



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr. 214367/10.12.2018 ce stabilește prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124 mp, precum și a caietului de sarcini

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

31.01.2019

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 8420/15.01.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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. 8423/15.01.2019;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1² din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 348/27.09.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, str. Ștefăniță Vodă/ str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124 mp,
- HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr. 109/28.02.2005, pag. 1, poz 34 din anexă, 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,

Văzând cererea de cumpărare nr. 47555/21.03.2018 depusă de S.C. TOMIS PLUS S.R.L.,

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.1 și 2 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr. 214367/10.12.2018 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică în sumă de 618.522,00 euro, fără TVA, respectiv 198,00 euro/mp, fără TVA, al imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 3124 mp, situat în str. Ștefăniță Vodă/ str. Prelungirea Delavrancea, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 4450/27.11.2018.

Raportul de evaluare nr. 214367/10.12.2018 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. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124 mp, conform anexei nr.2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

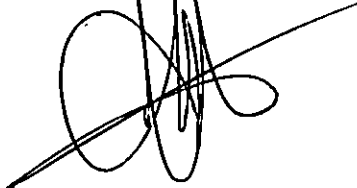
Art.3. Achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, se va face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data desemnării ofertantului câștigător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

Art.4. 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.

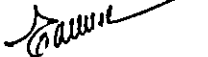
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
25 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Tălcușă


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

Nr. 22 / 31.01.2019



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr.2 la HCL nr. 22 / 31.01.2019

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124 mp

În baza Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică a Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, 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, a HCL nr.131/02.06.2015 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 348/27.09.2018 oportunitatea vânzării prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 3124 mp situat în str. Ștefăniță Vodă / str. Prelungirea Delavrancea, 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 3124 mp situat în municipiul Constanța, str. Ștefăniță Vodă / str. Prelungirea Delavrancea.

Terenul ce face obiectul licitației publice cu strigare are ca vecinătăți:

- la N – teren proprietate S.C.TOMIS PLUS;
- la E – stradă propusă;
- la S – stradă propusă;
- la V - stradă propusă.

Terenul situat în municipiul Constanța, Zona Str. Ștefăniță Vodă/ Str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124,00 mp, înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu nr. cadastral 248795, constituie proprietate privată a municipiului Constanța, conform extrasului de carte funciară nr.248795.

Terenul situat în municipiul Constanța, Zona Str. Ștefăniță Vodă/ Str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124,00 mp, face parte din suprafața de teren de 23.481 mp, studiată prin PUZ aprobat prin HCL 85/31.03.2017 inițiat în vederea realizării lucrărilor de edificare a "Ansamblului multifuncțional Tomis Gardens".

Cap. III. Condițiile și regimul de exploatare al imobilului

Conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 85/31.03.2017, reglementarea urbanistică aprobată este de ZM2 - Zonă mixtă, având utilizări admise de: parcaj colectiv multietajat; construcții și amenajări aferente echipării tehnico - edilitare; spații plantate; amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico - edilitare.

Celelalte reglementări și funcțiuni 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. 4450/27.11.2018 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

Cap. IV. Prețul de pornire a licitației

Prețul de pornire a licitației publice este de 618.522,00 EURO, respectiv 198,00 euro/mp, fără TVA, conform raportului de evaluare nr. 214367/10.12.2018 întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța.

Cap. V. 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. Ștefăniță Vodă / str. Prelungirea Delavrancea, în suprafață de 3124 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 a se încheia în formă autentică.

Cap. VI. 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. 4450/27.11.2018 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 funcțiilor 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.

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. VII. Dispoziții finale

Organizatorul licitației va anunța toți ofertanții cu privire la rezultat.

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, cumpărătorului nu i se va restitui suma consemnată cu titlu de garanție de participare. Imobilul în cauză va fi scos la o nouă licitație publică.

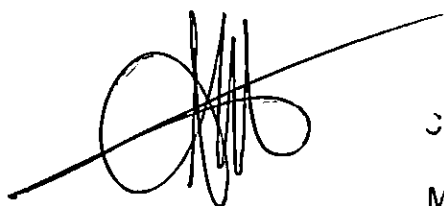
Procedura licitației publice poate fi contestată la Tribunalul Constanța, Secția de contencios administrativ și fiscal, în termenele și condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

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

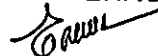
Contravaloarea caietului de sarcini este de 100 lei.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Tănușu



CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE





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. Gherea, 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



ANEXA LA

ANUL 2018 LUNA 12 ZIUA 10
HOLM NR. 22 2019

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr. 492
Anul 2018 Luna 12 Ziua 10

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Trăicu (pres) 2018

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**str. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea,
zona Târg Săptămânal, oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 2018

ANEXA LA
HCLM NR. 22/2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Târg Săptămânal, str. Ștefăniță Vodă/Str. Prelungirea Delavrancea, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 3.124 mp;
- Suprafață teren din acte: 5.000 mp
- Coeficient utilizare teren aprobat: 3,9;
- Procent ocupare teren aprobat: 60%;
- Regim de înălțime: P+6E
- Acces: str. Prelungirea Delavrancea.
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Târg Săptămânal, str. Prelungirea Delavrancea.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.4450/27.11.2018 este de „parcaj colectiv multietajat, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, spații plantate, amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 3.124 mp. situat în str. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, zona Târg Săptămânal.

Data evaluării: 10 Decembrie 2018.

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.

ANEXA LA
HCLM NR. 22 / 2019

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	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
	Teren intravilan, Strada Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, oraș Constanța, jud. Constanța	Parcaj colectiv multietajat, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, spații plantate, amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare	3.124,00	198,00	2.875.029,70	618.552,00	217,67	3.160.645,02	680.001,08

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, zona Târg Săptămânal, str. Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, 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 bună 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 finală 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 Constanța,

Str. Ștefăniță Vodă, zona Târg Săptămânal este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Valoarea de piață			
			Suprafață			
			teren	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Strada Ștefăniță Vodă/str. Prelungirea Delavrancea, oraș Constanța, jud. Constanța	Parcaj colectiv multietajat, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, spații plantate, amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces cărosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare	3.124,00	198,00	2.875.029,70	618.552,00

618.522,00 EURO echivalentul a 2.875.029,70 RON
fără TVA

1 EURO 4,6480 RON 10.12.2018

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

