



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Suman Elena

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.96325/12.06.2018, 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, Serviciul contracte nr.96328/12.06.2018;

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,
- H.C.L. nr.20/30.01.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp,
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr. 320/2016, anexa 12, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.90792/17.07.2017 depusă de numita Suman Elena,

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.3 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 6.186,08 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 41 mp, situat în municipiul Constanța, str. Verde nr.46, pentru reglementarea urbanistică: "locuință individuală cu maxim P+2E" prevăzută în certificatul de urbanism nr.1858/10.05.2018, în vederea vânzării directe către Suman Elena.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare 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 și numitei Suman Elena, 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,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR.96325/12.06.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- 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,
- H.C.L. nr.20/30.01.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str.Verde nr.46, în suprafață de 41 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.83108/18.05.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică aprobată de "locuință individuală cu maxim P+2E" conform certificatului de urbanism nr.1858/10.05.2018.

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.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Suman Elena.

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

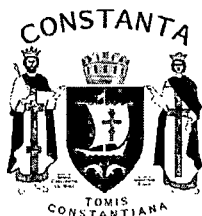
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.96325/12.06.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Suman Elena;

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

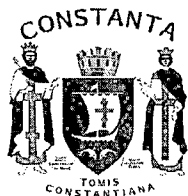
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.96325/12.06.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Suman Elena;

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



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.96328/12.06.2018

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.96325/12.06.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, ale H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea nr.90792/17.07.2017 numita Suman Elena a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători cadastrale rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 247109, înscrisă în Cartea funciară nr.247109 a UAT Constanța, conform Încheierii nr.43892/19.04.2017 emisă de OCPI Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr. R90792/21.09.2017, completată prin adresa nr.136517/23.10.2017, actualizată prin adresa nr.R91768/12.06.2018;
 - rolul fiscal care atestă înregistrarea în evidențele fiscale a terenului în suprafață de 200 mp din acte (239,25 mp din măsurători) dobândit de Suman Elena în baza Sentinței civile nr. 15789/18.09.2008.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.1858/10.05.2018: conform PUZ aprobat prin H.C.L. nr.248/31.10.2011 reglementările urbanistice admise sunt: locuință individuală cu maxim P+2E.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurărilor cadastrale, în suprafață de 41 mp nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren de 241 mp este deținută și folosită de către Suman Elena, în indiviziune cu municipiul Constanța.

În prezent, în baza de date a S.P.I.T. Constanța, la adresa din Constanța, str. Verde, nr. 46, figurează înregistrată și impusă Suman Elena cu teren în proprietate în suprafață de 200 mp din acte (239,25 mp conform măsurători cadastrale), dobândit în baza Sentinței civile nr. 15789/18.09.2008. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 41 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

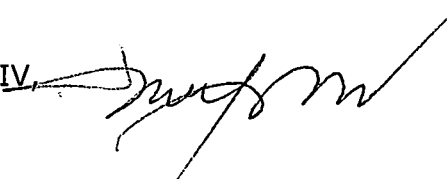
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin H.C.L. nr. 20/31.01.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp având reglementarea urbanistică "locuință".

Prin raportul de evaluare nr.83108/18.05.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 6.186,08 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: locuință individuală cu maxim P+2E, conform certificatului de urbanism nr.1858/10.05.2018. În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare se va face 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 contractului de vânzare în formă autentică.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.1858/10.05.2018. 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, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.83108/18.05.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Verde nr.46, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Suman Elena".

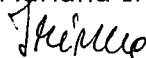
DIRECTOR EXECUTIV
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irimia



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



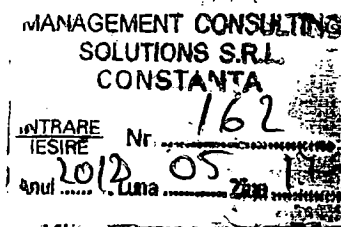
Constanța

*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

**Teren intravilan
str. Verde, nr. 46, zona Brătianu,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SERVICIUL CONTRACTE

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 41 mp, situat în zona Brătianu, str. Verde, nr.46, ce aparține Municipiului Constanța.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață

Data evaluării: 17 Mai 2018

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Brătianu, str. Verde nr. 46 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 241 mp;
- Suprafață teren din acte: 200 mp;
- Suprafață teren diferența din măsurători: 41 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P +2E ;
- POT aprobat maxim: 50%;
- CUT maxim= 2;
- Acces: str. Verde;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Brătianu, str. Verde, nr. 46.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1858/10.05.2018 este de „locuință individuală cu maxim P+2E”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Str.Verde, nr. 46.

Data evaluării: 17 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, str. Verde, nr. 46, zona Bratianu, oras Constanta, jud. Constanta	41,00	150,88	28.639,08	6.186,08	180,00	34.166,45	7.380,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Brătianu, str. Verde, nr. 46, 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 in localitatea Constanta,

Str. Verde, nr. 46, zona Brătianu este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, str. Verde, nr. 46, zona Bratianu, oras Constanta, jud. Constanta	41,00	150,88	28.639,08	6.186,08

6.186,08 EURO echivalentul a 28.639,08 RON
fără TVA

1 EURO 4,6296 RON 17.05.2018

Raportul de evaluare a fost realizat



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

