

19.05.2025

Către: Primăria comunei Dobroești

În atenția: Dlui. Valentin Laurențiu CONDU - Primarul comunei Dobroești

Referitor la: Contractul de consultanță nr.16654 din 16.05.2025

Domnule Primar,

Având în vedere obiectul contractului de asistență juridică nr.16654 din 16.05.2025 (servicii de consultanță și de informare juridică cod CPV 791140000-7", în baza documentelor puse la dispoziție de către Primăria Dobroești, prin prezenta vă comunic raportul/opinia legală privind "Vânzarea unor imobile proprietate privată a UATC Dobroești (maxim estimat 1250 mp)", împreună cu recomandarea privind continuarea procedurii, din punctul de vedere al prevederilor legale aplicabile, respectiv dispozițiile:

-HCL Dobroești nr. 10/2025 pentru "aprobarea Raportului de Evaluare, a Studiului de Oportunitate și vânzarea privind terenul în suprafață de 605 m2, situat în comuna Dobroești, sat Dobroești, str. Ghiocilor, nr.7, județ Ilfov, Tarla 38, parcela 194, număr cadastral 64746, carte funciară 64746";

-Art. 21 și 22 din Ordonanța nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;

-Art. 555. art. 557, alin. (2), art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil al României;

-Art. 334-346 și art. 363, art. 364 din O.U.G. nr. 57/20219 - Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În data de 11.02.2025 este emisă Hotărârea Consiliului Local Dobroești nr.10 pentru "aprobarea Raportului de Evaluare, a Studiului de Oportunitate și vânzarea privind terenul în suprafață de 605 m2, situat în comuna Dobroești, sat Dobroești, str. Ghiocilor, nr.7, județ Ilfov, Tarla 38, parcela 194, număr cadastral 64746, carte funciară 64746".

Prin dispozitivul acesteia (art.3) "se aprobă de principiu" vânzarea imobilului menționat anterior, se aprobă Raportul de Evaluare nr. TH-286-13012025 efectuat de SC Evalfix Tehnic SRL prin evaluator autorizat Blănaru Veronica Georgiana și Studiul de Oportunitate nr. TH-287-130125 efectuat de SC Evalfix Tehnic SRL.

Prin cuprinsul Art. 334-346 și art. 363, art. 364 din O.U.G. nr. 57/20219 - Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, este descris cadrul juridic pentru vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale.

"Vânzarea bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Derogări

Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ-teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.(5)

Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați cu respectarea legislației în domeniul achizițiilor publice, și valoarea de inventar a imobilului.

Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului."

Raportul de Evaluare se axează pe standardele actuale de piață, având ca baza atât informațiile furnizate de UAT cat si date furnizate de piața de sector si baza de date proprie, sub rezerva declarației potrivit căreia: "În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă și acuratețea evaluării poate fi afectată și, în conformitate, Evaluatorul își rezervă dreptul de a rectifica raportul". Raportul a fost întocmit de către un Evaluator calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip, în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați – ANEVAR. Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii de piață a proprietății menționate mai sus, la data evaluării este de: 117.200 Euro (Unasutasaptesprezecemiidouasute Euro). Valoarea de Piață: 117.200 Euro, respectiv 582.812 Lei (193.80 euro/mp; 964 ron/mp); "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un

marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

-Cursul de schimb: 1 euro = 4,9728 lei

-Abordari utilizate - Abordarea prin piață

-Valori rezultate - Metoda comparației directe 117.200 euro

-Suprafata teren 605 mp (conform Extras CF 64746)

Prin Studiul de Oportunitate s-au stabilit următoarele:

Conform art. 129 alin (4) lit. f) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ actualizat, consiliul local "asigură un mediu favorabil înființării și/sau dezvoltării afacerilor, inclusiv prin valorificarea patrimoniului existent, precum și prin realizarea de noi investiții care să contribuie la îndeplinirea programelor de dezvoltare economică regională și locală "

Inițiativa vânzării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului si beneficiile acestuia la potențial maxim, atât din punct de vedere al autorității contractante cât si a cumpărătorului. Consiliul local exercită atribuții privind dezvoltarea economico-socială, de mediu și atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei. Consiliul local hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea, achiziționarea sau vanzarea bunurilor proprietate publică a comunei. Așadar, se impune utilizarea adecvată a resurselor locale, din domeniul public și privat al Comunei Dobroesti.

Vanzarea imobilului, aflat în proprietatea UAT Dobroesti, constituie prin valoarea de tranzactie, o sursă sigură și garantată de venituri la bugetul local, sursă importantă, în previzionarea pe termen lung, în planificarea veniturilor.

Primaria Comunei Dobroesti în calitate de proprietar al bunului, urmărește obținerea de venituri la bugetul local, precum și creșterea potențialului zonei din punct de vedere al dotărilor economico-sociale și atragerea de capitaluri private.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm patru componente majore care justifică inițierea procedurii de vânzare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar, ordin social si de mediu.

Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Motive de ordin economic si financiar

-valorificarea resurselor existente;

- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragera la bugetul local al comunei Dobroesti de venituri din taxele și impozitele datorate pentru terenul subiect si eventuale constructii ce se pot dezvolta pe acesta;
- atragera capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Dobroesti, precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia;
- degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru intretinerea unor bunuri care nu sunt de utilitate publica sau nu vin in sprijinul unor activitati organizate prin grija Consiliului Local;
- se creeaza premisele obtinerii unor venituri suplimentare la bugetul comunei Dobroesti, venituri net superioare intr-un interval de timp scurt, ce ar putea fi dolosite pentru dezvoltarea comunei;
- cumpărătorul va acoperi în întregime costurile cu întreținerea si exploatarea terenului cumpărat;

Motive de ordin social

- promovarea imaginii zonei si implicit a comunei;
- cresterea atractivitatii pentru zona de amplasare a proprietatii;
- ridicarea gradului de civilizatie si confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabila

Motive de ordin de mediu

- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de ingrijirea amplasamentului;
- luarea tuturor masurilor necesare pentru evitarea poluarii amplasamentului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei din zona de amplasare precum si a lacului din zona;
- gestionarea eficienta a deseurilor si mentinerea cu strictete a restrictiilor de igiena cerute de reglementarile legale in vigoare;
- cumpărătorul va avea obligația respectării tuturor condițiilor referitoare la protecția mediului;
- prin vanzarea imobilului se transferă responsabilitatea cumparatorului, cu privire la respectarea protecției mediului, prin luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea si evitarea poluării solului si a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populatiei si gestionarea eficientă a deșeurilor si menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale in vigoare;

-ecologizarea terenului

Cu toate că prin Studiul de Oportunitate se propune o procedură simplificată, trebuie să ținem cont de faptul că alte UAT-uri au completat dispozițiile menționate anterior, în spiritul suplimentării veniturilor pe care le pot obține din aceste proceduri, adăugând pasul de licitare ca măsură dinamică de îmbunătățire a ofertelor prezentate inițial.

Se propune "Pasul de licitare" cu o valoare de 1.000 de euro. În cursul licitației ofertanții au dreptul să anunțe prin strigare un preț mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei de licitație, cu respectarea pasului de licitare. Licitarea se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Anexăm prezentei:

- Proiectul de H.C.L. privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 64746, situat în intravilanul Comunei Dobroești, județul Ilfov, în proprietatea privată a Comunei Dobroești.
- HCL Dobroești nr. 10/2025 pentru "aprobarea Raportului de Evaluare, a Studiului de Oportunitate și vânzarea privind terenul în suprafață de 605 m2, situat în comuna Dobroești, sat Dobroești, str. Ghiocilor, nr.7, județ Ilfov, Tarla 38, parcela 194, număr cadastral 64746, carte funciară 64746";
- Raportul de Evaluare nr. TH-286-13012025;
- Studiul de Oportunitate nr. TH-287-130125

Cu deosebită considerație,

Av. Năstase Gabriel Constantin
Titular al cabinetului Individual de Avocat
Năstase Gabriel Constantin

Gabriel-
Constantin
Nastase

Semnat digital de
Gabriel-Constantin
Nastase
Data: 2025.05.19
16:39:55 +03'00'