



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020

Luând în dezbateră referatul de aprobare a domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 135897/04.09.2020, 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. 138076/09.09.2020;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- HCL nr. 175/29.05.2020 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 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. 186/31.08.2015, anexa nr. 7, 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. 167480/23.12.2014 completată prin cererea nr. 11308/20.01.2020, depusă de către doamna Manțu Joița;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit.c, alin. 6 lit.b, art. 354, art. 355, art. 363 alin. 1, alin. 6 și alin. 7 și art. 196 alin. 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică și raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020 ce stabilește prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil teren proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 150 mp, situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, pentru

reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 2411/11.08.2020.

Prețul minim de pornire a licitației publice este de 51.886,50 euro, fără TVA (1 euro = 4,8402).

Raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020 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 aleea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 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, 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, 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:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 135897 /04.09.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 175/29.05.2020 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp,

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii - evaluare cu municipiul Constanța stabilește valoarea de piață a imobilului teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2411/11.08.2020;

În temeiul art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

Primar,

Decebal FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 138076/09.09.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr. 135897/04.09.2020 al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU și având în vedere prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Prin cererea nr. 167480/23.12.2014, completată prin cererea nr. 11308/20.01.2020 doamna Manțu Joița a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

Cererea de cumpărare pentru terenul situat în Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr. 11308/28.02.2020, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 186/31.08.2015, anexa nr. 7. Terenul în suprafață de 150 mp este împrejmuit și are acces la alea Universității;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T21403/06.03.2020 la adresa din municipiul Constanța alea Universității nr. 44A, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 150 mp, deținut conform HCL nr. 186/31.08.2015, anexa nr. 7;

Certificatul de urbanism nr. 2411/11.08.2020 emis de Direcția urbanism în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUZ, aprobată prin HCL nr. 109/27.04.2017, HCL nr. 166/31.05.2017 și HCL nr. 253/28.06.2018, din care redăm: *"Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: zonă IIIa - locuințe individuale/colective și funcțiuni complementare:- Utilizări admise: locuințe individuale și colective, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc); amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi; construcții aferente echipării tehnico - edilitare.....Terenul este neconstruibil din punct de vedere al frontului la stradă."*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 175/29.05.2020 oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

Prin raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020 firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE, a stabilit prețul minim de pornire al vânzării prin licitație publică în sumă de 51.886,50 euro (345,91 euro/mp), fără TVA, respectiv, 251.141,04 RON, al imobilului teren situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, pentru reglementarea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 2411/11.08.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, este de 189.771,24 RON conform adresei nr. R93715/06.07.2020 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare.

În conformitate cu prevederile art. 363 alin. 6 din OUG nr. 57/05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020 și valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 51.886,50 euro, fără TVA, respectiv 345,91 euro/mp, fără TVA, care va constitui prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică al bunului imobil. În temeiul prevederilor HCL nr. 261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare, precum și a celorlalte cheltuieli ocazionate de procedură, se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, 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.

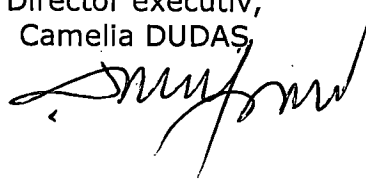
Câștigătorul licitației va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism nr. 2411/11.08.2020, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile 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 Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

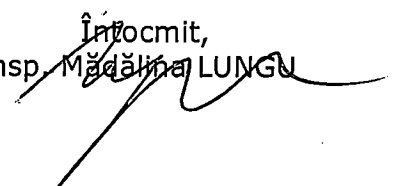
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAS



Întocmit,
Insp. Mădălina LUNGU





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 - DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 135897/04.09.2020;

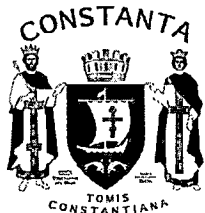
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

Comisia, întrunită azi _____ 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 - PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI
LIBERTĂȚILOR CETAȚEANULUI

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 135897/04.09.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a caietului de sarcini, precum și a raportului de evaluare ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în aleea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp.

Comisia, întrunită azi _____ 2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ARGHIRESCU ADRIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la HCL nr. _____/_____

CAIET DE SARCINI

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în alea Universității nr. 44A în suprafață de 150 mp

În baza OUG nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, 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, cu modificările și completările ulterioare, a HCL nr. 186/31.08.2015, anexa nr. 7, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 175/29.05.2020 oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, 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 150 mp situat în municipiul Constanța, alea Universității nr. 44A.

Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform HCL nr. 186/31.08.2015, anexa nr. 7 și este identificat cu numărul cadastral 245703, conform extrasului de carte funciară nr. 245703, eliberat de OCPI Constanța.

Terenul ce face obiectul licitației publice are ca vecinătăți:

- la NE – municipiul Constanța ;
- la V și SV – municipiul Constanța;
- la SE – proprietate particulară Manțu Joița.

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. 2411/11.08.2020 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza HCL nr. 109/27.04.2017, HCL nr. 166/31.05.2017 și a HCL 253/28.06.2018 s-a emis certificatul de urbanism nr. 2411/11.08.2020 privind vânzarea bunului imobil ce reglementează *"Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: zona IIIa - locuințe individuale/colective și funcțiuni complementare:- Utilizări admise: locuințe individuale și colective, în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, servicii profesionale, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc); amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiri; construcții aferente echipării tehnico - edilitare..... Terenul este neconstruibil din punct de vedere al frontului la stradă."*

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 51.886,50 EURO, respectiv 345,91 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 131343/28.08.2020, 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, situat în aleea Universității nr. 44A, în suprafață de 150 mp, a procesului verbal de deschidere și a procesului verbal de 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. VII. Natura și quantumul garanției solicitate de vânzător

Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 10% din prețul minim de pornire a licitației, respectiv 5.188,65 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. Condiții specifice impuse de natura bunului

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. 2411/11.08.2020 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 Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Cap. IX. 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. Lăpușeanu 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. X. Clauze juridice și financiare

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. XI. 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,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

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

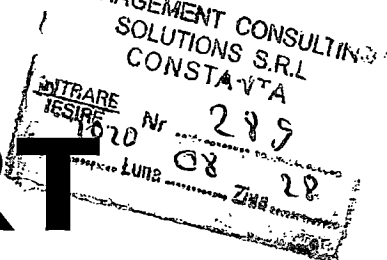


Constanța

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



România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Alea Universității, nr. 44A, zona Campus,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

AUGUST 2020

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Campus, alea Universității, nr. 44A județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 150 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+1 ;
- POT aprobat maxim: 50%;
- CUT maxim= 2;
- Acces: alea Universității;
- Utilități: in zona.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Campus , alea Universității, nr. 44A.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.2411/11.08.2020 de zona IIIa – locuințe individuale/colective și funcțiuni complementare locuirii, amenajări aferente locuințelor, etc.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 150 mp, situat în alea Universității, nr. 44A.

Data evaluării: 25 August 2020

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

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utila 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, estimata 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			Valoare teren prin metoda extractiei		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, Aleea Universității, nr. 44A, zona Campus, oras Constanta, jud. Constanta	150,00	345,91	251.141,04	51.886,50	351,99	255.555,30	52.798,02

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Campus, alea Universității, nr. 44A, 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 Constanța,
Alea Universității, nr. 44A, zona Campus este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO	RON	EURO
	mp	/mp		
Teren intravilan, Alea Universității, nr. 44A, zona Campus, oraș Constanța, jud. Constanța	150,00	345,91	251.141,04	51.886,50

51.886,50 EURO echivalentul a 251.141,04 RON
fără TVA

1 EURO 4,8402 RON 25.08.2020

OBS: Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a terenului situat în alea Universității nr. 44A, zona Campus, în vederea vânzării prin licitație publică a terenului pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2411/11.08.2020 de „zona IIIa - locuințe individuale/colective și funcțiuni complementare locuirii, amenajări aferente locuințelor, etc”.

”Având în vedere situația creată prin izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia” (conform notificare RICS privind practica de evaluare - <https://www.rics.org/emea/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>). Recomandăm o revizuire periodică la 3 luni a raportului de evaluare.

**Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE