

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr. 159787/21.08.2019 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Prelungirea Caraiman nr. 2A, în suprafață de 46 mp, precum și a caietului de sarcini

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2019

Luând în dezbateră referatul de aprobare a domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 176560/13.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte nr. 179643/18.09.2019;

Având în vedere prevederile:

- art. 354 și art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 6, alin. 1[^]2 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 162/25.04.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, str. Prelungirea Caraiman nr. 2A, în suprafață de 46 mp,
- HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 83/31.03.2011, anexa nr. 35, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr. 35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,

Având în vedere cererea de cumpărare nr. 57535/13.04.2016, completată prin adresa nr. 11096/23.01.2018, depuse de către Vlahu Hristu;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6 lit. b), art. 363 alin. 6, alin. 7, art. 196 alin. 1 lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă raportul de evaluare nr. 159787/21.08.2019 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică în sumă de 7.966,74 euro, fără TVA, respectiv 173,19 euro/mp, fără TVA, al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 46 mp, situat în municipiul Constanța, str. Prelungirea Caraiman nr. 2A, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 2756/05.08.2019.

Raportul de evaluare nr. 159787/21.08.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre, conform anexei nr. 1.

Art.2. Se aprobă caietul de sarcini privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Prelungirea Caraiman nr. 2A, în suprafață de 46 mp, conform anexei nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
23 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PERODIN

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE

[Signature]

CONSTANȚA

Nr. 382 / 30.09.2019

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



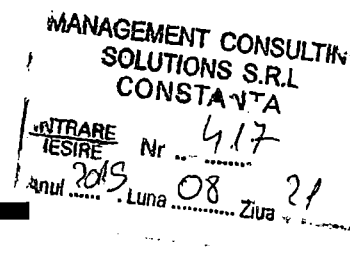
Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Ghenea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 382/2019

**Teren intravilan
str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A,
zona CET, oraș Constanța
(S = 46 mp)**

**PROPRIETAR:
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

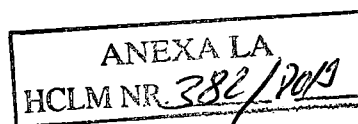
~~SEDE PERIODIC~~

AUGUST 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 46 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 1;
- Procent ocupare teren maxim: 100%;
- Regim de înălțime: maxim P+1E;
- Acces: str. Prelungirea Caraiman.
- Utilități: in zona



Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 2756/05.08.2019 este de „spațiu comercial parter”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 46 mp, situat în Str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A pentru destinația ” spațiu comercial parter”.

Data evaluării: 21 August 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică

pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A, zona CET, oras Constanta, jud. Constanta	46,00	173,19	37.686,66	7.966,74	200,00	43.520,60	9.200,00

ANEXA LA
HCLM NR. 282/1209

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanta,

Str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, str. Prelungirea Caraiman, nr. 2A, zona CET, oras Constanta, jud. Constanta	46,00	173,19	37.686,66	7.966,74

7.966,74 EURO echivalentul a 37.686,66 RON
fără TVA

1 EURO 4,7305 RON 21.08.2019

Raportul de evaluare a fost realizat

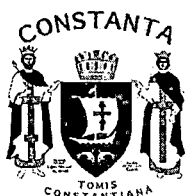
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

57A





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la HCL nr. 382 / 30.09.2019

CAIET DE SARCINI

**privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren
proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Prelungirea
Caraiman nr. 2A, în suprafață de 46 mp**

În baza OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 83/31.03.2011, anexa nr. 35, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 162/25.04.2018 oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 46 mp situat în str. Prelungirea Caraiman nr. 2A, ce face obiectul prezentului caiet de sarcini.

Cap. I. Datele de identificare ale proprietarului

Proprietar: Municipiul Constanța
Adresă sediu: Bdul. Tomis nr.51, Constanța
Cod fiscal: 4785631
Telefon: 0241/488151
Fax: 0241/488195
Email: contracte@primaria-constanta.ro

Cap. II. Descrierea imobilului care face obiectul vânzării

Obiectul procedurii de licitație îl constituie vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 46 mp situat în municipiul Constanța, str. Prelungirea Caraiman nr. 2A. Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform HCL nr. 83/31.03.2011 - anexa nr. 35, și este înscris în Cartea Funciară nr. 249304, conform încheierii de intabulare nr. 75666/04.06.2019 eliberată de OCPI Constanța.

Terenul ce face obiectul licitației publice are ca vecinătăți:

- la N - municipiul Constanța;
- la S - municipiul Constanța;
- la E - IE 241401;
- la V - municipiul Constanța.

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil cu privire la destinațiile admise cu condiționări, destinațiile interzise, inclusiv datele cu privire la regimul tehnic ale acestuia, sunt înscrise în certificatul de urbanism nr. 2756/05.08.2019 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza certificatului de urbanism nr. 2756/05.08.2019 vânzarea bunului imobil se face pentru reglementarea urbanistică de "spațiu comercial parter", conform HCL nr. 667/2005.

Cap. IV. Obligațiile privind protecția mediului

Cumpărătorul are obligația de a respecta reglementările prevăzute de legislația privind protecția mediului și de a obține toate licențele /avizele /acordurile /autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

Cap. V. Prețul minim de pornire a licitației

Prețul minim de pornire a licitației publice cu strigare, este de 7.966,74 EURO, respectiv 173,19 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 159787/21.08.2019, întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

Cap. VI. Condiții de încheiere a contractului

În baza hotărârilor Consiliului local privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, str. Prolungirea Caraiman nr. 2A, în suprafață de 46 mp și a procesului verbal de deschidere, evaluare și adjudecare a licitației, după achitarea în termen de maxim 30 de zile calendaristice a prețului integral la care se adaugă TVA în conformitate cu legislația în vigoare și a celorlalte obligații de plată izvorâte din procedura de vânzare, se va încheia contractul de vânzare în formă autentică.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează să se încheie în formă autentică.

Cap. VII. Natura și cuantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 796,67 euro. Plata garanției de participare se va face în lei, la cursul de referință pentru euro comunicat de BNR în data plății. Garanția de participare este valabilă pentru o singură licitație și se poate achita prin virament bancar în contul RO 29TREZ2315006XXX000443 deschis la Trezoreria municipiului Constanța cod fiscal 4785631 sau altă formă de plată (on line, etc).

Garanția de participare, constituită de ofertantul desemnat necâștigător se returnează de către autoritatea administrației publice locale în cel mult 15 zile lucrătoare de la data desemnării ofertantului câștigător.

Pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație nu se va restitui și se va considera cotă-parte din prețul de vânzare adjudecat. În situația în care câștigătorul licitației nu achită prețul de vânzare în termenul stabilit, acesta va pierde garanția de participare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță la încheierea contractului în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, câștigătorului nu i se mai restituie suma consemnată cu titlu de garanție de participare.

Cap. VIII. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun într-un singur exemplar, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, la Centrul de Informare pentru Cetățeni - biroul nr. 4, situat la City Park Mall - Bdul. Alex. Lăpușneanu nr. 116 C, până la data limită stabilită în anunțul procedurii.

Oferta trebuie semnată de către ofertant și are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în documentația de atribuire sau după expirarea datei limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, vânzătorul anulează procedura de licitație.

Cap. IX. Clauze juridice și financiare

Contractul de vânzare se va încheia sub condiția obligativității cumpărătorului de a respecta reglementările și funcțiunile urbanistice ale bunului imobil dobândit de la municipiul Constanța, așa cum au fost prevăzute în certificatul de urbanism nr. 2756/05.08.2019 și raportul de evaluare ce au stat la baza adoptării hotărârii de vânzare a Consiliului local al municipiului Constanța, precum și obligația respectării Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării construcțiilor.

Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către municipiul a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se

va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

În conformitate cu prevederile HCL nr. 261/2017, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător.

Câștigătorul licitației este obligat să respecte clauzele impuse prin actul juridic ce urmează a se încheia în formă autentică. Câștigătorul licitației are obligația să suporte toate cheltuielile ocazionate de procedura de vânzare prin licitație publică (raport de evaluare, documentații cadastrale, nr. stradal, etc.) după adjudecare și înainte de transmiterea documentației la biroul notarial ales de câștigătorul licitației. Câștigătorul licitației are obligația să achite contravaloarea taxelor și a celorlalte obligații financiare ocazionate de autentificarea notarială a contractului de vânzare.

Ofertanții au obligația de a vizita imobilul ce face obiectul licitației și de a observa starea acestuia, înainte de depunerea actelor în vederea participării la licitație.

Oferta declarată câștigătoare nu poate fi modificată și constituie parte integrantă a contractului de vânzare care urmează a fi încheiat.

Cap. X. Dispoziții finale

Organizatorul licitației va anunța în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la semnarea raportului Comisiei de vânzare, toți ofertanții cu privire la rezultatul licitației publice cu strigare.

În situația în care câștigătorul licitației renunță să încheie contractul în perioada cuprinsă între momentul adjudecării terenului prin licitație publică și momentul încheierii acestuia în formă autentică, câștigătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare.

Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile cu privire la modul de organizare a licitației sunt detaliate în instrucțiuni.

Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei.

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de vânzare-cumpărare.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PERODIN

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE