CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, mun. Dorohoi, jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară din data de 28.09.2023,

ținând cont de referatul de aprobare formulat de Primarul municipiului Dorohoi a raportului de specialitate nr.13838 / 19.09.2023 și documentația ce îl însoțește, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a ternului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str.Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi,

în conformitate cu prevederile art.129 alin(2) lit.c și alin(6) lit.b, art.334-346, art.363 alin(1) din OUG nr.57/03.07.2019,

motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al municipiului Dorohoi ,

în temeiul art. 139 (2), din O.U.G nr.57/03.07.2019,privind Codul administrativ,

hotărăşte :

Art.1. (1). Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoșani,

(2). Se aprobă Documentația de atribuire **(Anexa 1)**, Caietul de sarcini **(Anexa 2)**, Raportul de evaluare **(Anexa 3)**, parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.2. (1) Prețul minim de pornire la licitație publică cu strigare în vederea vânzării este de **7.510 lei,** conform Raportului de evaluare **(Anexa3)**, întocmit de expert evaluator S.C.Evalon S.R.L.,

(2). Câștigătorul licitației publice cu strigare, va achita suma integral anterior semnării contractului de vânzare cumpărare.

(3) Taxele notariale vor fi suportate de către cumpărător.

Art.3. Primarul municipiului Dorohoi, prin Direcția patrimoniu și Direcția economică, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi comunicată:

- Instituției Prefectului județului Botoșani;
- Primarului municipiului Dorohoi;
- Direcției economice;
- Direcției patrimoniu;
- Mass-mediei locale.

Inițiator,
PRIMAR
ing.Dorin Alexandrescu

Avizat de legalitate,
SECRETAR GENERAL AL UAT
jr. Ciprian Dohotariu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 13833 /19.09.2023

REFERAT DE APROBARE
privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, mun. Dorohoi, jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către domnul director Sava-Daniel Corolea-Ungureanu și cons. ing. Andrei Pasăre din cadrul Direcției Patrimoniu, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58,00 mp., având categoria de folosință curți construcții, situat în str. Aleea Castanilor nr.9, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi,

b) în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare, ale art.363 alin(1) din OUG 57/2019,privind Codul Administrativ,

În temeiul art.136 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, **inițiez proiectul de hotărâre** privind aprobarea raportului de evaluare nr. 39 din 11.09.2023 ce stabilește prețul minim de pornire la licitația publică de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 58,00 mp., situat în str. Aleea Castanilor nr.9, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi, a documentației de atribuire precum și a caietului de sarcini.

INIȚIATOR,
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Nr. 13833 /19.09.2023

Se aprobă,
Primar
ing.Dorin Alexandrescu

RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de Urgență nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr.11/30.01.2020 "privind aprobarea REGULAMENTELOR – CADRU pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice în vederea concesionării, închirierii și vânzării bunurilor imobile, proprietate privată a municipiului Dorohoi"

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 39 din 11.09.2023, prin care firma de evaluare aflată în relații contractuale de prestări servicii cu municipiul Dorohoi, a stabilit valoarea de piață a terenului în suprafață totală de 58,00 mp.,teren, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9. jud. Botoșani,

Întrucât prin vânzarea acestui bun imobil (teren) se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la valoarea de **7.510,00** lei, reprezentând prețul minim de pornire la licitația publică.

Față de cele mai sus prezentate, supun spre analiză și dezbatere plenului Consiliului Local al municipiului Dorohoi, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului în forma inițială cu privire la vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58,00 mp, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în str. Aleea Castanilor nr.9, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

Director Patrimoniu,
ing.Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Întocmit,
ing. Andrei Pasăre

PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI
GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro
Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro
ROMÂNIA

Anexa 1 la HCL nr.____/_____ 2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE
SECȚIUNEA A – INTRODUCERE
SECȚIUNEA B – CONDIȚII DE PARTICIPARE
SECȚIUNEA C – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR
SECȚIUNEA D – DERULAREA LICITAȚIEI CU STRIGARE
SECȚIUNEA E – ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE
SECȚIUNEA F – DISPOZIȚII FINALE

SECȚIUNEA I – INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII ORGANIZATORUL LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE

Art. 1) Informații generale privind concedentul:

Unitatea Administrativ Teritorială Municipiul Dorohoi - Organizatorul licitației:
U.A.T. Municipiul Dorohoi, cu sediul în str. Grigore Ghica nr.34, municipiul Dorohoi, județul Botoșani, CUI 4112945
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

Art.2) Informații generale privind obiectul vânzării:

a. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut:

Terenul propus spre vânzare prin licitatie publică este în suprafață de 58,00 mp.- teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, jud. Botoșani.

Imobilul se află în proprietatea privată a municipiului Dorohoi, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

b. Descrierea și identificarea terenului:

Terenul ce face obiectul vânzării este în suprafață totală de 58,00 mp.- teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, formă plană, situat în str. Aleea Castanilor nr.9.

Amplasamentul este neînprejmuit.

Art. 3) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare:

Procedura de vânzare: LICITAȚIE PUBLICĂ CU STRIGARE

Autoritatea contractantă va atribui contractul de vânzare prin aplicarea procedurii licitației publice cu strigare, iar criteriul de atribuire a contractului este:

a) cel mai mare preț de vânzare oferit.

Condiții generale de participare:

- calitatea de cumpărător o poate avea orice **persoană fizică sau juridică**, română ori străină, care îndeplinește condițiile legale de participare.

Art. 4) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate cumpărătorului, începând de la preluarea terenului și perfectarea contractului de vânzare.

Cumpărătorul răspunde în întregime pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Art. 5) Prețul minim de vânzare:

Prețul minim de pornire la licitație publică cu strigare în vederea vânzării este de **7.510,00 lei,** conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator S.C.Evalon S.R.L.

Pasul de strigare la licitația publică este de **100,00 lei**.

Art. 10) Calendarul estimativ al licitației (Ataşăm anunțul de licitație)

Lansarea anunțului organizării licitației: în data de **05.10.2023**

Documentația de atribuire se poate procura începând cu data de **09.10.2023** de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, respectiv Direcția Patrimoniu.

Termenul limită de depunere a documentelor este **31.10.2023** la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi.

Ședința de licitație publică, cu strigare va avea loc în data de **02.11.2023** în sala de ședințe a Primăriei Municipiului Dorohoi.

Art. 4) Instrucțiuni privind conținutul documentelor

Licitatorul are obligația de a elabora documentația de înscriere în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

A. SECȚIUNEA A – INTRODUCERE	
A.1. Denumirea și sediul autorității contractante	**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI,** **Cod fiscal: 4112945** **Adresa sediului: str. Grigore Ghica nr.34, Dorohoi, județul Botoșani** **Nr.tel. / fax: +40(231)610133/ +40(231)611310** **Persoană de contact: Andrei Lucian Pasăre, tel.:** **e-mail: andrei.pasare@primariadorohoi.ro**
A.2. Locul și data de desfășurare a licitației	**Sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, str. Grigore Ghica nr.34, Dorohoi, județul Botoșani (sala de ședințe a Pimăriei municipiului Dorohoi);** • **În data de 02.11.2023 ora 12:00,dacă sunt cel puțin 2 ofertanți calificați;** • **În situația în care la data sus menționată nu se prezintă/nu se califică minimum 2 ofertanți, licitația se va relua în termen de 7 de zile chiar dacă este depusă o singură ofertă valabilă, ce se va adjudeca cu prețul de pornire la licitație plus un pas.**
A.3. Legislația aplicabilă	1. **LEGE nr.71/03.06.2011 privind codul civil;** 2. **LEGE nr.207/2015 privind codul de procedură fiscal;** 3. **HCL 11 din 30.01.2020.**
A.4. Scopul licitației și obiectul acesteia	**Scopul licitației: vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str.Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi, jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.**
A.5. Pretul	**Prețul minim de pornire la licitația publică este de 7.510,00 lei și include** valoarea TVA.:

	consecutive să nu mai fie strigată nici o ofertă cu un nou preț . La al doilea termen al licitației, dacă se prezintă un singur ofertant, acesta va adjudeca la prețul de pornire + un pas.
B. SECȚIUNEA B – CONDIȚII DE PARTICIPARE	
B.1. **Costuri asociate participării**	**Ofertantul va achita taxa de participare (înscriere) la licitație în sumă de 800,00 lei, la caseria Primăriei municipiului Dorohoi;** **Ofertantul va achita contravaloarea caietului de sarcini și a documentației de atribuire în cuantum de 30 lei, la caseria Primăriei municipiului Dorohoi.**
B.2. **Garanția de participare**	**Pentru a putea participa la licitație, fiecare ofertant este obligat să depună, până la data limită de depunere a ofertelor, o garanție de participare, care este necesară concedentului față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe perioada dintre data de adjudecare a licitației și data semnării contractului de vânzare.** **Garanția de participare constituită de ofertanți a căror oferte nu au fost stabilite câștigătoare, se returnează după semnarea contractului de vânzare cu ofertatul desemnat câștigător, în maximul 3 zile lucrătoare de la semnarea acestuia.** **Garanția de participare constiuită de ofertant se reține de către titularul dreptului de administrare în următoarele situații, care nu se datorează celor de forță majoră sau de caz fortuit:** • **ofertantul nu se prezintă la licitație;** • **în cazul retragerii cererii de înscriere la procedura de licitație publică, peste termenul limită de depunere a cererilor de înscriere;** • **se revocă oferta după adjudecare;** • **se revocă oferta după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare;** • **câștigătorul licitației nu se prezintă în vederea perfectării contractului de vânzare (semnare), în termenul de valabilitate a ofertei.** **Valoarea garanției de participare este de 700,00 lei , care se achită prin virament bancar Primăriei Municipiului Dorohoi în contul: RO37Trz1175006xxx000092**
B.3. **Condiții de calificare**	**Cerințele de calificare a ofertanților se referă la:** **(a) Situația personală a oferantului: va fi exclus din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare orice ofertant care:** • **Se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare a bunului imobil;** • **Nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusive cele locale, precum și a contribuțiilor pentru asigurările sociale de stat până la nivelul lunei anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor;** • **se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului;** • **dosarul de participare la licitație este incomplet;** • **prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate.**
B.4. **Dreptul de a solicita clarificări**	**Orice ofertant care a cumpărat un exemplar din documentația de licitație are dreptul de a solicita în scris clarificări despre elementele cuprinse în aceasta, în termen de maxim 3 zile de la primirea invitației de participare la licitație/apariția în presă a anunțului referitor la organizarea licitației.** **Autoritatea contractantă are obligația:** • **De a răspunde în scris, în mod clar, concret și fără ambiguități, în**

	orice clarificare solicitată, în maximum 3 zile de la primirea unei solicitări din partea unui ofertant, cu cel puţin 3 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor; • De a transmite răspunsurile-însoţite de întrebările aferente-către toţi ofertanţii care au cumpărat documentaţia de licitaţie luând măsuri de a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective; • Să răspundă şi la solicitările de clarificare care nu au fost transmise în timp util, numai dacă perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către operatorii economici înainte de data limită de depunere a ofertelor. Reguli de comunicare şi transmitere a datelor: • Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte asemenea, trebuie să se transmisă în scris. • Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii şi în momentul primirii. • Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi: a) prin poştă; b) prin fax; c) prin-mail.
SECŢIUNEA C – INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR	
C.1. Elaborare	Toate documentele solicitate prin documentaţia de licitaţie: • se redactează în limba română, • trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă, • trebuie să fie semnate de către reprezentanţii legal autorizaţi să angajeze ofertantul în procedura de licitaţie şi ştampilate. Numele reprezentaţiilor autorizaţi se scrie în clar. Orice ştersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte, îngroşări, ştersături sau modificări nu sunt admise. În cazul în care autoritatea contractantă şi ofertantul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicaţie care nu asigură înregistrarea conţinutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acestei pentru a se asigura înregistrarea.
C.2. Documentele care se prezintă de ofertanţi pentru participarea la licitaţia publică cu strigare	Ofertanţii care îşi manifestă interesul de a participa la licitaţie vor depune următoarele documente: a) Cererea de înscriere la licitaţia publică – întocmită în două exemplare, pe baza Formularului 1, se depun la sediul concedentului, precizat în anunţul de licitaţie, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor. Pe cererea de înscriere se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă. 1 exemplar rămâne la registratură şi 1 exemplar se păstrează de ofertant. Coletul sigilat (conţinând oferta şi documentele care o însoţesc) pe care se va scrie citeţ şi clar „Licitaţie publică privind vânzarea terenului intravilan în suprafaţă totală de 58 mp., PC 2473 şi PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoşani ", „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE 02.11.2023 ", iar pe verso numele, prenumele/denumirea şi adresa oferantului. În coletul sigilat se introduc: 1.1. OFERTA –întocmită pe baza Formularului 2 – introdusă într-un plic sigilat, pe care se va scrie numele ofertantului, precum și inscripția «OFERTĂ».

Oferta reprezintă valoarea inițială oferită de către ofertant la deschiderea licitației.

Orice ofertant, prin depunerea ofertei, este de acord cu minimum prețului de pornire solicitat prin documentația de licitație.

1.2. DOCUMENTELE CARE ÎNSOȚESC OFERTA:

1.1.a. Documentele reprezentând dovada depunerii garanției de participare, contravalorii documentatiei de atribuire, a taxei de participare la licitatie:

Dovada depunerii garanției de participare, a contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, se depune în copie (chitanță fiscală/ordin de plată + extrasul de cont vizat de bancă/trezorerie), iar originalele se prezintă, pentru conformitate, comisiei de licitație.

1.1.b. Documentele pentru îndeplinirea cerințelor de calificare:

1.1.b.1 Documente solicitate ofertanților pentru demonstrarea capacității de exercitare a activității profesionale:

1.1.b.1.01). Certificat constatator eliberat de Oficiul Național al Registrului Comerțului, eliberat în luna anterioară depunerii ofertelor, în oricare din formele: în original, copie legalizată sau copie lizibilă pe care este menționat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată și parafată (*pentru licitatori persoane juridice*).

1.1.b.1.02). Certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului care conține codul unic de înregistrare ce dovedește forma de înregistrare: copie lizibilă pe care este menționat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată și parafată (*pentru licitatori persoane juridice*).

1.1.b.2 Documente solicitate ofertanților pentru demonstrarea situației personale:

1.1.b.2.01). Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor si contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agentia Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală a Finanțelor Publice) din localitatea unde își desfășoară activitatea,din care să reiasă că ofertantul NU ARE datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în oricare din formele: în original, copie legalizată sau copie lizibilă pe care este menționat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată și parafată (*pentru licitatori persoane juridice*).

1.1.b.2.02). Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor si taxelor locale, alte venituri ale bugetului local, pe raza căruia își are sediul licitatorul , din care să reiasă că ofertantul NU ARE datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în oricare din formele: în original/copie legalizată/copie lizibilă pe care este menționat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată, semnată și parafată;

1.1.b.2.03). Cazier fiscal pentru licitatorul persoană fizică , în oricare din formele: în original/copie legalizată/copie lizibilă pe care este menționat pe fiecare pagină în parte „conform cu originalul", datată și semnată;

1.1.b.2.04). Documente de identitate pentru persoane fizice – copie ;

1.1.b.2.05). Împuternicire în original și copie dupa cartea de identitate a reprezentantului licitatorului (dacă este cazul);

1.1.b.2.06). Fișa cu informații privind licitatorul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei,mixt,valută) , activitatea licitatorului ; fișa va fi semnată și ștampilată de către licitator. (*pentru licitatori persoane juridice*) – Formularul 3;

1.1.b.2.07). Declarație pe proprie răspundere că ofertantul NU se află în litigiu cu Primăria municipiului Dorohoi, respectiv Consiliul Local Dorohoi (datat, semnat și parafat);

1.1.b.2.08). Declarație pe proprie răspundere privind respectarea prevederilor de protecție a muncii – Formularul 4;

	Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor. **Neprezentarea tuturor documentelor solicitate atrage eliminarea necondiţionată a ofertantului din licitaţie.**
C.3. Modul de obţinere a documentaţiei de atribuire	**Documentatia de atribuire se obţine de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34, judetul Botoşani, respectiv de la Direcţia Patrimoiniu, după depunerea unei solicitari în scris din partea persoanei interesate, în vederea obţinerii documentaţiei de atribuire începând cu data de 08.03.2022. Solicitarea se va înregistra la registratura instituţiei şi va avea anexată în copie xerox, dovada achitării contravalorii documentaţiei în suma de 20,00 lei.**
C.4. Data limită de primire a ofertelor	**Ofertele vor fi depuse până cel târziu la data de 31.10.2023, ora 12:00 la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34, judeţul Botoşani şi respectiv până la data de 07.11.2023, ora 12:00, în cazul amânării licitaţiei.** **Ofertele depuse peste termen se resping şi se returnează nedeschise ofertanţilor.**
C.5. Posibilitatea retragerii înscrierii la procedura de licitaţie publică cu strigare	**Orice licitator are dreptul de a-şi retrage cererea de înscriere numai până la data limită stabilită pentru depunerea cererilor de înscriere la procedura de licitaţie şi numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.** **Licitatorul nu are dreptul de a-şi retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancţiunea excluderii acestuia de la procedura de licitaţie.**
C.6. Nu vor fi admişi la procedura de licitaţie publică cu strigare	**Nu vor fi admişi la procedura de licitaţie participanţi care:** **- se află în procedura reorganizării judiciare, insolvenţă sau a falimentului;** **- dosarul de participare la închiriere este incomplet;** **- prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate;** **- au datorii faţă de bugetul local sau faţă de bugetul de stat, înscrise în certificatul fiscal;**
C.7. Oferte întârziate	**Se refuză primirea coletelor prezentate după data şi ora limită de depunere, prezentată prin documentaţia de licitaţie, respectiv a garanţiilor pentru acestea.**
C.8. Soluţionarea litigiilor	**Participanţii nemulţumiţi de rezultatul licitaţiei şi de soluţionarea contestaţiilor, pot depune contestaţie conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, la Tribunalul Botoşani, în termen legal.**
SECŢIUNEA D – DERULAREA LICITAŢIEI CU STRIGARE	
D.1.Comisia de licitaţie	**(1) Autoritatea contractantă numeşte prin act administrativ, cu cel puţin 30 de zile înainte de data ţinerii licitaţiei, comisia de licitaţie formată din minimum 3 persoane din cadrul aparatului de specialitate şi 3 supleanţi, cu experienţă profesională şi probitate morală, în următoarea componenţă:** **a) preşedintele comisiei de licitaţie;** **b) secretarul comisiei de licitaţie;** **c) membri - specialişti în domeniile logistic, financiar şi juridic.** **(2) La licitaţie nu pot participa, în calitate de licitatori, persoanele din componenţa comisiei de licitaţie şi nici soţul sau rudele ori afinii acestora, până la gradul IV inclusiv.** **(3) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de licitaţie sesizează de îndată concedentul despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile dintre membrii supleanţi.** **Atribuţiile comisiei de licitaţie sunt:**

	a) analizarea cererilor de înscriere la procedura de licitaţie publică cu strigare şi a documentelor care le însoţesc, pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în dosarul de înscriere; b) întocmirea listei cuprinzând licitatorii admişi la procedura de licitaţie publică cu strigare şi comunicarea acesteia; c) întocmirea listei cuprinzând licitatorii respinşi de la procedura de licitaţie publică cu strigare, motivarea şi comunicarea acesteia; d) derularea licitaţiei cu strigare; e) întocmirea procesului – verbal al licitaţiei cu strigare; f) desemnarea ofertei câştigătoare la procedura de licitaţie publică cu strigare. (4) Comisia de licitaţie este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor. (5) Comisia de licitaţie adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare. (6) Membrii comisiei de licitaţie au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.
D.2. Comisia de solutionare a contestaţiilor	Comisia de soluţionare a contestaţiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri. Fiecăruia dintre membrii comisiei de solutionare a contestaţiilor i se poate desemna un supleant. Comisia de soluţionare a contestaţiilor este alcătuită, din reprezentanţi ai Consiliului local şi ai aparatului de specialitate al Primarului. Componenţa comisiei de soluţionare a contestaţiilor, membrii acesteia, precum şi supleanţii lor sunt numiţi prin dispoziţia primarului. Deciziile comisiei de soluţionare a contestaţiilor se adoptă cu votul majorităţii membrilor. Membrii comisiei de solutionare a contestaţiilor nu au dreptul de a participa la soluţionarea unei contestaţii dacă se află în una dintre următoarele situaţii, sub sancţiunea nulităţii deciziei pronunţate: a) dacă acestia, au vreun interes în soluţionarea contestaţiei sau când sunt soţi, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părţi; b) dacă s-au pronunţat public în legătură cu contestaţia pe care o soluţionează; c) dacă se constată că au primit de la una dintre părţi bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje. În exercitarea atribuţiilor sale, comisia de solutionare a contestatiilor adoptă decizii in conformitate cu legislaţia în vigoare.
D.3. Etape procedurale licitaţie – calcul termene	Licitaţia se va organiza în termen de cel puţin 20 de zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Ofical al României, Partea a VI-a, a anunţului de organizare a licitaţiei. După data publicării în Monitorul Ofical al României, Partea a VI-a, a anunţului de organizare a licitaţiei, se primesc cererile de participare şi dosarele de înscriere la procedura de licitaţie publică cu strigare (plicurile). La şedinţa de licitaţie publică cu strigare vor fi prezenţi membrii Comisiei de licitaţie şi participanţi înscrişi la licitaţie care vor avea asupra lor documentele de identitate. Asociaţiile participante la licitaţie vor fi reprezentate de către preşedinţii acestora sau de către un împuternicit cu delegaţie special. Persoanele juridice vor fi reprezentate de către administratorul firmei sau împuternicitul acestuia prin delegaţie specială; Eventualele obiecţiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea şedinţei de licitaţie şi vor fi soluţionate pe loc.
D.4. Desfăsurarea licitaţiei	Licitaţia se desfăşoară la locul, data şi ora stabilite prin anunţul publicitar dacă până la termenul limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel puţin 2 oferte/documentaţii de participare la licitaţie, iar la data respectivă

se prezintă cel puțin 2 ofertanți, respectiv cea de-a doua dată de licitație, chiar dacă este depusă o singură ofertă valabilă.

Licitația se desfășoară în prezența tuturor membrilor comisiei, ședința fiind condusă de președintele comisiei de licitație.

În cazul în care sunt îndeplinite condițiile prevăzute mai sus, comisia de licitație:

- **solicită legitimarea reprezentanților ofertanților pe baza actului de identitate, citește lista celor excluși și motivele excluderii (acolo unde este cazul)**
- **desface plicurile și verifică existența și conținutul documentelor de calificare solicitate prin documentația de atribuire și caietul de sarcini;**
- **face cunoscut public numele ofertanților calificați cât și a celor descalificați, precizându-se motivele descalificării;**

Dacă, în urma verificărilor, există cel puțin doi ofertanți calificați, comisia derulează licitația cu strigare:

- **se deschid ofertele admisibile și se anunță valorile înscrise în oferte;**
- **se stabilește valoarea ofertată care este mai mare decât prețul de pornire solicitat prin documentația de licitație și de la care se va porni licitația;**
  în lipsa unei asemenea oferte, prețul de la care se va porni strigarea va fi cel anunțat în documentația de licitație;
- **se anunță prețul de pornire la licitație de la care se pornește strigarea, cu precizarea pasului de supralicitare stabilit prin documentația de atribuire.**
- **se începe licitația respectivă, astfel licitatorii vor prezenta oferta de preț prin strigare, oferta de preț trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației;**
- **președintele comisiei de licitație anunță cu glas tare și clar suma oferită de licitator, prin strigări care se vor repeata de 3 ori pentru fiecare prag de licitare. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea bunului licitat în favoarea licitatorului care a oferit ultima sumă.**
- **Licitatorul care oferă cel mai mare preț în lei va fi declarat câștigător;**
- **După anunțarea verbală a câștigătorului, președintele comisiei de licitație declară închisă licitația, iar secretarul comisiei întocmește un proces-verbal care se semnează de membrii comisiei de licitație și de licitatori.**
  Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului-verbal licitatorul castigator și suma cu care s-a adjudecat licitația.
- **Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul-verbal al ședinței. Procesul-verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de licitație și de către participanții la licitație.**
- **Procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhivează la sediul organizatorului, constituind baza legală a încheierii contractului de vânzare.**
  Eventualele contestații formulate de licitatori se depun la sediul organizatorului licitației – Primăria Municipiului Dorohoi, în termen de 48 de ore de la încheierea acesteia.
  Contestațiile vor fi motivate în drept și în fapt arătându-se probele pe care le administrează și motivele de drept pe care se întemeiază.
  Organizatorul este obligat să soluționeze contestațiile în termen de 3 zile lucrătoare de la depunerea acestora și să comunice hotărârea în scris de către comisia de soluționare a contestațiilor.
  Licitatorul declarat câștigător are obligația, în termen de 20 zile

	de la data adjudecării să se prezinte la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, în vederea încheierii contractului de vânzare. Contractul de vânzare a bunurilor proprietate privată a municipiului Dorohoi se încheie în formă autentică. Predarea-primirea bunului imobil se face pe bază de proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului. • În situația în care, <u>până la termenul limită de depunere a ofertelor NU au fost depuse cel puțin 2 (două) documentații de participare la licitație, iar la data respectivă NU se prezintă cel puțin 2 ofertanți, sau în situația în care nu există minimum 2 ofertanți calificați pentru vânzarea imobilului propus,</u> licitația se repetă după 7(șapte) zile lucrătoare, respectiv în data de 09.11.2023 ora 12:00, cu respectarea procedurii. În cazul în care , la prima licitație se califică un singur ofertant, oferta nedeschisă și documentele care o însoțesc, depuse de acesta și verificate de comisia de licitație se păstrează la sediul organizatorului licitației, rămânând valabile și pentru următoarea ședință de licitație. <u>A doua licitație</u> se desfășoară la data și ora anunțată, stabilită, în aceleași condiții cu licitația anterioară, fără a urma însă regimul licitației amânate din lipsă de oferte. În situația repetării licitației, adjudecarea se va putea face chiar dacă există un singur ofertant care răspunde condițiilor de calificare și care oferă prețul de pornire + un pas. În caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitație. În toate fazele, comisia întocmește un proces-verbal, în care se consemnează toate activitățile ce se desfășoară în timpul licitației, inclusive valorile licitate de ofertanți la fiecare strigare. Procesul-verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de licitație și de către reprezentanții participanților la licitație, se înregistrează la registratura unității organizatoare și toți participanții la licitație primesc câte o copie a acestuia. În termen de maxim 2(două) zile lucrătoare de la încheierea procedurii, se întocmește hotărârea de adjudecare, în care se stipulează: denumirea și sediul autorității contractante,numărul și data procesului-verbal de licitație, datele de identificare a spațiului, datele de identificare a ofertantului declarant câștigător, prețul unitar la care s-a adjudecat bunurile imobile. Hotărârea de adjudecare se supune aprobării Primarului municipiului Dorohoi și se comunică, în scris, cu confirmare de primire, atât ofertantului castigator, cât și celor necâștigători.
D.5. Căi de atac	Orice ofertant care participă la licitație poate formula o contestație, în scris, în termen de 2(două) zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației, ce se depune la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi. Nu se pot depune contestații în situația în care licitația respectivă se amână sau anulează. Organizatorul licitației este obligat să soluționeze contestația și să comunice rezultatul în scris, în termen de 3(cinci) zile lucrătoare de la depunerea acesteia. Pentru aceasta, comisia de soluționare a contestațiilor, în termen de 3(trei) zile lucrătoare, trebuie să raporteze în scris Primarului, rezultatul analizării contestației. În situația în care raportul comisiei de verificare a contestațiilor constată justețea contestației, Primarul Municipiului Dorohoi aprobă anularea licitației derulate și dispune repetarea procedurii. Anularea licitației se face în cazul unor abateri grave sesizate ca urmare a unor contestații întemeiate privind organizarea și desfășurarea licitației, prin încălcarea prevederilor legale privind concesionarea spațiilor, care au afectat concurența loială, nu au asigurat transparența procedurilor de licitație sau au produs discriminări între ofertanți.

SECȚIUNEA E – ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE

E.1. Încheierea contractului de vânzare	**Contractul de vânzare se încheie cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare după 20 zile de la data:** • **adjudecarea licitației de vânzare, dacă nu există contestații;** • **soluționarea irevocabilă a contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulate.** **În situația în care ofertantul castigator renunță sau nu se prezintă în termenul stabilit pentru încheierea contractului, acesta pierde Garanția de participare, contractul se va atribui următorului ofertant, în ordinea descrescătoare a ofertelor de preț, iar în cazul în care aceștia vor refuza, se va organiza o nouă licitație.**
E.2. Contractul de vânzare	**Contractul de vânzare se perfectează și autentifică la un Birou Notarial Public agreat de cumpărător, în baza:** **a) datelor din hotărârea de adjudecare a bunului imobil emisă de comisia de licitație;** **b) dovada dreptului de proprietate certificată prin Hotărârea Consiliului Local Dorohoi;** **c) Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Dorohoi ;** **<u>Taxele notariale cu ocazia vânzării bunului imobil vor fi suportate de cumpărător.</u>** **Predarea-primirea bunului imobil se face pe bază de proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.**

Prevederile prezentei documentații se completează cu prevederile HCL 11 din 30.01.2020 "privind aprobarea Regulamentului Cadru pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice în vederea concesionării, închirierii și vânzării bunurilor imobile, proprietate privată a mun icipiului Dorohoi", ale Legii Nr. 71/2011 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și - Legii Nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificarile si completarile ulterioare.

Întocmit,
.ing. Andrei Pasăre

Direcția Patrimoniu:
ing. Corolea Ungureanu Sava Daniel

Șef Serviciu Administrarea Patrimoniului

jr. Balan Maria Diana

FORMULARE ȘI MODELE

Fiecare ofertant care participă la procedura pentru atribuirea contractului de vânzare are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

FORMULAR 1

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

FORMULAR DE ÎNSCRIERE LA PROCEDURA

de atribuire aferentă licitaţiei publice cu strigare pentru vânzarea **terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9 municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi**

Subsemnatul/Subsemnata _____(numele, prenumele, iniţiala tatălui), domiciliat/domiciliată în localitatea _____(sat/oraş), comuna _____, judeţul _____, str._____, nr. _____, codul poştal_____, nr. telefon contact_____, nr. fax_____, adresă e-mail_____, posesor/posesoare al C.I./B.I., seria _____, nr._____, CNP_____.

Persoana juridică/Forma asociativă _____, cu sediul în localitatea_____, (sat/oraş), comuna_____, judeţul _____, str._____, nr. _____-, codul poştal_____, nr. telefon contact_____, înregistrat la Registrul Comerţului cu nr. _____, cod unic de înregistrare_____, după caz, reprezentat prin domnul/doamna _____, în calitate de reprezentant legal, posesor/posesoare al C.I./B.I., seria _____ nr._____, CNP_____.

Solicit înscrierea la procedura de licitaţie publică cu strigare pentru atribuirea contractului de vânzare având ca obiect vânzarea ternului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi , în data de_____ .

Ataşez documentele solicitate prin documentaţia de atribuire.

Declar că informatiile furnizate sunt complete si corecte în fiecare detaliu şi înteleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, situaţiilor şi documentelor care însoţesc oferta, orice informaţii suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declaraţie.

De asemenea, subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declaraţie la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de vânzare, sau în cazul în care vom fi desemnaţi câştigători, pe parcursul derularii contractului de vânzare.

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituţie, societate comercială, bancă alte persoane juridice să furnizeze informaţii reprezentanţilor autorizati ai U.A.T. Municipiul Dorohoi cu privire la orice aspect tehnic şi financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării: .....

Ofertant

.....

(Semnătura autorizată) L.S.

FORMULAR 2

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

OFERTANTUL

_____

(denumirea/nume, sediu/adresă, telefon,fax)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,
Primăria Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34,
Dorohoi, judeţul Botoşani

1. În urma examinării documentaţiei de licitaţie, subemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului……
……, ne angajăm să participăm la licitaţia publică cu strigare privind vânzarea terenului intravilan în suprafaţă totală de 58 mp, PC 2473 şi PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoşani, proprietatea UAT Dorohoi şi să oferim cel puţin preţul de strigare de …….. lei, cu TVA.
2. Până la încheierea contractului de vânzare, oferta, inclusiv strigările de preţ, constituie un acord de principiu între noi.
3. În cazul în care contractul de vânzare nu se încheie din culpa noastră, suntem de acord cu sancţiunea pierderii garanţiei de participare.

Data_____/_____

_____
(numele în clar, semnătura şi ştampila)

FORMULAR 3

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

PERSOANA JURIDICĂ/ PERSOANA FIZICA

_____
(denumirea/numele licitatorului)

INFORMAŢII GENERALE

1. Denumirea/numele:_____
2. Codul fiscal:_____
3. Adresa sediului central:_____
4. Telefon: Fax:_____
   E-mail:_____
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare _____
   (numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul:
   _____
   (adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piaţă a afacerilor:

Candidat/licitator,

.....

(semnătura autorizată)

FORMULAR 4

ROMÂNIA
JUDEŢUL BOTOŞANI
MUNICIPIUL DOROHOI,
Tel. / fax: +40(231)610133 / +40(231)611310
e-mail : primariadorohoi@primariadorohoi.ro
web: www.primariadorohoi.ro

Nr. _____/_____

_____
(denumirea/numele licitatorului)

DECLARAŢIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND RESPECTAREA PREVEDERILOR DE PROTECŢIE A MEDIULUI

inclusă în documentaţia de atribuire aferentă licitaţiei publice cu strigare pentru vânzarea **terenului intravilan în suprafaţă totală de 58 mp, PC 2473 şi PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoşani, proprietatea UAT Dorohoi**

Subsemnatul(a), _____

reprezentant/imputernicit al _____, cu sediul

în(adresa ofertantului) _____, declar pe propria răspundere, sub sancţiunile aplicate faptei de fals şi uz de fals în declaraţii, în acte publice, că vom respecta legislaţia şi normele in vigoare privind protecţia mediului.

Data completării: .....

Ofertant.....

(Semnătura autorizată) L.S.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOŞANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI
ROMÂNIA

Anexa nr.2, la HCL nr...../ 2023

CAIET DE SARCINI

în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 58 mp., PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

1) OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul ce face obiectul vânzării este în suprafață totală de 58,00 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosință curți construcții, formă neregulată, situat în intravilan, str. Aleea Castanilor nr.9.

Amplasamentul este neînprejmuit.

1.2. Terenul propus spre vânzare prin licitatie publică este în suprafață de 58,00 mp. - teren intravilan, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 2473 și PC 2486 C.F. 58735 situat în str. Aleea Castanilor nr.9, jud. Botoșani,

1.3. Regimul juridic al terenului : terenul aparține domeniului privat al municipiului Dorohoi conform, HCL nr. 126 din 30.05.2023, nu este revendicat şi nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

1.4. Modul de atribuire a vânzării : prin licitație publică cu strigare în conformitate cu prevederile HCL 11 din 30.01.2020 "privind aprobarea Regulamentului Cadru pentru organizarea și desfășurarea licitațiilor publice în vederea concesionării, închirierii și vânzării bunurilor imobile, proprietate privată a mun icipiului Dorohoi" și a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată ;

1.5. Prețul minim de pornire la licitație publică cu strigare în vederea vânzării este de **7.510,00 lei,** conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator S.C.Evalon S.R.L.

2) CONDITII PENTRU PARTICIPARE LA LICITATIE :

2.1. La licitația publică cu strigare se pot înscrie persoane fizice și juridice care vor depune următoarele documente :

- cerere înscriere
- certificat de atestare fiscală eliberat din localitatea în care își desfășoară activitatea, unde își are sediul social prin care să se facă dovada că nu figurează ca debitori la bugetul local și bugetul de stat.
- certificat înmatriculare înregistrat la registrul comerțului și statut societate, în cazul persoanelor juridice.

2.2. Achitarea taxei de participare (înscriere) la licitație în sumă de : **800,00 lei** la casieria Primăriei;

2.3. Depunerea unei garanții de participare în sumă de : **700,00 lei** care se achită prin virament bancar în contul Primăriei Municipiului Dorohoi : RO37Trz1175006xxx000092

2.4. Achitarea contravalorii caietului de sarcini și a documentației de atribuire în cuantum de **30,00 lei** se va achita la caseria Primăriei municipiului Dorohoi.

2.5. Licitația publică cu strigare se va ține în ziua și la ora indicată în anunțul publicitar.

2.6. Data limită de înscriere la licitație va fi ziua anterioară desfășurării licitației.

2.7. Garanția de participare la licitație se pierde în cazul în care, câștigătorul licitației nu se prezintă în vederea perfectării contractului de vânzării, în termen de 20 zile de la data adjudecării licitației.

2.8. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de desfășurare a licitației(minim 2 ofertanți) sau nu este declarant nici un câștigător, aceasta se repeată la interval de 7(șapte) zile calendaristice, o singură dată. La al doilea termen al licitației, dacă se prezintă un singur ofertant, acesta va adjudeca la prețul de pornire + un pas. În caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitație.

3.8. Participanții la licitație pot depune contestație în termen de 2 zile, de la adjudecarea licitației respective.

3) OBLIGAȚIILE ORGANIZATORULUI LICITAȚIEI

- Punerea la dispoziție a documentației de atribure a terenului și a raportului de evaluare în baza căruia s-a stabilit prețul de pornire la licitație.

4) OBLIGAȚIILE CÂȘTIGĂTORULUI LICITAȚIEI

- să se prezinte după 20 de zile de la adjudecare, la sediul Primăriei municipiului Dorohoi în vederea perfectării contractului de vînzare la un notariat agreat de acesta.
- în caz de neprezentare a câștigătorului licitației, în termenul stabilit pentru semnarea contractului de vânzare, contractul se va atribui următorului ofertant, în ordinea descrescătoare a ofertelor de preț, iar în cazul în care și aceștia vor refuza, se va organiza o nouă licitație.

5) CONTRACTUL DE VÂNZARE

Contractul de vânzare se perfectează și autentifică la un Birou Notarial Public agreat de cumpărător, în baza:

a) datelor din hotărârea de adjudecare a bunului imobil emisă de comisia de licitație;

b) dovada dreptului de proprietate certificată prin Hotărârea Consiliului Local Dorohoi;

c) Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea vânzării bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Dorohoi ;

Taxele notariale cu ocazia vânzării bunului imobil vor fi suportate de cumpărător.

Predarea-primirea bunului imobil se face pe bază de proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.

6) PRETUL TERENULUI

6.1. Modalitatea de calcul se regăsește în Raportul de evaluare.

6.2. Pretul minim de pornire la licitație publică este de **7.510,00 lei**;

6.3. Pasul licitației este de **100,00 lei.**

7) SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

7.1. Prin comisia de soluționare a contestațiilor sau prin instanța judecătorească .

Director Patrimoniu,
ing.Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Șef Serviciu Administrarea Patrimoniului
jr. Balan Maria Diana

Întocmit,
ing. Andrei Pasăre

S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediu social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

Banca: Transilvania
Cont: RO73INGB0000999905489506
Banca:Trezoreria Iasi
RO70TREZ4065069XXX022468
Email: evalonproiect@gmail.com
Tel: 0748 925 628

39 / 11.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata totala de 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoșani



PROPRIETAR: UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUD. BOTOȘANI

BENEFICIAR: UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUD. BOTOȘANI

SOLICITANT: UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUD. BOTOȘANI

DESTINATAR: UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUD. BOTOȘANI

Datele, informatiile şi continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate şi nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris şi prealabil al **Evaluatorului Lazar Dorin** şi al **U.A.T.** MUNICIPIUL DOROHOI

Septembrie 2023

Catre: UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUD. BOTOȘANI

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al proprietății imobiliare - teren intravilan, având categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata totala de 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoșani, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietății este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata (mp)
Curti constructii	58735	58735	2486 2773	29,00 29,00
Total				58,00

✓ Terenul are ca utilități: curent electric, apa curenta, canalizare si gaz.

Scopul evaluării este **vanzarea** proprietatii imobiliare; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este valoarea de piață.

Proprietatea a fost inspectată în data de 11.09.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piata imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluarii este 11.09.2023.

Imobilul se află în proprietatea **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI,** solicitantul și destinatarul evaluării este **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI.**

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI.**

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Proprietatea este intabulata. Descrierea proprietății subiect s-a facut pe baza planului de amplasament pus la dispozitie de reprezentantul primariei. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Adresa de inaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 11.09.2023, în formă scrisă.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietatii imobiliare evaluate, tinand seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

SAPTE MII CINCI SUTE ZECE LEI
7.510 LEI
(Echivalent a 1.512 EURO)

✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost de 1 EUR – 4,9660 LEI.
✓ Valoarea nu contine TVA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022, formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

- **Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

Cuprins

1 INTRODUCERE 5

1.1 CERTIFICARE 5

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 6
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR ALTI UTILIZATORI DESEMNATI 6
2.3 IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAT 6
2.4 SCOPUL EVALUĂRII 6
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII 6
2.6 TIPUL VALORII 7
2.7 DATA EVALUARII 7
2.8 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII 7
2.9 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 7
2.10 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE 8
2.10.1 Ipoteze 8
2.10.2 Condiţii limitative 9
2.10.3 Ipoteze speciale 9
2.11 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 9
2.12 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 10
2.13 FORMA RAPORTULUI 10

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂŢII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ 11
3.2 TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚEI 11
3.3 DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂŢI ŞI AMPLASARE 11
3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător 11
3.4 DATE DESPRE LOCALITATE 12
3.5 DESCRIEREA ZONEI 12
3.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI 12
3.7 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE 12
3.7.1 Fapte curente 12
3.7.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate 13
3.7.3 Analiza cererii solvabile 13
3.7.4 Oferta competitivă 14

4 EVALUARE 19

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE 19
4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber 19
4.2 ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR 19
4.3 EVALUAREA TERENULUI - TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE 19

5 ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 23

6 ANEXE 24

6.1 FOTOGRAFII 24
6.2 ACTE PROPRIETATE 24

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

- Afirmaţiile declarate şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
- Concluziile şi estimările se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de 11.09.2023.
- Analizele, opiniile şi concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu avem niciun interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerinţele din Standardele Intenţionale de Evaluare la care s-a aliniat şi ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).
- Avem cunoştinţele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere civilă la"ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI" S.A..

Cu stimă,
Ing. Dorin Lazar
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Ing. Lazar Dorin
Evaluator Anevar specializarea EPI, Legitimatia 18175
Adresa: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26, Mansarda, ap. 3, Jud. Iasi
Cod postal: 700011
Telefon: 0748 / 925 628
E-mail: evalonproiect@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI.**

2.4 Scopul evaluării

Scopul evaluării este pentru **vanzarea** proprietatii imobiliare.

Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările **Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022** formate din:

- **Standardele de Evaluare SEV**, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Implementare (IVS 102)
SEV 103 - Raportare (IVS 103)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230)

- **Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:**

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Tipul valorii este întotdeauna determinat de scopul valorii.

Conform scopului evaluării, s-a urmărit valoarea de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 100 Cadrul general; valoarea de piață este baza evaluării.

2.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară - teren intravilan, având categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata totala de 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoșani.

Structura proprietății este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata (mp)
Curti constructii	58735	58735	2486 2473	29,00 29,00
Total				58,00

Drepturile de proprietate evaluate

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**.

Imobilul se află în proprietatea **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI,** solicitantul și destinatarul evaluării este **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI.**

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Proprietatea este intabulata. Descrierea proprietății subiect s-a facut pe baza planului de amplasament pus la dispozitie de reprezentantul primariei. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Evaluatorul a mai avut la dispoziție și următoarele acte:

- Extras de carte funciara pentru informare

2.6 Tipul valorii

Tipul valorii se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; este întotdeauna determinat de scopul valorii.

În prezentul raport, în conformitate cu scopul enunțat mai sus, cel **pentru vanzare,** s-a urmărit o estimare a **valorii de piață= baza evaluării**, așa cum este aceasta definită în *SEV 100 - Cadrul general*:

- *" **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."*

2.7 Data evaluarii

Data evaluării este 11.09.2023.

2.8 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, a fost efectuata in data de 11.09.2023 de catre evaluator Dorin Lazar, in prezenta unui reprezentant al administratiei locale al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre proprietar si a identificat activul in prezenta unui reprezentant al administratiei locale al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI**.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii septembrie 2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOȘANI** - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;

- informaţii existente pe pagini specializate pe internet: www.olx.ro; www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.google.ro/maps, http://geoportal.ancpi.ro;
- înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notariate);
- interviuri cu părţi implicate în tranzacţii, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze şi ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează şi în mod special în ipoteza în care situaţiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricţii în afara celor arătate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puţin una din ipotezele sub care este realizat raportul şi care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOŞANI** şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi transferabil. Afirmaţiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietăţii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialişti; evaluatorul nu are competenţă în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile inginereşti puse de destinatar la dispoziţia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situaţie şi materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietăţii;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţii despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi. Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi. Evaluatorul nu-şi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate şi a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă;
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au

niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.

2.10.2 Condiţii limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului şi asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator şi beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din descrierea legală a proprietăţii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile construcţiilor, schiţele, planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privinţă.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- 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 proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi 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 prevăzută în raport.
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.10.3 Ipoteze speciale

- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării şi precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacităţi viitoare de plată, când atât condiţiile pieţei, cât şi situaţiile vânzării pot fi diferite;
- Lipsa Extras de carte Funciara pentru Informare actualizat. Titlul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil si tranzactionabil;
- Inspecţia si indentificarea imobilului s-a realizat in prezenta unui reprezentant al administratiei locale a al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOŞANI**;
- Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza carora se poate face indentificarea bunului si evaluarea lui.

2.11 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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 decât destinatar şi beneficiar, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale.

2.12 Declararea conformitatii evaluarii cu Stardardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi destinatarului precizaţi. Raportul este confidenţial, strict pentru client şi destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.

2.13 Forma raportului

Se convine şi se confirma faptul ca tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

Prezentul raport contine 5 capitole si Anexe, dupa cum urmeaza:

Capitolul 1– Introducere;

Capitolul 2 – Termenii de referinta ai evaluarii;

Capitolul 3 – Prezentarea datelor;

Capitolul 4 –Evaluare;

Capitolul 5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii selectate;

Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara - teren intravilan având categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata totala de 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoşani, proprietate pe care am inspectat-o şi am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

Structura proprietăţii este următoarea:

Teren intravilan	Nr cad	CF	Nr. Parcela	Suprafata (mp)
Curti constructii	58735	58735	2486 2473	29,00 29,00
Total				58,00

Terenul are ca utilităţi: curent electric, apa curenta, canalizare si gaz.

Proprietatea imobiliară evaluată este un bun din domeniul privat al **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOŞANI**. Bunurile care fac parte din domeniul public si privat al unitatilor administrativ-teritoriale alcătuiesc proprietatea publica a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale, bunuri care sunt de uz sau de interes public.

Imobilul se află în proprietatea **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOŞANI,** solicitantul şi destinatarul evaluării este **UAT MUNICIPIUL DOROHOI, JUDETUL BOTOŞANI.**

Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Proprietatea este intabulata. Descrierea proprietăţii subiect s-a facut pe baza planului de amplasament pus la dispozitie de reprezentantul primariei. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

Evaluatorul a mai avut la dispoziţie şi următoarele acte:

- Extras de carte funciara

3.2 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei

Proprietatea imobiliara evaluată, compusă din teren intravilan, având categoria de folosinta curti constructii, cu o suprafata totala de 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoşani, este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piaţa acestui tip de proprietate este o ***piaţă locală***, specifică subpieţei terenurilor intravilane, localizată în zona periferica a municipiului Dorohoi.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăţi şi amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative şi ale mediului înconjurător

Judeţul Botoşani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei şi Podişul Sucevei şi este străbătut de drumurile naţionale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoşani şi DN 29 Iaşi - Săveni - Manoleasa precum şi DN 29D Botoşani – Ştefăneşti, fiind unul din judeţele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a judeţului şi concentrează cea mai mare parte a forţei de muncă. 80% din suprafaţa totală a judeţului o reprezintă suprafaţa agricolă, cu 63%

din populaţie trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de intreprinderi de confecţii si textile, aparate electrice de joasă si medie tensiune, filaturi, societăţi de fabricare a mobilei, societăţi de prelucrare a produselor din carne şi societăţi de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puţinul turism existent în judeţ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o reţea turistică spre locurile de baştină ale unor mari personalităţi ale culturii româneşti.

Comerţul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populaţiei. Deşi judeţul Botoşani are frontiera cu Moldova si Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluţia viitoare a dezvoltării economice va influenţa şi comerţul din judeţ.

3.4 Date despre localitate

Municipiul Dorohoi este cel de-al doilea municipiu al judeţului Botoşani, alături de municipiul reşedinţă de judeţ. Municipiul Dorohoi are o populaţie de circa 25.000 locuitori, fiind amplasat pe malurile râului Jijia, la circa 35 de km de municipiul Botoşani.

Municipiul Dorohoi este aşezat în partea de nord-vest a judeţului, fiind unul dintre municipiile slab dezvoltate ale României, având o activitate economică extrem de slabă.

În contextul tranziţiei la economia de piaţă, municipiul Dorohoi s-a confruntat cu o scădere dramatică a numărului de locuri de muncă, ca urmare a desfiinţării unor întreprinderi de stat. O parte din aceste locuri de muncă au fost absorbite de mediul privat, dar nu în totalitate.

Societăţile comerciale din municipiul Dorohoi îşi desfăşoară activitatea în domeniul confecţiilor şi textilelor, a producerii materialelor de construcţie, în agricultură, construcţii, comerţ şi în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Dorohoi, unde majoritatea lucrătorilor, în special cei din confecţii, sunt plătiţi cu salariul minim pe economie.

3.5 Descrierea zonei

Proprietatea imobiliara evaluata se află într-o zonă periferica a municipiului Dorohoi, pe aleea Castanilor, strada asfaltata. Zona în care se află proprietatea subiect este o zonă mixta, preponderent rezidentiala.

3.6 Descrierea amplasamentului

Terenul ce face obiectul evaluării este în suprafaţă totala de 58 mp, teren de tip intravilan, categoria de folosinţă curti constructii, forma plana si neregulata.

Amplasamentul este ingrădit.

Utilităţile amplasamentului sunt: electricitate, apa curenta, gaz, canalizare.

3.7 Analiza pietei imobiliare

3.7.1 Fapte curente

Piaţa este mediul în care bunurile şi serviciile se comercializeazăîntre cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Conceptul de piaţă presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricţii între cumpărători şi vânzători. Fiecare parte va reacţiona la raporturile dintre cerere şi ofertă si la alţi factori de stabilire a preţului, ca şi la propria lor înţelegere a utilităţii relative a bunurilor sau serviciilor şi la nevoile şi dorinţele individuale.

Piaţa imobiliară a avut un start mult mai dinamic în acest an, în comparaţie cu anii precedenţi. Situaţii speciale se înregistrează în activitatea de tranzacţii cu terenuri şi cu apartamente în imobile

rezidenţiale noi, arată o analiză Crosspoint Investment Banking & Real Estate.

Majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicită terenuri cu suprafeţe cuprinse între 800 – 2.000 mp.

Dacă în perioada precedentă piaţa terenurilor a fost susţinută de retaileri, acum se remarcă o activitate din ce în ce mai intensă din partea dezvoltatorilor rezidenţiali. "Dacă acest trend se va menţine, este posibil ca în perioada următoare să asistăm chiar la o apreciere a terenurilor, însă vorbim în special de terenuri foarte bine localizate şi care beneficiaza de planuri urbanistice zonale valabile", declară Mihai Dumitrescu, managing partner, Crosspoint Investment Banking & Real Estate.

Numărul tranzacţiilor cu terenuri pentru dezvoltare s-a diminuat în prima jumatate a anului 2020, mai ales în Capitală. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zone uşor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată şi accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public şi accesului auto au fost printre principalele criterii de selecţie. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare şi mai puţin pe zone în curs de dezvoltare.

Pentru segmentul rezidenţial, dezvoltatorii au căutat terenurile cu toate autorizaţiile de urbanism valabile, în timp ce pentru sectorul de birouri ţinta au constituit-o cele cu acces facil la mijloacele de transport în comun, dar şi la zonele comerciale. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producţie în Romania şi care doresc să-şi extindă aceste parcuri industriale.

Deşi, în comparaţie cu perioada similară a anului trecut, preţurile nu au cunoscut o depreciere considerabilă (aproximativ 1%), faţă de începutul crizei – la jumătatea lui 2008 – la nivel naţional preţul terenurilor a scăzut cu aproximativ 61%.

Un argument în favoarea scăderii continue a preţurilor la terenuri l-a constituit faptul că, spre deosebire de piaţa locuinţelor, care a fost susţinută de programul Prima Casă, în cazul terenurilor nu a existat nicio pârghie care să menţină preţul. De asemenea, marja de negociere în cazul terenurilor este mai ridicată decât în cazul locuinţelor. Este de remarcat scăderea foarte mică a preţurilor din ultimele şase luni (0.3%), slab simţită în piaţă, iar tendinţa viitoare este de stabilitate a pieţei.

3.7.2 Identificarea pieţei specifice şi a proprietăţii evaluate

Piaţa imobiliară analizată va fi cea de tip ***rezidentiala specifica tipului de teren intravilan***.

Aria pieţei este zona periferica a municipiului Dorohoi, unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul **21 - 35 euro/mp**.

3.7.3 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorinţele, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorului. Pentru că pe o piaţă imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ şi cantitativ.

Factori ce influenţează cererea sunt:

- Populaţia din aria pieţii: vârsta medie a populaţiei este 40-60 de ani, şi majoritatea provin din familii relativ mici de 3-4 membri.
- Venitul populaţiei care se orientează către această zonă este mediu;
- Raportul între proprietari şi chiriaşi: proprietăţile din zona analizată sunt locuite preponderent de proprietari;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor şi condiţiilor de împrumut – în ultima perioadă condiţiile de acordare a creditelor s-au înăsprit. Pentru a contacta un credit este

necesar ca persoanele ce doresc să achiziționeze o proprietate să aibă venituri peste medie sau pot apela la un credit.

- Planul urbanistic și direcțiile de creștere și dezvoltare a zonei: case P/P+E/P+M/ P+2E, cladiri cu regim de inaltime P, P+1E;
- Disponibilitatea facilităților și serviciilor: se găsesc magazine, transport, unităţi de învăţământ, farmacii;
- Grad de poluare: nivel mediu al poluării.

3.7.4 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăţilor imobiliare se poate face în funcţie de amplasarea acestora faţă de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziţionarea unei proprietăţi sunt: accesul la transportul auto public, suprafaţa terenului, accesul la utilităţile edilitare ale zonei, etc..

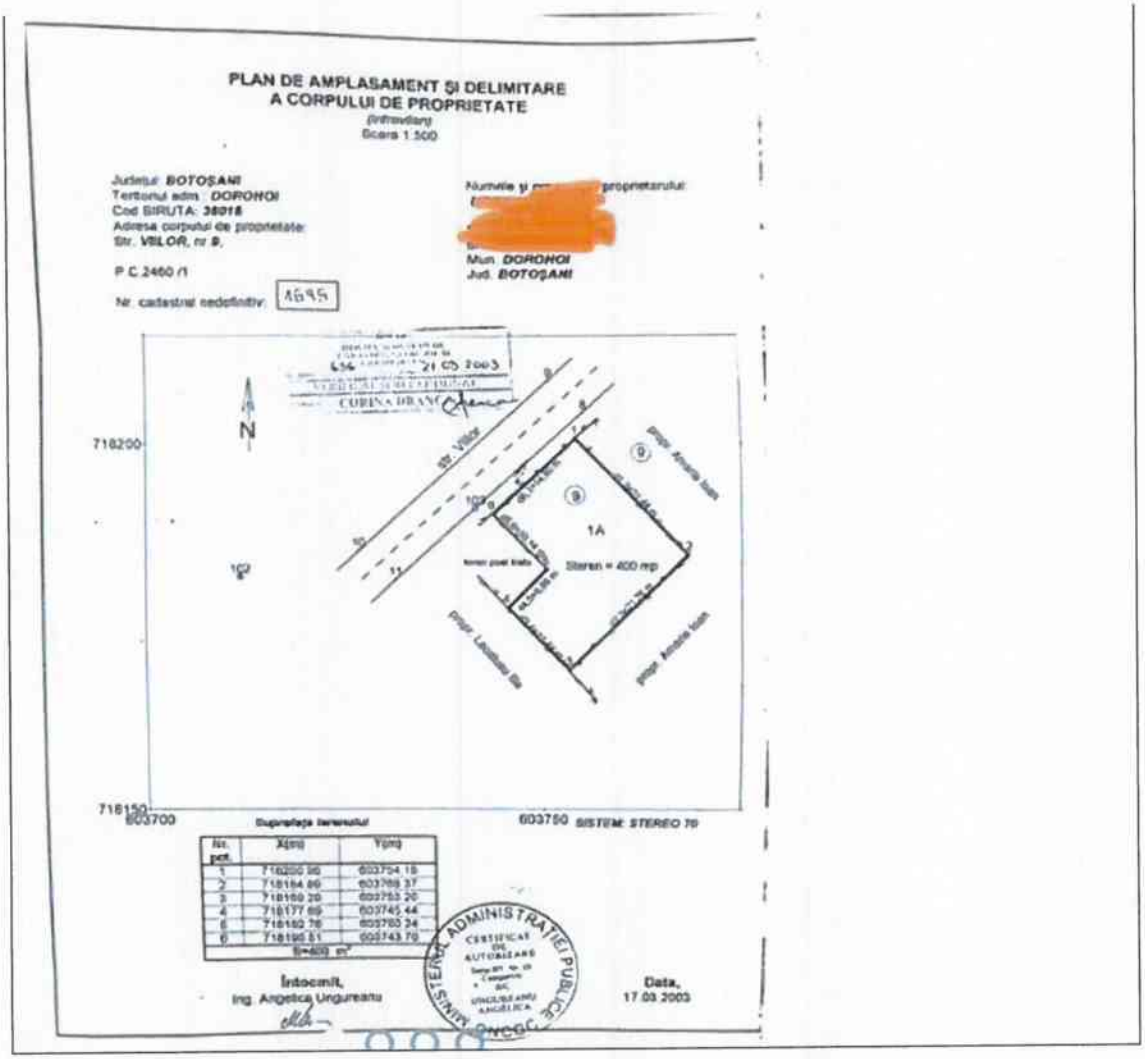
La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăţi, unde preţurile nu au cunoscut diminuări semnificative faţă de anul trecut.

Exemple oferte de terenuri:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-dorohoi-820mp-str-george-enescu-IDq4hyT.html
Postat 08 iulie 2022 Vand teren intravilan in Dorohoi 820mp str. George Enescu 25 000 € PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ
Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 820 m²
DESCRIERE Vand teren intravilan in Dorohoi str. George Enescu. Suprafata de 820 mp intravilan. Terenul este construibil , fara denivelari , suprafata plana. Front stradal 40 metri liniari Pretul este 25.000 euro si nu este negociabil. ionut Pe OLX din aprilie 2022 Activ pe 03 iulie 2022 074 555 5507



https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-zona-rezidentiala-IDg9paj.html
Postat 28 iunie 2022 Vand teren in zona rezidentiala 19 000 € Prețul e negociabil PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ
Persoana fizica Suprafata utila: 400 m²
DESCRIERE Vand teren de 400 mp cu deschidere la strada pe strada viilor nr 9 i dorohoi, zona este foarte buna avand si toate utilitatile la strada . Terenul are inclus si proiectul casei facut in baza spatiului acordat de teren . Pentru mai multe detalii sunati la nr. 07******79 lucica Pe OLX din noiembrie 2013 Activ azi la 07:22 075 477 7679



PLAN DE AMPLASAMENT ŞI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(întravilan)
Scara 1:500

Judeţul: BOTOŞANI
Teritoriul adm.: DOROHOI
Cod SIRUTA: 38018
Adresa corpului de proprietate:
Str. VIILOR, nr 9,

P.C.2460 /1

Nr. cadastral nedefinitiv: 1695

Numele şi [redacted] proprietarului:

Mun. DOROHOI
Jud. BOTOŞANI

21 05 2003

COBÎRCA IOAN

N

718200

718150

603700

603750 SISTEM STEREO 70

str. Viilor

1A

Teren = 400 mp

Suprafaţa terenului

Nr. pct.	Xgeo	Ygeo
1	718200.86	603754.18
2	718184.89	603769.37
3	718159.29	603753.20
4	718177.69	603745.44
5	718182.76	603760.24
6	718190.51	603743.79

S=400 m²

Întocmit,
Ing. Angelica Ungureanu

SISTEMUL NAŢIONAL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
UNGUREANU ANGELICA

Data,
17.03.2003

https://www.olx.ro/d/oferta/vind-loc-de-casa-IDfy4tf.html

Postat 03 iulie 2022
Vind loc de casa
25 000 €
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica
Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 1 200 m²

DESCRIERE
Vind loc de casa si materiale de constructie, teren intabulat, 1200 metri patrati, in Dorohoi, strada Crisana FR. 25.000 euro, nu negociez. Detalii la telefon sau whatsapp 0034677873484. Multumesc.
Localizare: Dorohoi, Botosani
Doina Hertanu
Pe OLX din iunie 2021
Activ pe 18 iulie 2022
074 681 4191



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-in-cartierul-trestiana-dorohoi/278hd2h195167241d8hfdfdf246gfdfh.html

Vand teren in cartierul trestiana dorohoi
40 000 EUR negociabil
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 18.06.2022 15:39:21
Descriere
Vând teren intravilan în suprafața de 1 374 mp intabulat situat în municipiul Dorohoi, cartierul Trestiana, str. Colonel Vasiliu, nr.11 Bis.
Terenul este împrejmuit cu gard, are o cabanuta de lemn cu 1 camera (cu lumină trasa). Proprietate racordata la apa/canalizare
Gazul este la limita proprietății
Gradina este prevazuta cu bolta de vita de vie, copacei.
Preț: 40.000 de euro negociabil

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan-dorohoi-centru/0d4337f0deie7ggidee25699491ggd5g.html



Vand teren intravilan Dorohoi centru
25 EUR
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta

Valabil din 10.02.2023 19:10:17

Descriere

Proprietar, vand teren intravilan in orasul Dorohoi, zona centrala, in spatele Muzeului Memorial „George Enescu". Terenul are forma dreptunghiulara, in suprafata de 650 mp (cu deschidere de 16 m si adancime cca 40 m), intabulat, excelent pentru orice tip de constructie. Toate utilitatile sunt la limita proprietatii. Pret 25 euro / mp.
Pentru a va convinge de avantajele acestui lot, ma puteti suna la telefon
Publi24_1540366721
Vezi detalii pe www.romimo.ro

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-dorohoi/780862767d61605f.html

Teren intravilan dorohoi
20 EUR negociabil
Botosani, Dorohoi Vezi pe harta
Valabil din 6.04.2023 10:39:51
Specificatii
Suprafata terenului2400,0 m2
Descriere
Vand teren intravilan 1200 m2 in Dorohoi.pret 23 euro m2
Dana Hrenciuc : 0744700282

Comparând nivelul cererii cu cel al ofertei, ajungem la concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei, deci avem o piață a cumpărătorului.

Punctul de echilibru al pieţei este foarte greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Proprietățile de acest tip sunt tranzacționate/oferite la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc., terenurile comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **20 – 47,50 euro/mp.** în zona analizată.

Analizând cererea existentă pentru proprietăţi de tipul celor evaluate cu oferta actuală şi anticipată, se poate trage concluzia că piaţa este în creştere, însă ritmul de creştere a preţurilor a scăzut, apropiindu-se de limita de sus a curbei preţurilor, astfel încât este de aşteptat ca tendinţa să se inverseze destul de curând, mai ales în contextul crizei determinată de razboiul din Ucraina.

4 EVALUARE

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare

Definiție CMBU – *Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiarși din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să indeplinească patru criterii:

1. *Posibilă fizic*– au fost analizate dimensiunea și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea lotului de teren, riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apa, energie electrică, gaze, telefonie, internet).
2. *Permisă legal* – au fost analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construcție, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
3. *Fezabilă financiar* – utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.
4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru acea utilizare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

4.1.1 Cea mai bună utilizare a terenului liber

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale.

Luând în considerare tipul terenului, forma regulata, vecinitățile și particularitățile constructive ale zonei, putem afirma că cea mai bună utilizare a terenului este cea actuală, rezidentială.

4.2 Abordări, alegerea metodelor

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber suntt următoarele: *comparația directă, tehnici alernative* (extracția, alocarea) și *tehnicile capitalizării venitului* (tehnica reziduală a terenului, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării).

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren a fost utilizată:

4.3 Evaluarea terenului - Tehnica comparatiei directe

Este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Tehnica omparației directe este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării și cea mai adecvată metodă atunci când există

informații disponibile despre tranzacțiile/ofetele comparabile.

Metoda de aplicare:sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofeteleși alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elemente de comparație -caracteristicile specifice ale tranzacțiilor și proprietăților care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietăți imobiliare comparabile. Fiecare diferență importantă existentă între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect, care poate influența valoarea proprietății, este considerată element de comparație. În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate includ, fără a se limita la acestea: *drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață (data vânzării/ofertei), localizarea, caracteristicile fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare*. În funcție de diferențele existente la aceste elemente de comparație se vor aplica corecții asupra prețurilor comparabilelor.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. *Criteriul de comparație* - **euro/mp.**

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișa de calcul tabelar, după cum urmează:

GRILA ABORDARII PRIN PIATA Anexa 1

Elementul de COMPARAȚIE	Bunul evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5
Denumire	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan	Teren intravilan
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de finantare	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata	de piata
Corectii %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Corecție pentru conditii de finantare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Conditii de vanzare	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Corecție pentru conditii de vanzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Cheltuieli imediat dupa cumparare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecție pentru condiții ale pieței%		0%	0%	0%	0%	0%
Corectie (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		47,50 €	30,49 €	20,83 €	25,00 €	29,11 €
Condiții ale pieței (data vânzării)		**iulie 2022**	**iulie 2022**	**iulie 2022**	**Aprilie 2023**	**Aprilie 2023**
Corecție pentru condiții ale pieței%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		-2,38 €	-1,52 €	-1,04 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		45,13 €	28,96 €	19,79 €	25,00 €	29,11 €
Tranzacție/ofertă		**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**	**Ofertă**
Corecție pentru condiții ale pieței%		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Corectie (Euro)		-4,51 €	-2,90 €	-1,98 €	-2,50 €	-2,91 €
Preț corectat (Euro)		40,61 €	26,07 €	17,81 €	22,50 €	26,20 €

Caracteristici fizice		mult mai bune	similare	mult mai slabe	mai slabe	similare
Corectii %		-28,24%	0,00%	28,24%	14,12%	0,00%
Corectie (Euro)		-11,47 €	0,00 €	5,03 €	3,18 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Utilitati	toate	similare	similare	similare	similare	similare
Corectii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	22,84 €	25,68 €	26,20 €
Amplasare		similara	similara	mai slaba	similara	mai slaba
Corectii %		0,00%	0,00%	11,00%	0,00%	11,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	2,51 €	0,00 €	2,88 €
Preţ corectat (Euro)		29,14 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	29,08 €
Vadul comercial		mai bun	similar	similar	similar	mai bun
Corectii %		-10,53%	0,00%	0,00%	0,00%	-10,53%
Corectie (Euro)		-3,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-3,06 €
Preţ corectat (Euro)		26,07 €	26,07 €	25,36 €	25,68 €	26,02 €
Corecţie totală netă (absolut)		21,43 €	4,42 €	4,52 €	0,68 €	3,09 €
Corecţie totală netă (%=procentual)		47,5%	15,3%	22,9%	2,7%	10,6%
Corecţie totală brută(absolut)		21,43 €	4,42 €	10,56 €	5,68 €	8,86 €
Corecţie totală brută (%=procentual)		47,5%	15,3%	53,4%	22,7%	30,4%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecţie brută, valoarea corectată fiind:	26,07 €					

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare evaluate sunt următoarele:

Ajustarea privind dreptul de proprietate: având în vedere că în toate cazurile sunt transmise drepturile integrale de proprietate, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de finantare: având în vedere că proprietatile in general sunt tranzactionate din surse propriii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de vanzare: având în vedere că toate proprietatile se tranzactioneaza in condiii normnale, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind cheltuielile imediat după cumpărare: având în vedere că în niciunul dintre cazuri nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditii de piata: având în vedere că primele 3 comparabile sunt din 2022 aceste comparabile s-au ajustat cu 5%;

Ajustarea privind tranzacţie/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte, preţurile comparabile au fost ajustate cu -10% reprezentând marja de negociere estimată conform informaţiilor de piaţă;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 1 sunt mult mai bune cu ale proprietăţii subiect, ale comparabilei nr. 4, sunt mai slabe, iar ale comparabilei 3 sunt mult mai slabe decât cele ale proprietatii subiect, selectand comparabilele nr. 4 şi 5, a fost calculată o ajustare de 14,12%: (26.2-22.5)/26.2;

Ajustarea privind utilităţile: având în vedere că utilităţile comparabilelor 1, 2, 3, 4 şi 5 sunt similare cu ale proprietăţii subiect, nu a fost calculată o ajustare pentru utilitati;

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 1, 2 si 4 sunt amplasate similar cu proprietatea subiect, iar restul comparabilelor mai slab decat proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 4 şi 3, a fost calculată o ajustare de 11,00%: (25.68-22.84)/25.68;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că comparabilele nr. 2, 3 si 4 dispun de vad comercial similar cu cel al proprietăţii subiect, iar comparabila 1 si 5 dispun de vad mai bun,

selectând comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 10,53%: (29.14-26.07)/29.14;

Aplicând analiza pe perechi de date expusă în tabelul de mai sus, unde proprietatea 2 este cea mai apropiată de proprietatea subiect și are cea mai mică ajustare brută, se alege:

Valoarea de piață a terenului = 26,07 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 58 mp este de: 1.512 EURO (echivalent 7.510 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În urma aplicării tehnicii comparatiei directe pentru proprietatea imobiliară subiect a fost obținută valoarea:

7.510 Lei, echivalent cu 1.512 Euro

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă sunt: ***adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii***.

Abordarea prin piață (pentru evaluarea terenului): Cantitatea şi calitatea mare de informaţii despre oferte consideră această abordare ca fiind **adecvată,** există un număr mare de proprietăţi comparabile, astfel rezultând o **precizie bună,** cantitatea de informaţii a fost **suficientă.**

Opinia evaluatorului

Ca rezultat al investigaţiilor în scopul vanzarii, evaluatorul propune ca valoare de piață pentru terenul cu suprafata 58 mp, format din suprafetele de 29 mp – din parcela 2473 si 29 mp din parcela 2486, NC: 58735, CF: 58735, amplasate în mun. Dorohoi, aleea Castanilor nr. 9, jud. Botoșani, valoarea estimată la data de 11.09.2023 si anume:

SAPTE MII CINCI SUTE ZECE LEI
7.510 LEI
(Echivalent a 1.512 EURO)

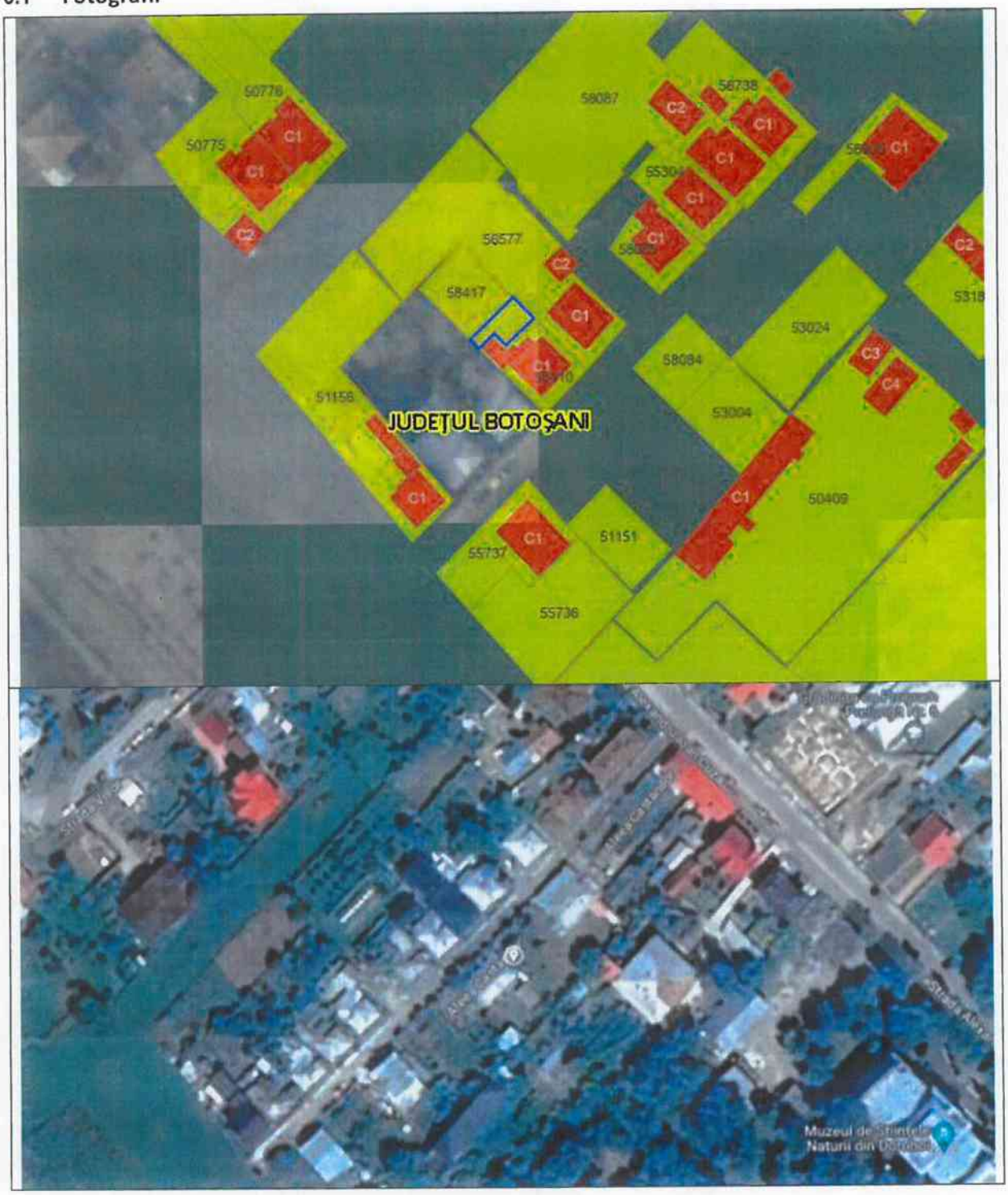
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globala, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9660 LEI;
- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei lunii **septembrie 2023**;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

6 ANEXE

6.1 Fotografii



6.2 Acte proprietate