



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.78618/10.05.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.96323/12.06.2018, 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 nr.96324/12.06.2018;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.35/2002 privind organizarea procedurii de achiziție a serviciului de evaluare în vederea stabilirii valorii bunurilor imobile aparținând domeniului privat al municipiului Constanța,
- contractului autentificat sub nr.2367/17.11.2016,
- cererea de aviz DASOE nr.64943/18.04.2018 depusă de Suflaru Mihai, precum și cererea nr.92120/05.06.2018 depusă de actualul proprietar SC Dami-Trans SRL,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), 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.78618/10.05.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 550,25 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016, situat în municipiul Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, ce stabilește diferența de preț în sumă de 21.685,35 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "construire imobil D+P+6E-7E retras-locuințe colective" în "etajare imobil D+P+6E+Etaj tehnic - locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr.50/1991 art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării" conform certificatului de urbanism nr.2976/03.10.2017.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului

fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri 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, SC Dami-Trans SRL, 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,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

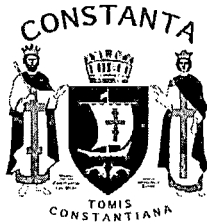
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.78618/10.05.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului în suprafață de 550,25 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, din "construire imobil D+P+6E-7E retras-locuințe colective" în "etajare imobil D+P+6E+Etaj tehnic - locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr.50/1991 art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării" conform certificatului de urbansim nr.2976/03.10.2017.

În temeiul art.45 alin.(6) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.78618/10.05.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

R A P O R T

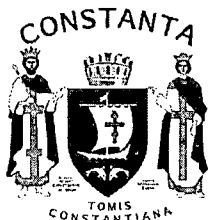
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.96323/12.06.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.78618/10.05.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004 la BNPA Mariana Iosif, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016 la SPN "Borună Chirața și Asociații"

Comisia întrunită azi 15.06. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE,
RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

R A P O R T

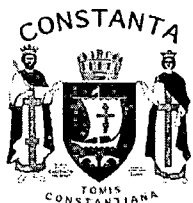
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.96323/12.06.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.78618/10.05.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016.

Comisia întrunită azi 15.06. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.96323/12.06.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004 la BNPA Mariana Iosif, adiționat prin contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016 la SPN "Borună Chirața și Asociații". Contractul prevede faptul că funcțiunile și reglementările urbanistice ale terenului pot fi schimbate cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare 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 ale terenului pentru care se dorește autorizarea.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4092/01.11.2004 la BNPA Mariana Iosif, municipiul Constanța a înstrăinat către Naniș Octav-Florin terenul în suprafață de 550,25 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, cu destinația de "locuință".

Ulterior, pentru terenul sus menționat a fost încheiat între Miu Vasile căsătorit cu Miu Mihaela, în calitate de vânzători și Suflaru Mihai căsătorit cu Suflaru Sultana, în calitate de cumpărători, contractul de vânzare autentificat sub nr.1252/15.09.2015 la BIN Cristina Baturi.

Pentru terenul în cauză a intervenit între municipiul Constanța și Suflaru Mihai contractul autentificat sub nr.2367/17.11.2016 la SPN "Borună Chirața și Asociații" având ca obiect schimbarea destinației terenului din "locuință" în "construire imobil D+P+6E-7E retras - locuințe colective" conform certificatului de urbanism nr.1380/18.04.2016.

În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.98/30.04.2015 "privind aprobarea planului urbanistic zonal - zona delimitată de str. Intrarea 1 Mai, limita A.P.M.C., Centrul de Scafandri, bld. 1 Mai vechi, terenuri proprietate publică și privată" și ale H.C.L. nr.248/13.10.2015 "privind aprobarea îndreptării de eroare materială din cuprinsul documentației la H.C.L. nr.98/2015" a fost emis certificatul de urbanism nr.2976/03.10.2017 pentru "etajare imobil D+P+6E+Etaj tehnic - locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr.50/1991 art.2, al.4, lit.a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării".

Prin adresa nr.64943/18.04.2018, completată cu adresa nr.71869/27.04.2018, Suflaru Mihai a solicitat avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.2976/03.10.2017, necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, în suprafață de 550,25 mp.

Prin nota de comandă nr.73328/03.05.2018 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită diferența de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.2976/03.10.2017.

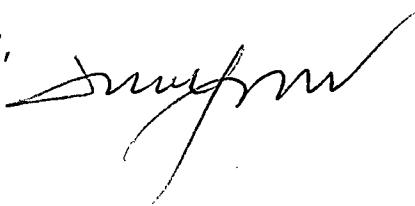
Prin raportul de evaluare nr.78618/10.05.2018 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 21.685,35 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile H.C.L. 261/2017, art.23, lit. f), plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

În momentul de față, terenul supus procedurii de reevaluare se află în proprietatea SC Dami-Trans SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr.666/2018 la BIN Grosu George.

Prin adresa nr.92120/05.06.2018 SC Dami-Trans SRL, în calitate de nou proprietar, a solicitat avizul Direcției autorizare și sprijin operatori economici conform certificatului de urbanism nr.2976/03.10.2017, necesar obținerii autorizației de construire pentru terenul situat în municipiul Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, în suprafață de 550,25 mp.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.78618/10.05.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.4092/01.11.2004 la BNPA Mariana Iosif, adiționat prin contractul autenticat sub nr.2367/17.11.2016 la SPN "Borună Chirața și Asociații".

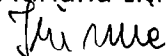
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irjimia



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



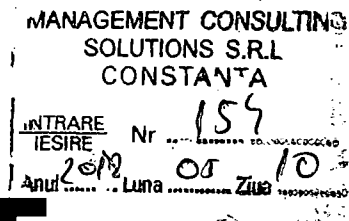
Constanța

*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,
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

**Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C,
Constanța, jud. Constanța
(550.25 mp)**

PROPRIETAR:

SUFLARU MIHAI

BENEFICIAR:

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

MAI 2018

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Fundătura 1 Mai nr.20C, județul Constanța, care aparține domnului Suflaru Mihai.

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând lui Suflaru Mihai

Proprietatea se află în localitatea Constanța, Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C.

- Suprafață teren: 550,25 mp;
- Deschidere: 17,50 m;
- Procent ocupare teren aprobat max. POT 65% conform planșa reglementari;
- Coeficient utilizare teren aprobat max. 4 conform planșa reglementari;
- Regim de înălțime: D+P+6+7R;
- Folosirea actuala: teren liber;
- Acces: strada asfaltată;
- Utilități: pe amplasament (apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze);
- Topografia: plana;
- Zona inundabila: nu;

Funcțiunea și reglementarea urbanistică (destinația) a terenului conform certificatului de urbanism nr. 2976/03.10.2017 este de „etajare imobil D+P+6E+Etaj Tehnic – locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr. 50/1991 art 2, al. 4, lit a¹, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării”.

Scopul evaluării: stabilirea diferenței de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare încheiat cu municipiul Constanța.

Data evaluării: 10 Mai 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.

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 extractie		
		teren	EURO/ mp	RON	EURO	EURO/ mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan - Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C - destinație "construire imobil D+P+6-7E retras - locuințe colective" conform C.U. Nr. 1380/2016	550,25	457,56	1.168.148,36	251.772,39	472,31	1.205.805,04	259.888,58
	total 1	550,25	457,56	1.168.148,36	251.772,39	472,31	1.205.805,04	259.888,58
2	Teren intravilan - Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C - destinație "etajare imobil D+P+6E+Etaj Tehnic - Locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr. 50/1991 art 2, al. 4, lit a^1, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării" conform C.U. Nr. 2976/03.10.2017	550,25	496,97	1.268.761,88	273.457,74	531,34	1.356.508,35	292.369,84
	total 2	550,25	496,97	1.268.761,88	273.457,74	531,34	1.356.508,35	292.369,84
	Diferența de pret (2-1)	550,25	39,41	100.613,52	21.685,35	59,03	150.703,31	32.481,26

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Str. Fundătura 1 Mai, nr. 20C, 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 in localitatea Constanta,
str. Fundătura 1 Mai, nr. 20C, jud. Constanța este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea evaluată		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan - Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C - destinație "construire imobil D+P+6-7E retras - locuințe colective" conform C.U. Nr. 1380/2016	550,25		457,56	1.168.148,36	251.772,39
	total 1	550,25		457,56	1.168.148,36	251.772,39
2	Teren intravilan - Strada Fundătura 1 Mai nr. 20C - destinație "etajare imobil D+P+6E+Etaj Tehnic – Locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr. 50/1991 art 2, al. 4, lit a^1, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării" conform C.U. Nr. 2976/03.10.2017	550,25		496,97	1.268.761,88	273.457,74
	total 2	550,25		496,97	1.268.761,88	273.457,74
	Diferenta de pret (2-1)	550,25		39,41	100.613,52	21.685,35

21.685,35 EURO echivalentul a 100.613,52 RON
fără TVA

1 EURO 4,6397 RON 10.05.2018

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț rezultată ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2976/03.10.2017 pentru: " Etajare imobil D+P+6E+Etaj tehnic - Locuințe colective cu 20% din suprafața construită desfășurată conform legii nr. 50/1991 art 2, al. 4, lit a^1, numai după intabularea construcției la stadiul fizic autorizat premergător supraetajării".

Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

Dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

