



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

Fax: +40(231)811310
Tel.: +40(231)810133
e-mail: primariadorohoi@primariadorohoi.ro



ROMÂNIA

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179, C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, mun. Dorohoi, jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Consiliul Local al municipiului Dorohoi, județul Botoșani întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2023,

ținând cont de referatul de aprobare formulat de Primarul municipiului Dorohoi a raportului de specialitate nr. 8044 / 19.05.2023 și documentația ce îl însoțește, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, 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,

motivată 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,

hotărăște :

Art.1. (1). Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, 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 9.237 lei, conform Raportului de evaluare (**Anexa3**), întocmit de expert evaluator autorizat.,

(2). Câștigătorul licitației publice cu strigare, va achita suma integrală 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

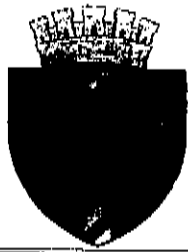


Avizat de legalitate,

SECRETAR GENERAL AL UAT

jr. Ciprian Dohotariu





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

A. I. CUZA 41
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



Nr. 2044 / 19.05.2023

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 - C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21 municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Având în vedere :

a) raportul de specialitate întocmit de către Direcția Patrimoniu, prin care se propune vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 56,00 mp., având categoria de folosință curți construcții, situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, PC 3178 și 3179 C.F. 58591, 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. 18 din 18.05.2023 ce stabilește prețul minim de pornire la licitația publică de vânzare a terenului intravilan curți construcții, în suprafață totală de 56,00 mp., situat în str. Nicolae Titulescu nr.F.N., PC 3178 și 3179 C.F. 58591, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi, a documentației de atribuire precum și a caietului de sarcini.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,**
ing. Dorin Alexandrescu



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DORHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DORHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primariadorohoi.ro

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



ROMÂNIA

Nr. 8044 / 19.05. 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 concesiunii, închirierii și vânzării bunurilor imobile, proprietate privată a municipiului Dorohoi”

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 18 din 18.05.2023, 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 56,00 mp., teren, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 3178 și PC 3179 C.F. 58591 str. Nicolae Titulescu nr.21 jud. Botoșani,

Întrucât prin vânzarea acestui bun imobil (teren) se aduc noi surse de venit la bugetul local, terenul fiind evaluat la valoarea de **9.237** 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 56,00 mp., teren, având categoria de folosință curți construcții, amplasat în str. Nicolae Titulescu nr.21, PC 3178 și 3179 C.F. 58591, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.

Director Patrimoniu,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu

Înlocuitor,
ing. Andrei Pasăre



**PRIMĂRIA
MUNICIPIULUI DOROHOI**

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

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



ROMÂNIA

Ancxa 1 la HCL nr. ___ / ___ 2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 - C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21 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 licitație publică este în suprafață de 56,00 mp.- teren intravilan, având categoria de folosință Curți Construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 3178 și 3179, C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, 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 56,00 mp.- teren intravilan, având categoria de folosință Curți Construcții, formă neregulată, situat în str.Nicolae Titulescu nr.21.

Amplasamentul este înprejmuit.

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 **9.237 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 (Atașăm anunțul de licitație)

Lansarea anunțului organizării licitației: în data de **05.06.2023**

Documentația de atribuire se poate procura începând cu data de **07.06.2023** de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, respectiv Direcția Patrimoniu.

Termenul limită de depunere a documentelor este **28.06.2023** la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi.

Ședința de licitație publică, cu strigare va avea loc în data de **03.07.2023** 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 Primăriei municipiului Dorohoi); <ul style="list-style-type: none">• În data de 03.07.2023 ora 10:00, 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 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, municipiul Dorohoi, jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi.
A.5. Prețul	Prețul minim de pornire la licitația publică este de 9.237 lei și include valoarea TVA.; Pasul licitației este de 100,00 lei; Pentru adjudecarea licitației este necesar ca urmare a trei interpelări

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 maximum 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 datorcă celor de forță majoră sau de caz fortuit: <ul style="list-style-type: none">• 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 900 lei , care se achită prin virament bancar Primăriei Municipiului Dorohoi în contul: RO37Trez1175006xxx000092, sau prin dispoziție de încasare la sediul Primăriei municipiului Dorohoi
B.3. Condiții de calificare	Cerințele de calificare a ofertanților se referă la: (a) Situația personală a ofertantului: va fi exclus din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de vânzare orice ofertant care: <ul style="list-style-type: none">• 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 lunii 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, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, în maximum 3 zile de la primirea unei solicitări din partea unui ofertant, cu cel puțin 3 zile înainte de data limită de depunere a ofertelor;
- De a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toți ofertanții care au cumpărat documentația de licitație luând măsuri de a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;
- Să răspundă și la solicitările de clarificare care nu au fost transmise în timp util, numai dacă perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către operatorii economici înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Reguli de comunicare și transmitere a datelor:

- Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie să se transmită în scris.
- Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii și în momentul primirii.
- Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:
 - a) prin poștă;
 - b) prin fax;
 - c) prin-mail.

SECȚIUNEA C – INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

C.1. Elaborare

Toate documentele solicitate prin documentația de licitație:

- se redactează în limba română,
- trebuie să fie tipărite sau scrise cu cerneală neradiabilă,
- trebuie să fie semnate de către reprezentanții legal autorizați să angajeze ofertantul în procedura de licitație și stampilate.

Numele reprezentanților autorizați se scrie în clar.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte, îngroșări, ștersături sau modificări nu sunt admise.

În cazul în care autoritatea contractantă și ofertantul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului 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 ofertanți pentru participarea la licitația publică cu strigare

Ofertanții care își manifestă interesul de a participa la licitație vor depune următoarele documente:

- a) Cererea de înscriere la licitația publică – întocmită în două exemplare, pe baza Formularului 1, se depun la sediul concedentului, precizat în anunțul de licitație, 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 și 1 exemplar se păstrează de ofertant.

Coletul sigilat (conținând oferta și documentele care o însoțesc) pe care se va scrie citeț și clar „Licitație publică privind vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, municipiul Dorohoi jud. Botoșani”,
„A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE 03.07.2023”, iar pe verso numele, prenumele/denumirea și adresa oferantului.

În coletul sigilat se introduc:

- I.1. OFFERTA – întocmită pe baza Formularului 2 – introdusă într-un plic separat pe care se va scrie numele ofertantului, precum și înscripția

<<OFERTA>>

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

Orice ofertant, prin depunerea ofertei, este de acord cu **minimum** depunerii 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 documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație:

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 și 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 îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și 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 după 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 mediului – Formularul 4. Documentele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor. Neprezentarea tuturor documentelor solicitate atrage eliminarea necondiționată a ofertantului din licitație.
C.3. Modul de obținere a documentației de atribuire	Documentația de atribuire se obține de la sediul Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34, județul Botoșani, respectiv de la Direcția Patrimoniului, după depunerea unei solicitări în scris din partea persoanei interesate, în vederea obținerii documentației de atribuire începând cu data de 07.06.2023. Solicitarea se va înregistra la registratura instituției și va avea anexată în copie xerox, dovada achitării contravalorii documentației în suma de 30,00 lei.
C.4. Data limită de primire a ofertelor	Ofertele vor fi depuse până cel târziu la data de <u>28.06.2023</u> , ora 12:00 la registratura Primăriei Municipiului Dorohoi, strada Grigore Ghica nr.34, județul Botoșani și respectiv până la data de 05.07.2023, ora 12:00, în cazul amânării licitației. Ofertele depuse peste termen se resping și se returnează nedeschise ofertanților.
C.5. Posibilitatea retragerii înscrierii la procedura de licitație publică cu strigare	Orice licitator are dreptul de a-și retrage cererea de înscriere numai până la data limită stabilită pentru depunerea cererilor de înscriere la procedura de licitație și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. Licitatorul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.
C.6. Nu vor fi admiși la procedura de licitație publică cu strigare	Nu vor fi admiși la procedura de licitație participanți care: - se află în procedura reorganizării judiciare, insolvență sau a falimentului; - dosarul de participare la închiriere este incomplet; - prezintă unul din certificatele solicitate în afara termenului de valabilitate; - au datorii față de bugetul local sau față de bugetul de stat, înscrise în certificatul fiscal;
C.7. Oferte întârziate	Se refuză primirea coletelor prezentate după data și ora limită de depunere, prezentată prin documentația de licitație, respectiv a garanțiilor pentru acestea.
C.8. Soluționarea litigiilor	Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației și de soluționarea contestațiilor, pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, la Tribunalul Botoșani, în termen legal.

SECȚIUNEA D – DERULAREA LICITAȚIEI CU STRIGARE

D.1. Comisia de licitație	(1) Autoritatea contractantă numește prin act administrativ, cu cel puțin 30 de zile înainte de data ținerii licitației, comisia de licitație formată din minimum 3 persoane din cadrul aparatului de specialitate și 3 supleanți, cu experiență profesională și probitate morală, în următoarea componență: a) președintele comisiei de licitație; b) secretarul comisiei de licitație; c) membri - specialiști în domeniile logistic, financiar și juridic. (2) La licitație nu pot participa, în calitate de licitatori, persoanele din componența comisiei de licitație și nici soțul sau rudele ori afinii acestora, până la gradul IV inclusiv. (3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de licitație sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
---------------------------	---

	<p>Atribuțiile comisiei de licitație sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) analizarea cererilor de înscriere la procedura de licitație publică cu strigare și a documentelor care le însoțesc, pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în dosarul de înscriere; b) întocmirea listei cuprinzând licitatorii admiși la procedura de licitație publică cu strigare și comunicarea acesteia; c) întocmirea listei cuprinzând licitatorii respinși de la procedura de licitație publică cu strigare, motivarea și comunicarea acesteia; d) derularea licitației cu strigare; e) întocmirea procesului – verbal al licitației cu strigare; f) desemnarea ofertei câștigătoare la procedura de licitație publică cu strigare. <p>(4) Comisia de licitație este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.</p> <p>(5) Comisia de licitație adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.</p> <p>(6) Membrii comisiei de licitație au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.</p>
<p>D.2. Comisia de soluționare a contestațiilor</p>	<p>Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită dintr-un număr impar de membri.</p> <p>Fiecăruia dintre membrii comisiei de soluționare a contestațiilor i se poate desemna un supleant.</p> <p>Comisia de soluționare a contestațiilor este alcătuită, din reprezentanți ai Consiliului local și ai aparatului de specialitate al Primarului.</p> <p>Componenta comisiei de soluționare a contestațiilor, membrii acesteia, precum și supleanții lor sunt numiți prin dispoziția primarului.</p> <p>Deciziile comisiei de soluționare a contestațiilor se adoptă cu votul majorității membrilor. Membrii comisiei de soluționare a contestațiilor nu au dreptul de a participa la soluționarea unei contestații dacă se află în una dintre următoarele situații, sub sancțiunea nulității deciziei pronunțate:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) dacă aceștia, au vreun interes în soluționarea contestației sau când sunt soți, rude sau afini până la al patrulea grad inclusiv cu vreuna dintre părți; b) dacă s-au pronunțat public în legătură cu contestația pe care o soluționează; c) dacă se constată că au primit de la una dintre părți bunuri materiale sau promisiuni de bunuri materiale ori altfel de avantaje. <p>În exercitarea atribuțiilor sale, comisia de soluționare a contestațiilor adoptă decizii în conformitate cu legislația în vigoare.</p>
<p>D.3. Etape procedurale licitație – calcul termene</p>	<p>Licitatia se va organiza în termen de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației. După data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, a anunțului de organizare a licitației, se primesc cererile de participare și dosarele de înscriere la procedura de licitație publică cu strigare (plicurile).</p> <p>La ședința de licitație publică cu strigare vor fi prezenți membrii Comisiei de licitație și participanți înscriși la licitație care vor avea asupra lor documentele de identitate.</p> <p>Asociațiile participante la licitație vor fi reprezentate de către președinții acestora sau de către un împuternicit cu delegație specială.</p> <p>Persoanele juridice vor fi reprezentate de către administratorul firmei sau împuternicitul acestuia prin delegație specială;</p> <p>Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.</p>
<p>D.4. Desfășurarea licitației</p>	<p>Licitatia se desfășoară la locul, data și ora stabilite prin anunțul publicitar dacă până la termenul limită de depunere a ofertelor au fost depuse cel</p>

puțin 2 (două) documentații de participare la licitație, iar la data respectivă se prezintă cel puțin 2 ofertanți, respectiv cca 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 derulcăză 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 ca 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, 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, licitația se repetă după 7(șapte) zile lucrătoare, respectiv în data de 10.07.2023 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.

A doua licitație se desfășoară la data și ora anunțată, stabilită, în aceleași condiții cu licitația anterioară, fără a urma însă regimul licitației amânat 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 justetea 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	<p>Contractul de vânzare se încheie cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare după 20 zile de la data:</p> <ul style="list-style-type: none">• adjudecarea licitației de vânzare, dacă nu există contestații;• soluționarea irevocabilă a contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulate. <p>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.</p>
E.2. Contractul de vânzare	<p>Contractul de vânzare se perfectează și autentifică la un Birou Notarial Public agreat de cumpărător, în baza:</p> <ol style="list-style-type: none">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 ; <p><u>Taxele notariale cu ocazia vânzării bunului imobil vor fi suportate de cumpărător.</u></p> <p>Predarea-primirea bunului imobil se face pe bază de proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.</p>

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 municipiului 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 modificările și completările ulterioare.

Direcția Patrimoniu:
ing. Corolea Ungureanu Sava Daniel

întocmit,
ing. Andrei Pasăre

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 acestui document, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

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

MUNICIPIUL BOTOȘANI

Nr. _____ / _____

FORMULAR DE ÎNSCRIERE LA PROCEDURA

de atribuire aferentă licitației publice cu strigare pentru vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21 municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

Subsemnatul/Subsemnata _____ (numele, prenumele, inițiala tatălui), domiciliat/domiciliată în localitatea _____ (sat/oraș), comuna _____, județul _____, str. _____, nr. _____, codul poștal _____, nr. telefon contact _____, nr. fax _____, adresă e-mail _____, posesor/posezoare al C.I./B.I., seria _____, nr. _____, CNP _____.

Persoana juridică/Forma asociativă _____, cu sediul în localitatea _____, (sat/oraș), comuna _____, județul _____, str. _____, nr. _____, codul poștal _____, nr. telefon contact _____, înregistrat la Registrul Comerțului cu nr. _____, cod unic de înregistrare _____, după caz, reprezentat prin domnul/doamna _____, în calitate de reprezentant legal, posesor/posezoare al C.I./B.I., seria _____ nr. _____, CNP _____.

Solicit înscrierea la procedura de licitație publică cu strigare pentru atribuirea contractului de vânzare având ca obiect vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi, în data de _____.

Atașez documentele solicitate prin documentația de atribuire.

Declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

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

Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai U.A.T. Municipiul Dorohoi cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării:

Ofertant

.....
(Semnătura autorizată) U.S.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BOTOȘANI
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, județul Botoșani**

1. În urma examinării documentației de licitație, subemnații, reprezentanți ai ofertantului.....
....., ne angajăm să participăm la licitația publică cu strigare privind vânzarea terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21., municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi și să oferim cel puțin prețul de strigare de lei, cu TVA.
2. Până la încheierea contractului de vânzare, oferta, inclusiv strigările de preț, 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 sancțiunea pierderii garanției de participare.

Data _____ / _____

(numele în clar, semnătura și ștampila)

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

Nr. _____ / _____

PERSOANA JURIDICĂ/ PERSOANA FIZICĂ

 (denumirea/numele licitatorului)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: _____
2. Codul fiscal: _____
3. Adresa sediului central: _____
4. Telefon: Fax: _____
 E-mail: _____
5. Certificatul de înmatriculare/inregistrare _____
 (numarul, data si locul de înmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul:

 (adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:

Candidat/licitator,

.....

(semnătura autorizată)

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

Nr. _____ / _____

(denumirea/numele licitatorului)

**DECLARAȚIE PE PROPRIA RĂSPUNDERE PRIVIND RESPECTAREA
PREVEDERILOR DE PROTECȚIE A MEDIULUI**

inclusă în documentația de atribuire aferentă licitației publice cu strigare pentru vânzarea **terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi**

Subsemnatul(a), _____
reprezentant/imputernicit al _____, cu sediul
în(adresa ofertantului) _____, declar pe propria
răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals și uz de fals în declarații, în acte publice, că vom
respecta legislația și normele în vigoare privind protecția mediului.

Data completării:

Ofertant.....

(Semnătura autorizată) I.S.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

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

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



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

CAIET DE SARCINI

în vederea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață totală de 56 mp., PC 3178 și 3179 - C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21 municipiul Dorohoi jud. Botoșani, proprietatea UAT Dorohoi

1) OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Terenul ce face obiectul vânzării este în suprafață totală de 56,00 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosință Curți Construcții, formă neregulată, situat în mun. Dorohoi, str. Nicolae Titulescu nr.21.

Amplasamentul este înprejmuit.

1.2. Terenul propus spre vânzare prin licitație publică este în suprafață de 56,00 mp. - teren intravilan, având categoria de folosință Curți construcții, amplasat în intravilanul municipiului Dorohoi, PC 3178 și 3179 C.F. 58591 situat în str. Nicolae Titulescu nr.21, jud. Botoșani,

1.3. Regimul juridic al terenului : terenul aparține domeniului privat al municipiului Dorohoi conform, HCL nr. 75 din 30.03.2023, nu este revendicat și 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 concesiunii, închirierii și vânzării bunurilor imobile, proprietate privată a municipiului 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 **9.237 lei**, conform Raportului de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat.

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 : **900 lei** care se achită prin virament bancar în contul Primăriei Municipiului Dorohoi : RO37Trez1175006xxx000092 sau prin dispoziție de încasare la sediul Primăriei municipiului Dorohoi.

2.4. Achitarea contravalorii caietului de sarcini și a documentației de atribuire în cuantum de **30,00 lei** se va achita la casieria 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 repetă 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 atribuire 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 vânzare 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~~ 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.

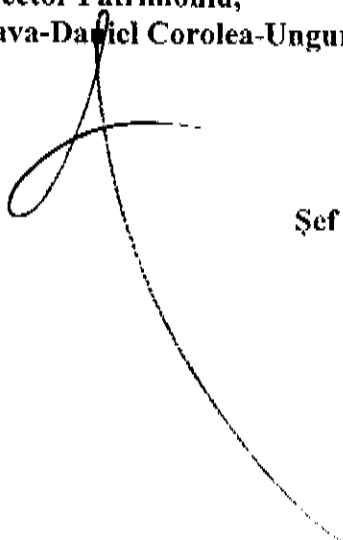
6.2. Pretul minim de pornire la licitație publică este de **9.237 lei**;

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

7) SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

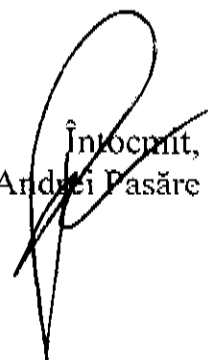
Director Patrimoniu,
ing. Sava-Daniel Corolea-Ungureanu



Șef Serviciu Administrarea Patrimoniului
jr. Balan Maria Diana



Întocmit,
ing. Andrei Pasăre



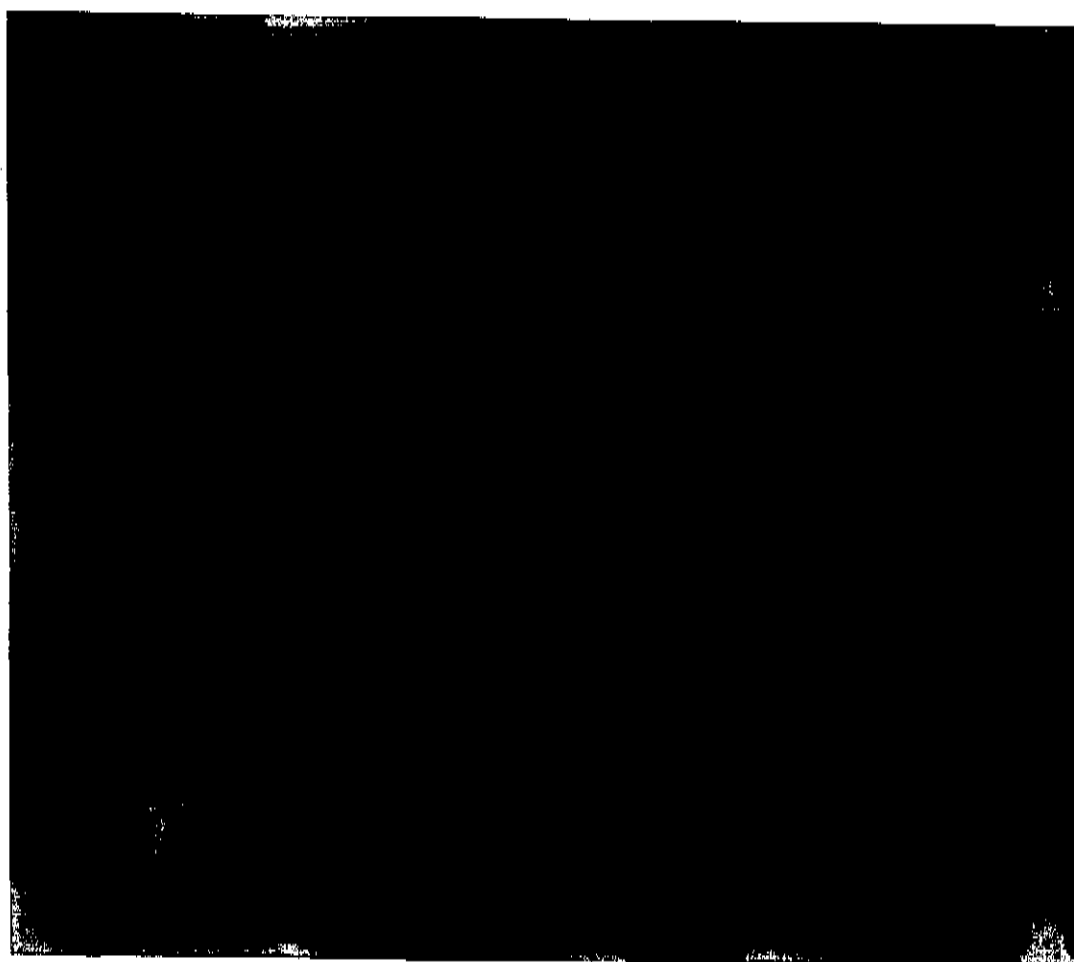
S.C. EVALON PROIECT S.R.L.
Sediul social: Mun. Iasi, str. Perju nr. 26,
mansarda, ap. 3, cam. 2, Jud. Iasi,
Cod Postal 700011
CUI: RO 41354862
Nr. Reg. Comertului: J22/2351/2019

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

18/18.05.2023

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan cu suprafața de 56 mp., categoria de folosință curți
construcții, situat în mun. Dorohoi, str. Nicolae Titulescu, nr. 21, p.c.
3178 de 8 mp și p.c. 3179 de 48 mp, județul Botoșani, înscrisă în cartea
funciară nr. 58591 a Municipiului Dorohoi, NC: 58591**



PROPRIETAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI
BENEFICIAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI
SOLICITANT: - U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI
DESTINATAR: - U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al **evaluatorului Lazar Dorin** și al **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI**

MAI 2023

Vă înaintez prezentul Raport de evaluare *detaliat* al terenului intravilan cu suprafața de 56 mp., categoria de folosință curți construcții, situat în mun. Dorohoi, str. Nicolae Titulescu, nr. 21, p.c. 3178 de 8 mp și p.c. 3179 de 48 mp, județul Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58591 a Municipiului Dorohoi, NC: 58591, proprietate pe care am inspectat-o și am evaluat-o în urma contractului de prestări servicii încheiat cu dumneavoastră.

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 18.05.2023 de către evaluator autorizat, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Data evaluării este 18.05.2023.

Imobilul se află în proprietatea U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI, care este și solicitantul și destinatarul evaluării.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

Adresa de înaintare este însoțită de Raportul detaliat de evaluare întocmit la data de 18.05.2023, în formă scrisă.

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

NOUA MII DOUA SUTE TREIZECI SI SAPTE DE LEI
9.237 LEI
(Echivalent a 1.862 EURO)

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

- valoarea este una globală, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9610 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **MAI 2023**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

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 referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății 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

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 DESEMNAI.....	6
2.3	IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAI.....	6
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUARII.....	6
2.5	DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.....	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.....	7
2.10.1	<i>Ipoteze</i>	7
2.10.2	<i>Condiții limitative</i>	8
2.10.3	<i>Ipoteze speciale</i>	9
2.11	RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	9
2.12	DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STARDARDELE DE EVALUARE ANEVAR.....	9
2.13	FORMA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	10
3.1	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ.....	10
3.2	TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETEI.....	10
3.3	DATE DESPRE ZONA, ORAS, VECINATĂȚI ȘI AMPLASARE.....	10
3.3.1	<i>Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător</i>	10
3.4	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.....	11
3.5	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	11
3.5.1	<i>Fapte curente</i>	11
	<i>Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate</i>	11
3.5.2	<i>Analiza cererii solvabile</i>	11
3.5.3	<i>Oferta competitivă</i>	11
4	EVALUAREA TERENULUI.....	17
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	17
4.1.1	<i>Cea mai bună utilizare a terenului liber</i>	17
4.2	ABORDĂRI, ALEGEREA METODELOR.....	17
4.3	TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE.....	17
5	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
6	ANEXE.....	22
6.1	FOTOGRAFII.....	22
6.2	ACTE PROPRIETATE.....	23

1 INTRODUCERE

1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte.
- Concluziile și estimările se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate, folositoare și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator autorizat, în data de **18.05.2023**.
- Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele Internaționale de Evaluare la care s-a aliniat și ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Avem cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent, în urma programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR; nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluatorul care a întocmit 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: evalon.office@gmail.com

2.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Raportul de evaluare a fost solicitat de **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**

2.3 Identificarea oricărui utilizator desemnat

Destinatarul prezentului raport de evaluare este **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI**

Scopul evaluării este vânzarea proprietatii imobiliare.

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:

SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 - Implementare (IVS 102)

SEV 103 - Raportare (IVS 103)

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății 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 obiectivului; valoarea de piață este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

➤ **" 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."**

2.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie terenului intravilan cu suprafața de 56 mp., categoria de folosință curți construcții, situat în mun. Dorohoi, str. Nicolae Titulescu, nr. 21, p.c. 3178 de 8 mp și p.c. 3179 de 48 mp, județul Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58591 a Municipiului Dorohoi, NC: 58591.

2.5 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DOROHOI.**

Conform solicitării clientului, imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzactionabil.

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 vânzare**, s-a urmărit o estimare a **valorii de piață**, care este astfel definită de Standardele de evaluare ANEVAR:

➤ *“ 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 evaluării

Data evaluării este 18.05.2023.

2.8 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 18.05.2023 de către evaluator Dorin Lazar.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către UAT Dorohoi și a identificat activul în prezenta d-lui. Ing. Pasare Andrei, angajat în cadrul UAT-ului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietatii).

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

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI** - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, cadastru), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, etc.);
- bibliografia de specialitate;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații 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 părți implicate în tranzacții, respectiv cumpărători, vânzători, intermediari.

2.10 Ipoteze și ipoteze speciale

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

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

2.10.1 Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub

care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI** și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de destinar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Cu ocazia inspecției nu am fost informații despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări, au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile 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 informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință;
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, 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 piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

2.10.2 Condiții limitative

- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își 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 consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Nici prezentul raport, nici părți 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 proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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 operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
- Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării și precizez că la orice altă dată valoarea nu ar putea fi atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării pot fi diferite;
- Dreptul de proprietate se presupunea a fi liber, valabil și tranzactionabil;
- Inspekția și indentificarea imobilului s-a realizat în prezenta unui reprezentant la UAT Dorohoi;
- Se considera ca elementele de indentificare din documente sunt cele pe baza cărora se poate face indentificarea bunului și evaluarea lui.

2.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatar și beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.12 Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

2.13 Forma raportului

Se convine și se confirmă faptul că tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport conține 5 capitole și Anexe, după cum urmează:

Capitolul 1 – Introducere; Capitolul 2 – Termenii de referință ai evaluării;

Capitolul 3 – Prezentarea datelor; Capitolul 4 – Evaluare;

Capitolul 5 – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii selectate; Anexele raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Prezentul raport de evaluare se refera la terenului intravilan cu suprafața de 56 mp., categoria de folosință curți constructii, situat în mun. Dorohoi, str. Nicolae Titulescu, nr. 21, p.c. 3178 de 8 mp si p.c. 3179 de 48 mp, județul Botoșani, înscrisă în cartea funciară nr. 58591 a Municipiului Dorohoi, NC: 58591.

Dreptul de proprietate asupra proprietății evaluate aparține **U.A.T. MUNICIPIUL DORHOI**. Imobilul este evaluat in ipoteza liber de sarcini. Dreptul de proprietate se presupune a fi liber, valabil si tranzactionabil.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței

Proprietatea imobiliara evaluată este o *proprietate imobiliară de tip teren intravilan*.

Piața acestui tip de proprietate este o *piață locală*, specifică subpieței terenurilor intravilane construibile.

3.3 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare

3.3.1 Aspecte economico-sociale, legislative și ale mediului înconjurător

Județul Botoșani este situat în zona de nord-est a României, în zona de contact dintre Câmpia Moldovei și Podișul Sucevei și este străbătut de drumurile naționale principale DN 28B Târgu-Frumos - Hârlău - Botoșani și DN 29 Iași - Săveni - Manoleasa precum și DN 29D Botoșani – Ștefănești, fiind unul din județele cu dezvoltare economică cea mai scăzută din Moldova.

Agricultura reprezintă principala ramură economică a județului și concentrează cea mai mare parte a forței de muncă. 80% din suprafața totală a județului o reprezintă suprafața agricolă, cu 63% din populație trăind în mediul rural.

Industria este reprezentată în principal de întreprinderi de confecții si textile, aparate electrice de joasă si medie tensiune, filaturi, societăți de fabricare a mobilei, societăți de prelucrare a produselor din carne și societăți de industrializarea laptelui.

Lipsa formelor de relief caracteristice unui turism de anvergură (munte, mare) a făcut ca puținul turism existent în județ să se asocieze mai mult factorului cultural, dezvoltându-se o rețea turistică spre locurile de baștină ale unor mari personalități ale culturii românești.

Comerțul de mărfuri a avut o scădere în ultimul an, din cauza scăderii puterii de cumpărare a populației. Deși județul Botoșani are frontiera cu Moldova si Ucraina, volumul schimburilor de mărfuri cu aceste state este nesemnificativ.

Evoluția viitoare a dezvoltării economice va influența și comerțul din județ.

Municipiul Dorohoi este cel de-al doilea municipiu al județului Botoșani, alături de municipiul reședință de județ. Municipiul Dorohoi are o populație de circa 25.000 locuitori, fiind amplasat pe malurile râului Jijia, la circa 35 de km de municipiul Botoșani.

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

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

Societățile comerciale din municipiul Dorohoi își desfășoară activitatea în domeniul confecțiilor și textilelor, a producerii materialelor de construcție, în agricultură, construcții, comerț și în servicii.

Statisticile confirmă nivelul scăzut al salarizării în Dorohoi, unde majoritatea lucrătorilor, în

special tei din confecții, sunt plătiți cu salariul minim pe economie.

Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară subiect este situată într-o zonă centrală a localității Dorohoi.

În imediata vecinătate a proprietății subiect se află blocuri de locuințe, proprietăți comerciale și case unifamiliale, unele mai vechi, altele mai noi. Nu există tendințe de schimbare a specificului zonei.

3.4 Descrierea amplasamentului

Terenul evaluat, având suprafața de 56 mp., teren de tip intravilan, categoria de folosință curți construcții, forma neregulată, împrejmuit, cu deschidere directă la strada Nicolae Titulescu, strada asfaltată.

3.5 Analiza pieței imobiliare

3.5.1 Fapte curente

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Identificarea pieței specifice și a proprietății evaluate

Piața imobiliară analizată va fi cea a terenurilor intravilane construibile.

Aria pieței este zona semicentrală a municipiului Dorohoi.

3.5.2 Analiza cererii solvabile

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorului.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

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

Factori ce influențează cererea sunt:

- Populația din aria pieței: vârsta medie a populației este 50-60 de ani, și majoritatea provin din familii relativ mici de 2-3 membri.
- Venitul populației care se orientează către această zonă este mediu;
- Aprecieri financiare, precum nivelul economiilor și condițiilor de împrumut – în ultima perioadă condițiile 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.

3.5.3 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 și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O primă clasificare a proprietăților imobiliare se poate face în funcție de amplasarea acestora față de strada principală. Alte criterii/elemente ce se iau în considerare la achiziționarea unei

proprietăți sunt: accesul la transportul auto public, suprafața terenului, accesul la utilitățile edilitare ale zonei, etc..

La data întocmirii raportului de evaluare piața imobiliară prezintă o stagnare, la aceste tipuri de proprietăți, unde prețurile nu au cunoscut modificări semnificative în ultima perioadă de timp.

Exemple oferte de terenuri:

1. <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-dorohoi-central-IDgTIJH.html>



Adăugați un nou

Privat

Ursula Bogdan
075 483 3920

075 483 3920 **Trimite mesaj**

10

Localizare

Dorohoi

IMPLIMENTE COMISIA FORTELOR

20 000 €

Vând teren in Dorohoi central

20 000 €

PROPIETATE **IMPLIMENTE**

DESCRIERE

CONTACTĂZĂȚI VÂNZĂTORUL

Ursula Bogdan
075 483 3920

075 483 3920



Teren de vanzare Dorohoi 1400 mp

45 000 €

IMMOBILIZARE REALIZARE

IMMOBILIZARE | CUMPARA | REALIZARE | SCURTARE TEREN 1400 MP

DESCRIERE

Teren de vanzare 1400 mp. Dorohoi, judetul Suceava, Romania

Adresa: Dorohoi, Romania

Teren de vanzare 1400 mp. Dorohoi, judetul Suceava, Romania

PRIMA



Bot

14.04.2024



Creaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

[Intra in cont / Creaza nou](#)

Salva oferta ta

Trimitere mesaj

Urmareste acest vanzator pentru a fi notificat

LOCALIZARE

Dorohoi, Suceava



TEREN NOU

DEPTINUTII CONSUMATORILOR

Acest vanzator nu este un dealer de vehicule private

Urmareste acest vanzator pentru a fi notificat

Azi mai multe

Adauga un foto nou



Adauga anunt nou



Teren intravilan, 10 ari
35 000 €

PROMOVEAZA REINVADIZEAZA

Persoana fizica / Persoana juridica

DESCRIERE

Teren intravilan, impletit, cu utilitati pe teren (apa, curent si canalizare) gaz la limita proprietatii, livada, vite de vite, ameuza, temelie prafisor 7x10 m. Merita vazut!
Pretul la tel 07*****146

12/11/2023 12:00:00 12/11/2023 12:00:00 Raporteaza

PRIVAT

Ramona
10.11.2023 - 10.11.2023

Vanzatorul nu a primit inca evaluari

Cum functioneaza rating-ul?

Intra in contul tau OLX sau creeaza un cont nou pentru a contacta acest vanzator

Intra in cont / Cont nou

Suna vanzatorului / Trimite mesaj

Mai multe anunturi ale acestia vanzator

LOCALIZARE

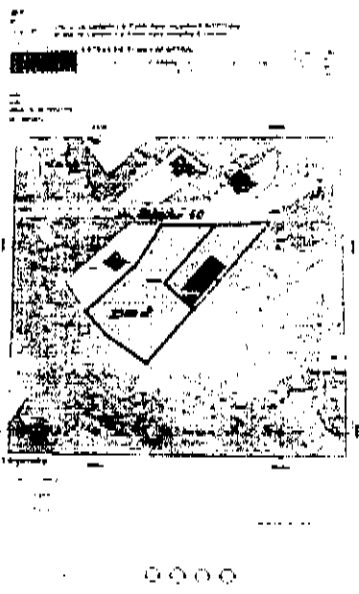
Dorohoi, Bazarneni



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de catre un vanzator privat
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
Atrage mai multe

Publicitate



Teren 2500 mp DOROHOI

42 € Pretul negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoană fizică Extravilan / Intevilan: Intevilan Suprafeța utilă: 2.500 m²

DESCRIERE

De vânzare teren în Dorohoi str. Sălciiilor 40 (langă Unix) 2500 mp deschidere strada 30 m Toate utilitățile (curent, gaz, apă caldă).

PRIVAT

Sorin Pavel
Pe OLX din mai 2014
Activ din 10/05

Suna vânzătorul Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Dorohoi, Botosani



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmări legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

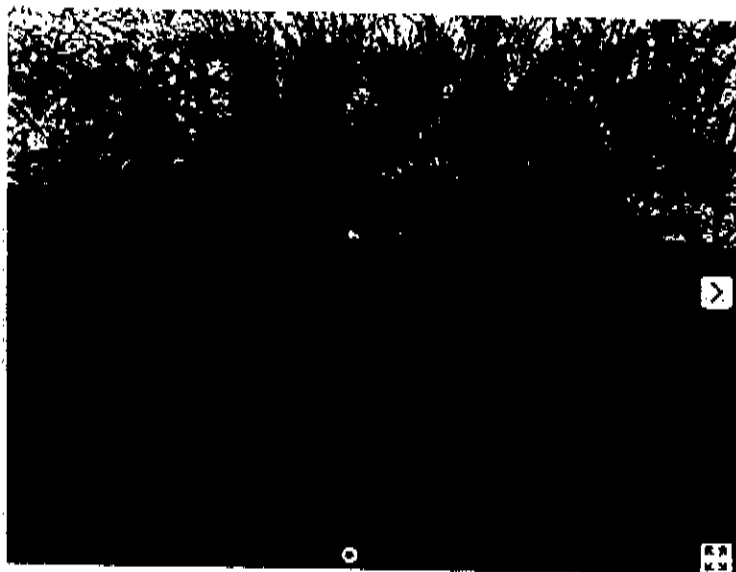
Publicitate



PUBLICITATE AD

KIWI FINANCE™
Expert în ajutor în credite

5. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-loc-de-casa-IDh5Fjx.html>



PRIVAT



Liviu
Pe OLX din mai 2021
Activ pe 10 mai 2023

Suna vânzătorul

Trimit mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Dorohoi,
Bucoseni



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Arăta mai multe

Modificat în 2023

Teren Loc de casa

35 € Pretul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Existență înregistrată în evidență

Suprafață utilă 655 m²

DESCRIERE

Teren de vanzare. Dorohoi, strada Căstănelor. Suprafața terenului este de 655 m². Pretul este pe m².

Subtitlu



PUBLICITATE

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 pieței 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/oferte la prețuri diferite în funcție de localizare, amplasare, suprafața, utilități, etc., terenurile comparabile fiind oferite în jurul valorilor de **32 – 42,55 euro/mp.** în zona analizată.

4 EVALUAREA TERENULUI

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 financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 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, apă, 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 cea 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.

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.

Având în vedere vadul comercial, amplasamentul, caracteristicile, dimensiunile și vecinătățile terenului evaluat, evaluatorul apreciază că cea mai bună utilizare a sa este cea rezidențială.

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 considerare a lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Tehnicile de evaluare a terenului liber sunt următoarele: *comparația directă*, *tehnicile alternative* (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 Tehnica comparației 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 comparației 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/ofertele 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
Prețul de Vânzare (EURO/MP)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corecție pentru Drepturi de proprietate		0	0	0	0	0
Preț corectat (Euro)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Condiții de finanțare	de piața	de piața	de piața	de piața	de piața	de piața
Corecții %		0%	0,00%	0%	0,00%	0,00%
Corecție pentru condiții de finanțare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Condiții de vânzare	De piața	De piața	De piața	De piața	De piața	De piața
Corecție pentru condiții de vânzare		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Cheltuieli imediat după cumpărare	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
Corecție pentru condiții ale pieței%		0%	0%	0%	0%	0%
Corecție (Euro)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Preț corectat (Euro)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Condiții ale pieței (data vânzării)		18.05.2023	18.05.2023	18.05.2023	18.05.2023	18.05.2023
Corecție pentru condiții ale pieței%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corecție (Euro)		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		42,00 €	35,00 €	32,14 €	42,55 €	35,00 €
Tranzacție/ofertă		Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecție pentru condiții ale pieței%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Corecție (Euro)		-2,10 €	-1,75 €	-1,61 €	-2,13 €	-1,75 €
Preț corectat (Euro)		39,90 €	33,25 €	30,53 €	40,42 €	33,25 €
Caracteristici fizice		mai bune	similare	similare	similare	similare

Corectii %		-16,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		-6,65 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		33,25 €	33,25 €	30,53 €	40,42 €	33,25 €
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 €
Preț corectat (Euro)		33,25 €	33,25 €	30,53 €	40,42 €	33,25 €
Amplasare		similara	similara	mai slaba	similara	similara
Corectii %		0,00%	0,00%	8,18%	0,00%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	2,50 €	0,00 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		33,25 €	33,25 €	33,03 €	40,42 €	33,25 €
Vadul comercial		similar	similar	mai slab	mai bun	similar
Corectii %		0,00%	0,00%	17,75%	-17,75%	0,00%
Corectie (Euro)		0,00 €	0,00 €	5,86 €	-7,17 €	0,00 €
Preț corectat (Euro)		33,25 €	33,25 €	33,03 €	40,42 €	33,25 €
Corecție totală netă (absolut)		8,75 €	1,75 €	6,75 €	9,30 €	1,75 €
Corecție totală netă (%=procentual)		20,8%	5,0%	21,0%	21,9%	5,0%
Corecție totală brută(absolut)		8,75 €	1,75 €	9,97 €	9,30 €	1,75 €
Corecție totală brută (%=procentual)		20,8%	5,0%	31,0%	21,9%	5,0%
Se alege imobilul cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:	33,25 €					

Ajustarile aplicate comparabilelor pentru estimarea valorii de piață a proprietății 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 conditiile de finantare: având în vedere că proprietatile în general sunt tranzactionate din surse proprii, astfel, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind conditiile de vanzare: având în vedere că toate proprietatile se tranzactioneaza în conditiile normale, 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 conditiile de piata: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte recente, nu se impune, efectuarea unei ajustari;

Ajustarea privind tranzacție/ofertă: având în vedere că toate comparabilele sunt oferte recente, prețurile comparabile au fost ajustate cu -5% reprezentând marja de negociere estimată conform informațiilor de piață;

Ajustarea privind caracteristicile fizice: având în vedere că caracteristicile fizice ale comparabilei 1 sunt mai bune cu cele ale proprietății subiect, iar ale celorlalte comparabile sunt similare cu ale proprietății subiect, selectând comparabilele nr. 1 și 2, a fost calculată o ajustare de 16,67%, selectând comparabilele 1 și 2: $(39.9-33.25)/39.9$;

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

Ajustarea privind amplasarea: având în vedere că comparabila nr. 1, 2, 4 și 5 sunt amplasate similar cu proprietatea subiect, iar comparabila 3 este amplasata mai slab decât proprietatea subiect, selectând comparabilele nr. 2 și 3, a fost calculată o ajustare de 8,18%: $(33.25-30.53)/33.25$;

Ajustarea privind vadul comercial: având în vedere că comparabila 1, 2 și comparabila nr. 5 dispun de vad comercial similar cu cel al proprietății subiect, comparabila 3 are un vad comercial mai slab decât proprietatea subiect iar comparabila 4 are vad comercial mai bun decât al proprietății subiect, selectând comparabilele nr. 4 și 5, a fost calculată o ajustare de 17,75%: $(40.42-33.25)/40.42$;

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 = 33,25 EURO/MP

Valoarea de piață a terenului cu suprafața de 56 mp este de:
1.862 EURO (echivalent 9.237 lei).

5 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

9.237 Lei, echivalent cu 1.862 Euro

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

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

Opinia evaluatorului

Ca rezultat al investigațiilor în scopul vânzării, evaluatorul propune ca valoare de piață, valoarea estimată, la data de **18.05.2023**:

NOUA MII DOUA SUTE TREIZECI SI SAPTE DE LEI

9.237 LEI

(Echivalent a 1.862 EURO)

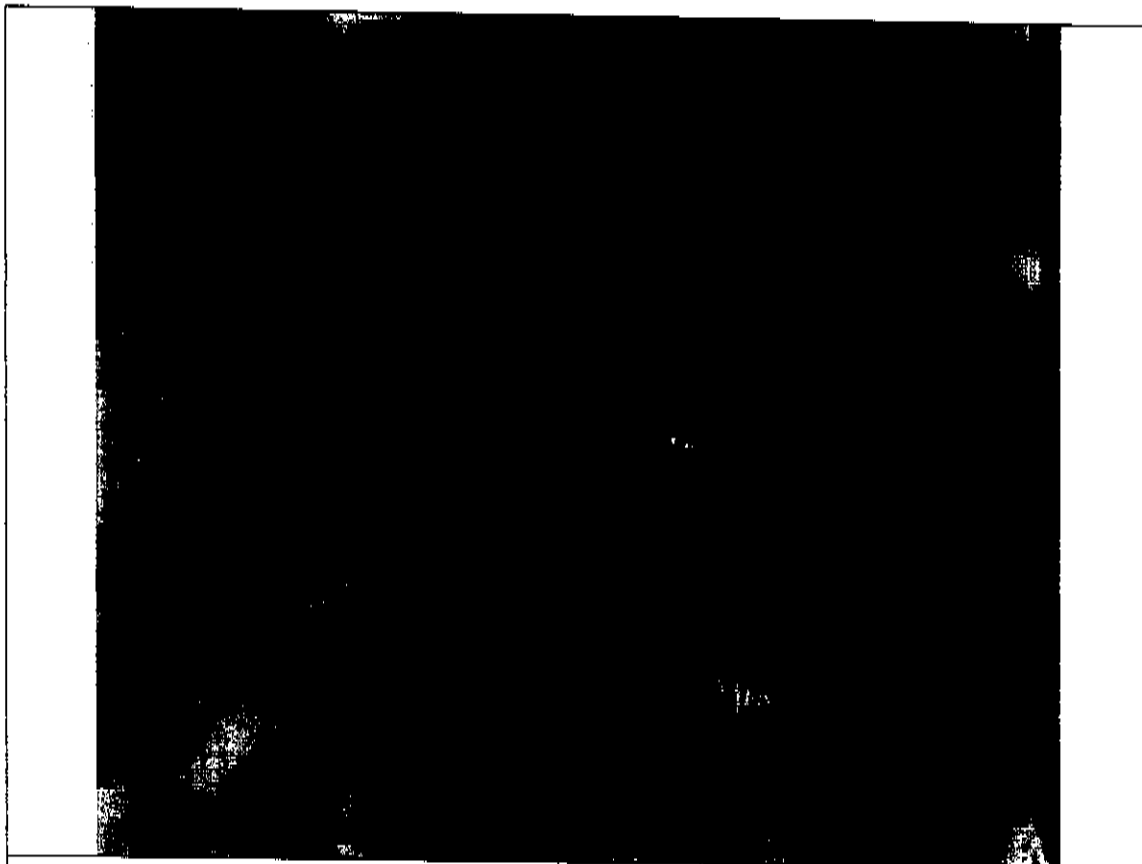
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, **fara TVA**;
- cursul de schimb BNR este de 1 EUR – 4,9610 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **mai 2023**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Ing. Dorin Lazar,

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

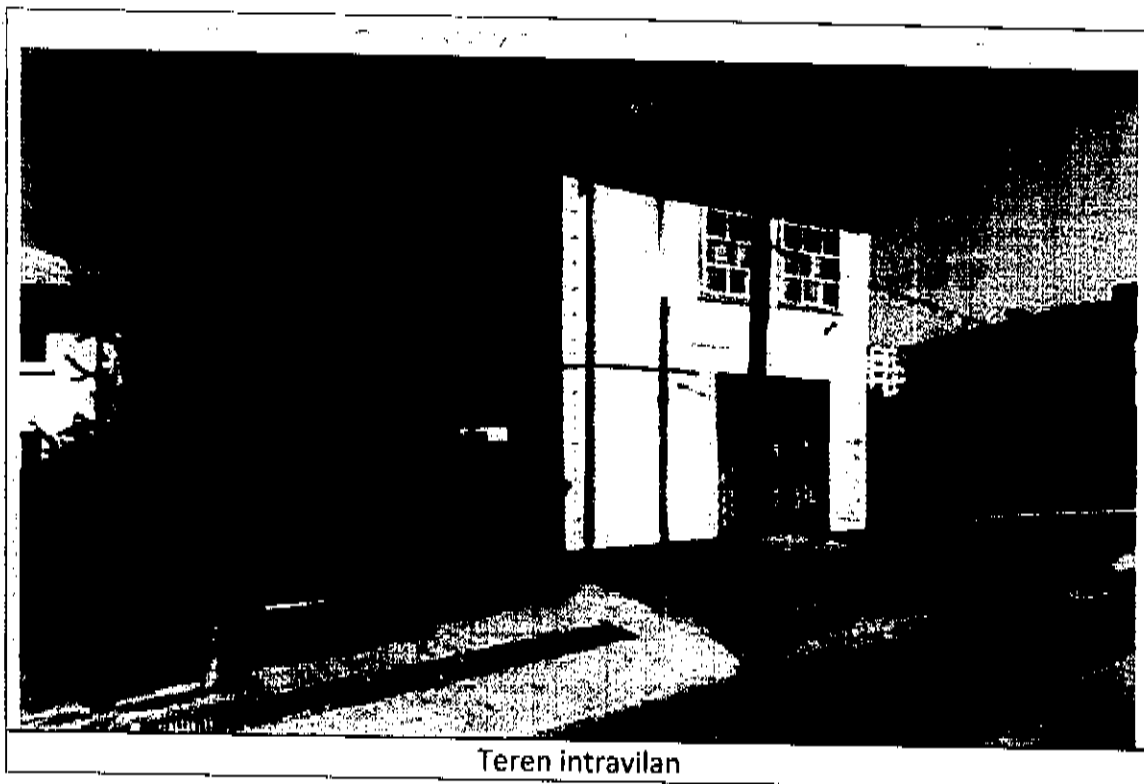
6.1 Fotografii



Teren intravilan



Teren intravilan



6.2 Acte proprietate



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

CARTE FUNCİARĂ NR. 58591
COPIE

Carte Funciară Nr. 58591 Dorohoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Dorohoi, Str Nicolae Titulescu, Nr. 21, Jud. Botosani

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58591	56	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13481 / 10/04/2023	
Act Administrativ nr. HCL 75, din 30/03/2023 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI , însoțit de Anexa 1;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL DORHOI , CIF:4172945, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI

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

Neutilizabil

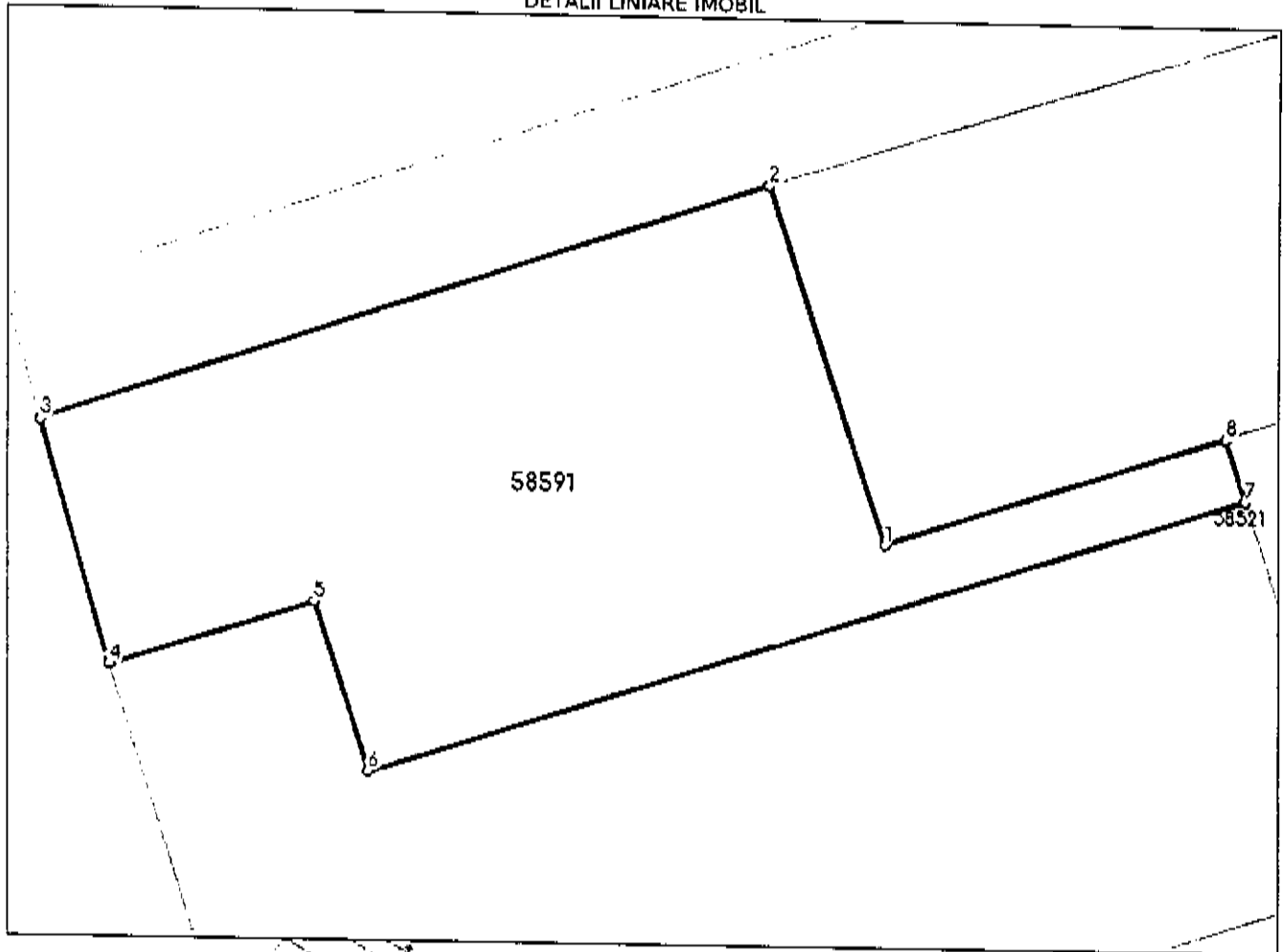
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații/Referințe
58591	56	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	8	-	3178	-	
2	curți construcții	DA	48	-	3179	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
	2	4.913
2	3	10.12
3	4	3.329
4	5	2.837
5	6	2.333

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	12.15
7	8	0.85
8	1	4.714

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil