani, înscris în CF 50091 Hlipiceni, având nr. cadastral 50091,

3. Imobilul teren extravilan înscris in CF Făgăraş nr. 101271, (CF vechi 10539), nr. topografic 3137/1/3, in suprafaţa totala de 5.600 mp.,

4. De asemenea, D-nei Miriuta Tatiana îi revine obligaţia de plată a creditului contractat de către Miriuta Tatiana împreună cu defunctul Miron Ioan Viorel, acordat de către S.C. VOLKSBANK ROMANIA S.A. conform convenţiei de creditare nr. 0127982/28.11.2007

2. LOTUL 2, compus din următoarele bunuri imobile, ce urmează a fi atribuit în deplin proprietate şi liniştita posesie moştenitorului MIRON MARIUS DANIEL:

1. Imobilul situat în Făgăraş, str. Titu Perţea nr. 8, Jud. Braşov, înscris in CF Făgăraş 101272, nr. topografic: 155/2/2, 156/1/2, 156/2/2, 158/2/2, construcţie compusă din parte cameră, bucătărie, hol, spălătorie şi etaj: 4 camere, baie, casa sărilor, balcon, subsol, împreună cu dependinţe: garaj, 2 pivniţe, în suprafaţa de 443 mp,

3. LOTUL 3, compus din următoarele bunuri imobile, ce urmează a fi atribuit în deplin proprietate şi liniştită posesie moştenitorului MIRON OVIDIU GABRIEL:

1. Imobilul construcţie situat în Făgăraş, str. Titu Perţea nr. 8, Jud. Braşov, înscris în CF Făgăraş nr. 101268, nr. topografic 155/2/3/, 156/1/3/, 156/2/3/, 158/2/3, construcţie compusă din parter, etaj, subsol, în suprafaţa de 375 mp,

Părţile declară că, în urma semnării prezentei tranzacţii nu au pretenţii reciproce vizând plata unor sulte.

Prezenta tranzacţie reprezintă acordul de voinţă neviciat şi liber exprimat al tuturor părţilor semnatare şi urmează a fi depusă în dosarul nr. 2159/226/2013 pentru ca instanţa să ia act de voinţa părţilor şi să pronunţe în acest sens o Hotărâre de expedient.

PĂRŢI,

MIRIUTA TATIANA
MIRON MARIUS DANIEL
MIRON OVIDIU GABRIEL"

Dispune intabularea în CF a prezentei sentinţe.

În temeiul art. 50 ^{2} din OUG nr. 51/2008, obligă reclamanta MIRIUTA TATIANA, CNP 2641028082414, să plătească către stat suma de 18501 lei reprezentând taxă judiciară de timbru, privitor la care a beneficiat de scutire prin încuviinţarea ajutorului public, conform încheierilor de şedinţă din data de 08.04.2013 şi din data de 05.03.2014.

Ia act de faptul că nu se mai solicită cheltuieli de judecată.

Cu recurs în termen de 30 zile de la comunicare, care se depune la Judecătoria Făgăraş.

Pronunţată în şedinţă publică azi, 24 noiembrie 2016.

JUDECĂTOR,
PANDREA MONICA – GAROFIŢA

GREFIER,
RĂDULEŢ MIRELA

Red.P.M.G.
29.11.2016
Tehnored.R.M.
29.11.2016
- 5 ex.

com. 3 ex.
5.12.2016

JUDECĂTORIA FĂGĂRAŞ
Se certifică de noi, [illegible] 0169/226/2013
[illegible]
Sentinţa a rămas [illegible]
Pentru legalizare [illegible] timbrul fiscal în valoare de [illegible]

Primăria comunei Hlipiceni
Județul Botoșani

PRIMĂRIA COMUNEI HLIPICENI
INTRARE Nr. 3539
IEȘIRE
Ziua 18 Luna 06 2019

Proces verbal
de negociere
încheiat astăzi 18.06.2019

între dl. Suchian Ghe Marian - primarul comunei Hlipiceni și dna Mărință Tatiana din mun. Făgăraș Jud Brașov, care a formulat o ofertă de preț pentru vânzarea imobilului situat în pc. 70 intravilan sat Hlipiceni, compus din clădire, în suprafață de 252 mp; teren în suprafață de 978 mp aferent construcției și împrejmuire gard cu porți.

Dna. Mărință Tatiana care pti imobilul suma de 18.000 Euro (optsprezece mii Euro)

Dnul Primar - în calitate de reprezentant al UAT Hlipiceni, consideră că suma este prea mare, motivat de faptul că deși este în centrul satului, imobilul dă o imagine urâtă comunei, întrucât clădirea veche de peste ani, se află într-un stadiu avansat de degradare (ca o ruină) în prag de autodemolare, cu zidărie măcinată de intemperii. Arată că valoarea imobilului a dă terenul și împrejmuirea - gardul din BCA - cu beton și porțile din fier forjat

Dnul Primar consideră că imobilul ar valora aproximativ 15.000 E. (cincisprezece mii euro), însă pentru stabilirea valorii imobilului, se va apela conform legilor, la un expert autorizat, în vederea întocmirii unui raport de evaluare.

Urmează ca prețul final să se stabilească funcție de acest raport și de Hotărârea consiliului local Hlipiceni.

Dna Mirință Tatiana acceptă propunerea dlui Primar: Luchian Morian.

Drept pt. care s-a încheiat prezentul proces verbal de negociere.

Dna
Mirință Tatiana

Dnul
primar. Luchian
Morian

ROMANIA
Comuna
HLIPICENI
JUDEȚUL BOTOȘANI

Telefon/fax: 078533834
Adresă de e-mail:PENSIUNEAVE@YAHOO.COM
Persoană de contact : MIRIUTA TATIANA

CĂTRE: PRIMARIA HLIPICENI

PRIMĂRIA COMUNEI HLIPICENI
INTRARE Nr. 3538
IEȘIRE
Ziua 16 Luna 06 20 19

FORMULAR DE OFERTĂ

Prin prezenta, vă transmitem ofertă de preț a constructiei nr. Cadastral 50091 situata in comuna Hlipiceni judetul Botosani .
Pretul vanzarii este de 18.000 euro (OPTISPREZECE MII DE EURO) .
Va rugam sa ne comunicati orice nelamurire asupra detaliilor legate de procesul vanzare-cumparare.
Va multumim.

SEMNATURA

Miriuta Tatiana

DATA

16.06.2019