



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică, a raportului de evaluare nr. 13613/23.01.2020 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp, precum și a caietului de sarcini

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 50438/11.03.2020, 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. 51886/12.03.2020;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 118/23.03.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148, în suprafață de 194 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. 225/29.07.2016, anexa nr. 10, poz. nr. 1, 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. 16493/03.02.2016 depusă de către domnul Anton Niculae;

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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică și raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020 ce stabilește prețul minim de pornire a licitației publice pentru bunul imobil teren proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 194 mp, situat în municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 64/10.01.2020.

Prețul minim de pornire a licitației publice este de 23.571 euro, fără TVA, (1 euro = 4,7786 lei)

Raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020 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, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 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 procedura de vânzare, 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.4. 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, _____ împotrivă, _____ 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
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 Șoseaua
Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A) în suprafață de 194 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. 225/29.07.2016, anexa nr. 10, poz. nr. 1, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 118/23.03.2018 oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148, în suprafață de 194 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-constantia.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 194 mp situat în municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A). Imobilul este proprietatea privată a municipiului Constanța conform HCL nr. 225/29.07.2016 - anexa nr. 10 și este înscris în Cartea Funciară nr. 250324, conform încheierii de intabulare nr. 164262/22.11.2019 eliberată de OCPI Constanța.

Terenul ce face obiectul licitației publice are ca vecinătăți:

- la N – proprietăți particulare ;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – Șos. Mangaliei;
- la V – str. Soarelui.

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. 64/10.01.2020 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea vânzării, certificat ce constituie anexă la caietul de sarcini.

În baza certificatului de urbanism nr. 64/10.01.2020 vânzarea bunului imobil se face pentru reglementarea urbanistică de "locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat și construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe", POT max. = 35%, CUT max = 0,70.

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 23.571 EURO, respectiv 121,50 euro/mp, fără TVA, stabilit prin raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020, 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, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 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 2.357,10 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. 64/10.01.2020 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 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 municipiu 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,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 50438/10.03.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

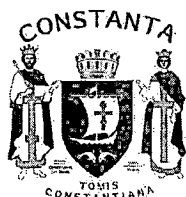
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr. 118/23.03.2018 privind aprobarea oportunității vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148, în suprafață de 194 mp,

Luând în considerare raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020 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 Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 64/10.01.2020;

În temeiul art. 136 alin. 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 13613/23.01.2020 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică a imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp, precum și a caietului de sarcini.

Primar,

Decebal FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 51886/12.03.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr. 50438/11.03.2020 al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU și având în vedere prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale 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. 16493/03.02.2016 domnul Anton Niculae a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A) în suprafață de 194 mp, pentru destinația de "alipire la terenul aflat în proprietate pentru construcție P+1".

Cererea de cumpărare a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr. R76079/07.07.2016, completată prin adresele nr. R7000/25.01.2017, nr. R118326/30.10.2017, nr. 132035/12.10.2017, 2930/14.06.2018, nr. R102705/03.08.2018 și nr. R7422/17.01.2020 care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 225/29.07.2016, anexa 10, poz. 1;
 - conform adresei SPIT Constanța R-T5334/21.01.2019, la adresa din municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 194 mp, deținut conform HCL nr. 225/29.07.2016, anexa 10, poz. 1;
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr. 64/10.01.2020 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, fază PUG, aprobată prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este: ZRL 1a conform PUG - "locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat și construcții cu caracter de anexe gospodărești specific activităților de tip agricol sau conexe".
 - procent de ocupare al terenului aprobat: max 35%;
 - coeficient de utilizare aprobat: max 0,70;

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 118/23.03.2018 oportunitatea vânzării prin licitație publică a terenului situat în Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148, în suprafață de 194 mp.

Prin raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020 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 23.571 euro, (121,50 euro/mp), fără TVA, respectiv 112.636,38 RON al imobilului teren situat în Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp, pentru reglementarea urbanistică cuprinsă în certificatul de urbanism nr. 64/10.01.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp este de 72.000 ron, conform adresei nr.13578/22.07.2019 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, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr. 13613/23.01.2020 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 23.571 euro, fără TVA, respectiv 121,50 euro/mp, fără TVA, care va constitui prețul minim de pornire a vânzării prin licitație publică a 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.

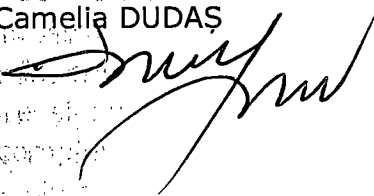
Câștigătorul licitației va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în certificatul de urbanism nr. 64/10.01.2020, care vor sta la baza vânzării. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării 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 raportului de evaluare nr. 13613/23.01.2020 ce stabilește prețul minim de pornire a vânzării imobilului teren proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), în suprafață de 194 mp, precum și a caietului de sarcini.

Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mădălina LUNGU



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



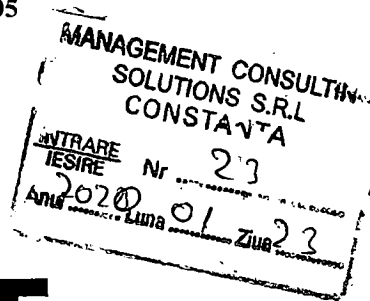
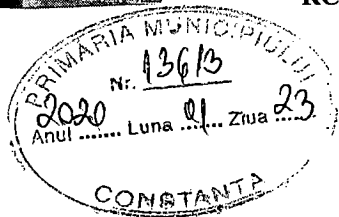
Constanța

*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,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID G121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Șoseaua Mangaliei nr. 148
(str. Soarelui nr. 11A)
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IANUARIE 2020

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148(str. Soarelui nr. 11A), județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren: 194 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: cstr. parter – 0,35, constr. P+1 – 0,70;
- Procent ocupare teren aprobat: 35%;
- Regim de înălțime: parter pt CUT: 0,35, respectiv P+1 pt CUT: 0,7;
- Acces: str. Soarelui;
- Teren neconstruibil conform reglementărilor PUG referitor la caracteristicile parcelelor (suprafață minimă și front minim la stradă);
- Utilități: în zonă.

Terenul este situat în localitatea Constanța, Șoseaua Mangaliei nr. 148(str. Soarelui nr. 11A).

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 64/10.01.2020 este de „ZRL1a conform PUG – locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat și construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe ”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 194 mp, situat în Șoseaua Mangaliei nr. 148(str. Soarelui nr. 11A) pentru destinația ” vânzare teren prin licitație publică conform H.C.L. nr. 118/23.03.2018, Steren = 194,00 mp”.

Data evaluării: 23 ianuarie 2020.

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	Valoare prin comparație			Valoarea prin extracție		
		mp	EURO/mp	RON	EURO	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, șoseaua Mangaliei nr. 148/ str. Soarelui nr. 11A, zona KM 5, oraș Constanta, jud. Constanta	194,00	121,50	112.636,38	23.571,00	100,00	92.704,84	19.400,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Șoseaua Mangaliei nr. 148(str. Soarelui nr. 11A), 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 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, Șoseaua Mangaliei nr. 148(str. Soarelui nr. 11A) este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoare de piață		
		mp	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, șoseaua Mangaliei nr. 148 (str. Soarelui nr. 11A), zona KM 5, oraș Constanta, jud. Constanta	194,00	121,50	112.636,38	23.571,00

23.571.00 EURO echivalentul a 112.636,38 RON

fără TVA

1 EURO 4,7786 RON 23.01.2020



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

Administrator
dr. ing. Dragos Mihai IPATE

