

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



PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a spațiului situat în municipiul Dorohoi, str. Bd. Victoriei nr.37, bl. F15, ap. P5, parter, în suprafață utilă de 20,36 mp. și a prețului de vânzare, rezultat din Raportul de evaluare întocmit, precum și a caietului de sarcini.

Consiliul Local al Municipiului Dorohoi, Județul Botosani întrunit în sesiunea ordinară din 28-03-2015;

- analizând expunerea de motive și referatul de specialitate nr. 3660/27-02-2019, întocmit de Compartimentul locativ imobiliar- din cadrul Direcției patrimoniu, prin care se propune aprobarea vânzării prin licitație publică a spațiului situat în str. Bd. Victoriei nr. 37, bl. F15, ap. P5, parter, în suprafață utilă de 20,36 mp. precum și prețul de vânzare, prezentat în Raportul de Evaluare – întocmit de Persoana autorizată ANEVAR în proprietăți imobiliare, și a Caietului de Sarcini;

- având în vedere prevederile art 36 al.2 lit.c și al.5 lit.b, și art. 123(1) din Legea nr.215/2001-Legea administrației publice locale – republicată;

- motivat de avizul favorabil al comisiilor de specialitate din structura Consiliului Local al Municipiului Dorohoi,

- în temeiul art.45(3) din Legea nr.215/2001 – Legea administrației publice locale-republicată;

hotărăște;

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a spațiului (format din una cameră+ dependințe) aflat în domeniul privat al municipiului Dorohoi, str. Bd. Victoriei nr.37, bl. F15, ap. P5, parter, în suprafață utilă de 20,36 mp.

Art. 2. (1) Se aprobă prețul de pornire la licitație publică, în valoare de 45.581,00 lei, fără TVA.

(2) Prețul de pornire la licitație, rezultă din Anexa nr. 1- Raport de evaluare care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă Caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a spațiului situat în mun. Dorohoi, str. Bd. Victoriei nr.37, bl. F15, ap. P5-parter, conform ANEXEI 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aproba diminuarea fondului locativ al municipiului Dorohoi - domeniul privat cu spatiul prevazut la art. 1

Art. 5. Primarul municipiului Dorohoi prin Directia economica, Directia patrimoniu - compartimentul locativ imobiliar, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

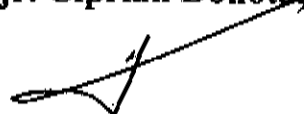
Art.6. Prezenta hotărâre va fi comunicată :

- Institutiei prefectului judetului Botosani
- Primarului municipiului Dorohoi
- Directiei economice, Directiei patrimoniu - compartiment locativ
- Mass mediei locale

**INIȚIATOR
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu**



**AVIZAT LEGALITATE
Secretar,
jr. Ciprian Dohotariu**



Nr. _____

Din _____



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com

PRIMARIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Nr. 3660 din 27.02.2019.

VIZAT

DIRECTOR ECONOMIC,

cc. Elena Gavril

SE APROBĂ

PRIMAR,

ing. Dorin Alexandrescu

REFERAT DE SPECIALITATE

privind aprobarea vânzării spațiului format din una încăpere și dependințe , situat în municipiul Dorohoi , str. Bd. Victoriei nr. 37 A , bl. F15 , ap. P5 – parter în suprafață utilă de 20,36 mp.

- spațiul format din una încăpere și dependințe se află în domeniul privat al municipiului conform HCL nr. 64\27-09-2012 și este situat în (zona PENI MARCHET) , str. Bd. Victoriei nr.37 A, bl. F15 - Parter, în suprafață utilă de 20,36 mp., fiind deținut cu contract de închiriere până în anul 2018 cu destinație de locuință , însă nu avea condițiile minime de locuit . Urmare acestui fapt prin HCL nr. 305/11-12-2018 , familiei respective ia fost atribuită o locuință în regim de închiriere situată în str. Al. Ghiocelului , bl. A2 , pentru ai asigura condițiile minime de locuit , conform Legii nr.114/1996.

Prin urmare a fost analizată situația respectivă drept pentru care s-a dispus elaborarea documentației necesară vânzării bunului imobil prin licitație publică deschisă , fiind întocmit Raportul de evaluare , din care rezultă o valoare de **45.581,00 lei (echivalent la data evaluării 9600 euro)** motivat de faptul că, **costurile necesare pentru renovarea acestui spațiu pentru a putea fi repartizat cu destinație de locuință ar fi foarte mari , bugetul local fiind în pierdere.**

Față de cele prezentate se propune aprobarea pretului de vânzare și scoaterea la licitație publică deschisă a bunului imobil conform caietului de sarcini .

Terenul aferent construcției în cotă indiviză va fi delimitat prin " PLANUL DE AMPALASAMENT TOPOGRAFIC " urmând a fi concesionat conform legii .

Față de această situație , tinând seama de prevederile art. 36 (5) lit. b si art. 123 al. 1 si 3 din Legea 215\2001 – republicată - Legea administrației publice locale , supunem spre aprobare Consiliului Local al municipiului Dorohoi , emiterea unei hotărâri care să aprobe vânzarea acestui spațiu prin licitație publică și a prețului de vânzare rezultat din Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat în proprietăți imobiliare , precum și a Caietului de sarcini .

Anexez la prezentul referat documentele elaborate .

DIRECTOR PATRIMONIU

ing. Daniel Corolea

INTOCMIT

Compartiment locativ imobiliar

ref. Elena Ursan



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI DOROHOI

GRIGORE GHICA 34
715200 - DOROHOI
BOTOȘANI - ROMÂNIA
www.primaria.dorohoi.com

Fax: +40(231)611310
Tel.: +40(231)610133
e-mail: primaria@dorohoi.com

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI DOROHOI

Nr. 3660 din 27-02-2019

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea vânzării spațiului format din una încăpere și un hol , situat în municipiul Dorohoi , str. Bd. Victoriei nr. 37 A , bl. F15, ap. P5 – parter în suprafață utilă de 20,36 mp.

- având în vedere că spațiul format din una încăpere și dependințe situat în (zona PENI MARCHET) , str.Bd. Victoriei nr.37 A, bl. F15 - **Parter**, în suprafață utilă de **20,35 mp.**, în prezent este vacant și pentru a putea fi închiriat sunt necesare lucrări de reparații , am dispus Direcției patrimoniu să analizeze costurile privind efectuarea lucrărilor de amenajare și totodată evaluarea bunului în vederea vânzării.

- urmare a elaborării documentației necesare vânzării bunului imobil din Raportul de evaluare întocmit , rezultă o valoare de **45.581,00 lei (echivalent la data evaluării 9600 euro)**.

Motivat de cele prezentate ținând seama că prețurile privind renovarea acestui spațiu sunt foarte ridicate consider ca este oportun a se propune vânzarea acestui bun imobil ,aprobarea pretului de vanzare și scoaterea la licitație publică ,conform caietului de sarcini .

Terenul aferent construcției în cotă indiviză va fi delimitat prin “ PLANUL DE AMPALASAMENT TOPOGRAFIC ” urmând a fi concesionat conform legii .

Față de această situație , ținând seama de prevederile art. 36 (5) lit. b și art. 123 al. 1 și 3 din Legea 215/2001 – republicată - Legea administrației publice locale , inițiez spre aprobare Consiliului Local al municipiului Dorohoi un proiect de hotărâre care să aprobe vânzarea acestui spațiu prin licitație publică și a prețului de vânzare rezultat din Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat în proprietăți imobiliare , precum și a Caietului de sarcini .

PRIMAR
ing. Dorin Alexandrescu

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL DOROHOI

ANEXA H.C.L. NR.

SE APROBĂ
PRIMAR,
ing. Dorin Alexandrescu



CAIET DE SARCINI

I. OBIECTUL LICITATIEI

Vânzarea prin licitație publică deschisă a spațiului (format din una încăpere + dependințe) – proprietate privată a municipiului Dorohoi, situat în str. Bd. Victoriei nr.37A , bl. F15, ap. P5 – parter (zona PENI MARCHET) , conform art.123- din Legea 215\2001 – republicată .

Proprietate imobiliară aparținând domeniului privat al municipiului Dorohoi .

– Suprafață utilă = **20,36 mp.**

- Terenul aferent construcției în cotă indiviză va fi delimitat prin planul de amplasament și se va concesiona , conform legii .

- **Prețul de pornire la licitație este cel stabilit de evaluatorul autorizat prin Raportul de evaluare întocmit , în sumă de 45.581,00 lei si nu contine T.V.A - (echivalent la data evaluării 9600 Euro)**

– **Pasul de licitație va fi de 500 lei .**

II. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

La licitație se pot înscrie persoane fizice si juridice.

1.cerere de înscriere

2.certificat fiscal de evidență fiscală eliberat din localitatea de unde își desfășoară activitatea (toate punctele de lucru) si de unde au sediul social să nu fie debitori la bugetul local .

3. certificat atestare fiscală certificat înmatriculare înregistrat la registrul comerțului si statut societate

4. Achitarea taxei de participare, în sumă de 300 lei, din care 100 lei caietul de sarcini, la sediul Primăriei municipiului Dorohoi.
5. Depunerea unei garanții reprezentând 3% din valoarea bunului evaluat în sumă de 1367,43 lei.
6. Licitația se va ține în ziua și ora indicată în publicație, numai dacă sunt cel puțin doi ofertanți.
7. Durata limită de înscriere la licitație este cu 3 (trei) zile înainte de ziua când este stabilită licitația.
8. Garanția se pierde în cazul în care, câștigătorul licitației nu se prezintă în vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare, în termen de 30 zile de la data adjudecării licitației.
9. Participanții la licitație vor face dovada că nu au debite restante față de bugetul local (să nu fie debitor al Primăriei municipiului Dorohoi)
10. În cazul în care nu sunt îndeplinite condițiile de desfășurare a licitației (minim 2 ofertanți) sau nu este declarat nici un câștigător, aceasta se repetă la interval de 7 zile calendaristice, o singură dată. La al doilea termen al licitației, dacă se prezintă un singur ofertant, acesta va adjudeca la prețul de pornire, minim primul pas. În caz de neadjudecare se vor relua procedurile de licitație.

III. ORGANIZAREA LICITAȚIEI

- se prezintă caietul de sarcini (condițiile de participare)
- se face prezența prin legitimare și luare de semnătură, sau delegație în original semnată și stampilată
- se întreabă dacă sunt obiecțiuni asupra caietului de sarcini
- se aduce la cunoștință prețul de pornire și pasul de strigare

1. Licitația este publică, deschisă, cu strigare.

2. Adjudecă obiectul licitației persoana juridică sau fizică care prezintă oferta cea mai ridicată.

3. Prezența celor înscriși la licitație este obligatorie. Cei care nu se prezintă în ziua, ora și locul stabilit pentru licitație vor pierde garanția depusă.

4. Participanții la licitație pot depune contestație în termen de 15 zile calendaristice, de la adjudecarea licitației respective.

IV. OBLIGAȚIILE ORGANIZATORULUI LICITAȚIEI

1. Punerea la dispozitie a documentației de evaluare a bunului , în baza căreia s-a stabilit prețul de pornire la licitație.
2. Să predea bunurile la data semnării contractului de vânzare-cumpărare pe baza de proces-verbal.

V. OBLIGATIILE CISTIGATORULUI LICITATIEI

1. Să se prezinte în termen de 30 zile de la adjudecare, la sediul Primăriei municipiului Dorohoi , în vederea încheierii și semnării contractului de vânzare cumpărare.
2. În caz de neprezentare a câștigătorului licitației, în termenul stabilit pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare, adjudecarea licitației se va atribui următorului ofertant în ordinea cronologică cum au licitat , în caz că și aceștia vor refuza , se va organiza o nouă licitație.
3. Garanția depusă de câștigătorul licitației rămâne în contul în care a fost depusă, constituindu-se ca o completare până la valoarea de cumpărare a bunului imobil .
4. **Prețul de vânzare adjudecat în urma licitației se va achita integral la data semnării contractului de vânzare cumpărare .**

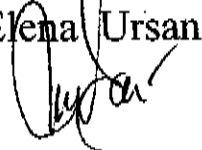
VI. CLAUZE SPECIALE

1. Adjudecatorul licitației are următoarele obligații :
 - să respecte prevederile Legii 50\1991, privind autorizarea lucrărilor de construcții ,cu modificările și completările ulterioare .
 - în cazul în care spațiul respectiv va fi înstrăinat noul proprietar va respecta aceleași obligații cu privire la autorizarea lucrărilor de construcții , conform Legii 50\1991.

Director patrimoniu
ing. Daniel Corolea



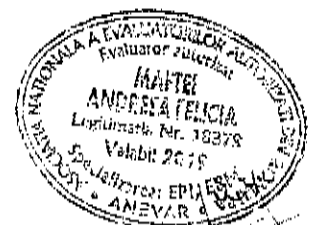
INTOCMIT
Compartiment locativ imobiliar
ref. Elena Ursan



Maftel Andreea Felicia - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 18379 – specializări EPI, EBM
Telefon: 0744.230.443
e-mail: andreeafeliciamaftel@aneil.com
nr. raport: 358



BENEFICIAR: *MARCEL FIUL DOBROHOIU LAURENTIU CUBAȘU*
SOCIETATE: *MAFTEI AL ANDREEA FELICIA*
= FEBRUARIE 2019 =



CUPRINS

SECȚIUNEA I. INTRODUCERE	3
Sinteza raportului	3
Certificarea evaluatorului.....	5
SECȚIUNEA II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	6
2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia	6
2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.....	6
2.3. Scopul evaluării.....	6
2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect și a drepturilor de proprietate evaluate	7
2.5. Tipul valorii.....	7
2.6. Data evaluării	7
2.7. Documentarea necesară, natura și sursa informațiilor utilizate care au stat la baza evaluării	7
2.8. Ipoteze și ipoteze speciale	8
2.8.1. Ipoteze	8
2.8.2. Ipoteze speciale	10
2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	10
2.10. Declarație de conformitate și descrierea raportului	10
SECȚIUNEA III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.1. Identificarea proprietății	11
3.2. Descrierea situației juridice	11
3.3. Informații despre localitate	11
3.4. Informații despre zonă și vecinătate.....	13
3.5. Informații despre amplasament.....	14
3.6. Informații despre clădire	14
SECȚIUNEA IV. ANALIZA DE PIAȚĂ	18
4.1. Definirea pieței.....	18
4.2. Analiza cererii	18
4.3. Analiza ofertei.....	18
4.4. Analiza echilibrului pieței.....	19
SECȚIUNEA V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
SECȚIUNEA VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	20
6.1. Selectarea abordării în evaluare	20
6.2. Abordarea prin piață.....	21
6.3. Abordarea prin venit	25
SECȚIUNEA VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	27
SECȚIUNEA VIII. ANEXE	28
8.1. Extrase din piață.....	28
Oferte vânzare	28
Oferte închiriere	29
8.2. Documente puse la dispoziție de client.....	



Secțiunea I. Introducere

Sinteza raportului

Clientul prezentului raport de evaluare este municipiul Dorohoi, județ Botoșani, cu sediul în mun. Dorohoi, județ Botoșani, str. Grigore Ghica nr. 34, cod poștal 715200, având cod unic de înregistrare 4112945.

Utilizatorul desemnat al lucrării de față este Municipiul Dorohoi, județ Botoșani, cu sediul în mun. Dorohoi, județ Botoșani, str. Grigore Ghica nr. 34, cod poștal 715200, având cod unic de înregistrare 4112945.

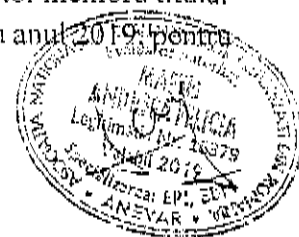
Proprietatea analizată în raportul de față este o proprietate imobiliară rezidențială – unitate locativă situată în bloc de apartamente. Este supus evaluării dreptul deplin de proprietate deținut de Municipiul Dorohoi asupra apartamentului nr. P5, situat în mun. Dorohoi, jud. Botoșani, Bulevardul Victoriei nr. 37A, bloc F15, parter.

Asupra imobilului menționat, municipiul Dorohoi deține dreptul deplin de proprietate, așa cum rezultă din *Hotărârea Consiliului Local Dorohoi nr. 64/ 27.09.2012 privind trecerea din inventarul domeniului public în inventarul domeniului privat al municipiului Dorohoi a unor locuințe sociale în vederea vânzării acestora la cererea chiriașilor în condițiile legii*. La această Hotărâre de Consiliul Local este anexată *Lista locuințelor sociale propuse a fi scoase din inventarul domeniului public al municipiului Dorohoi și introduse în inventarul domeniului privat în vederea vânzării*.

Clientul lucrării a precizat evaluatorului că proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în Lista anexată la HCL nr. 64/27.09.2012 la poziția 1027, la acest număr de ordine figurând, în fapt, două apartamente. Clientul lucrării a pus la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

- Hotărârea Consiliului Local Dorohoi nr. 64/ 27.09.2012 privind trecerea din inventarul domeniului public în inventarul domeniului privat al municipiului Dorohoi a unor locuințe sociale în vederea vânzării acestora la cererea chiriașilor în condițiile legii
- Lista locuințelor sociale propuse a fi scoase din inventarul domeniului public al municipiului Dorohoi și introduse în inventarul domeniului privat în vederea vânzării
- Relevu apartament scara 1:50 din data de 05.02.2019
- Estras de Carte Funciară pentru Informare – cerere nr. 2966/ 05.02.2019

Prezentul raport de evaluare are ca scop furnizarea de informații clientului în ceea ce privește proprietatea imobiliară identificată, în vederea vânzării acesteia, în condiții normale de piață (conform solicitării clientului). Tipul de valoare adecvat, determinat de scopul raportului, este valoarea de piață. Raportul de evaluare este întocmit de către subsemnata, evaluator membru titular ANEVAR, Maftei Andreea Felicia, având legitimația cu nr. 18379 valabilă pentru anul 2019 pentru specializarea „evaluarea proprietății imobiliare”.



Maftei Andreea Felicia - evaluator autorizat, membru titular ANEVAR
Nr. legitimație: 18379 – specializări EPI, EBM
Telefon: 0744.230.443
e-mail: mafteifed@juromax.ro
nr. raport: 358

Inspecția proprietății am efectuat-o personal, în data de 20.02.2019. Data evaluării (data la care este valabilă concluzia asupra valorii de piață estimate a proprietății subiect) este 20.02.2019, iar data raportului de evaluare este 25.02.2019.

În evaluarea proprietății am făcut, în primul rând, analiza celei mai bune utilizări. Concluzia acestei analize este că utilizarea cea mai bună a imobilului subiect ar fi de spațiu de depozitare (în forma fizică actuală), cu atât mai mult cu cât accesul la acesta se realizează prin spațiul comercial proprietate privată a unei societăți comerciale. Totuși, avem în vedere și ipotezele în care se realizează evaluarea, respectiv cerința clientului de a evalua imobilul subiect în condiții normale de piață, fără a ține cont de existența vreunui cumpărător determinat. În aceste condiții, întrucât imobilul nu are expunere la Bulevardul Victoriei (deci nu poate fi transformat în spațiu comercial) și având în vedere compartimentarea acestuia, zona în care se află și suprafața utilă, suntem de părere că utilizarea actuală, de locuință, este și cea mai bună utilizare.

Pentru estimarea valorii de piață am aplicat abordarea prin piață, aceasta fiind unica aplicabilă. Valoarea astfel estimată este:

Vp = 9600,00 €, echivalent a 45.581,00 lei

*******Valorile estimate nu conțin TVA*******

**Evaluator autorizat,
Maftei Andreea Felicia**

