



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.113990/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Constantin Ioan

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.118769/19.06.2019, 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.118772/19.06.2019;

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,
- HCL nr.171/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, către Constantin Ioan,
- 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.376/28.12.2016, anexa nr.2 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.128347/13.09.2016 completată prin adresa nr.13256/13.10.2017 depusă de domnul Constantin Ioan,

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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.113990/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 7.435 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 41 mp, situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1947/03.06.2019, în vederea vânzării directe către Constantin Ioan.

Raportul de evaluare nr.113990/11.06.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face în conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, integral, 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, domnului Constantin Ioan (prin Direcția autorizare și sprijin operatori economici), 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.118769/19.06.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

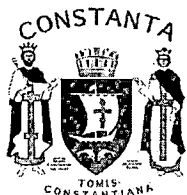
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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.171/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, către Constantin Ioan,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.113990/11.06.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestează servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1947/03.06.2019.

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.113990/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Constantin Ioan.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.118772/19.06.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.118769/19.06.2019 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 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 de cumpărare nr.128347/13.09.2016, completată prin adresa nr.13256/13.10.2017, depuse de domnul Constantin Ioan s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 247447, înscrisă în Cartea funciară nr.247447 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.77468/30.06.2017 respectiv 201 mp suprafață rezultată din măsurători și 160 mp suprafață din acte, conform certificatului de moștenitor nr.59/16.12.2013, autentificat la BNP Ghica Livia.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.171550/29.01.2019, actualizată prin adresa nr.R106720/07.06.2019, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.376/28.12.2016 anexa 2.
 - deținerea terenului de către domnul Constantin Ioan în indiviziune cu municipiul Constanța;
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T84652/26.10.2018, la adresa din municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață indiviză de 41 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținut conform HCL nr.376/2016, anexa nr.2.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

- Certificat de urbanism nr.1947/03.06.2019: conform PUD aprobat prin HCL nr.265/09.05.2008, reglementările urbanistice admise sunt: *LOCUIRE P+1,2E*.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor 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, respectiv 201 mp este deținută și folosită de către domnul Constantin Ioan, în indiviziune cu municipiul Constanța.

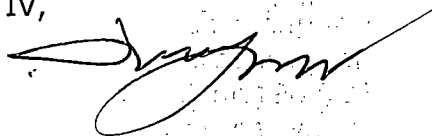
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.171/25.04.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, către Constantin Ioan.

Prin raportul de evaluare nr.113990/11.06.2019 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 de vânzare al terenului în sumă de 7.435 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: *locuire P+1,2E*, conform certificatului de urbanism nr.1947/03.06.2019. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, 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.1947/03.06.2019. 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 dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.113990/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vasile nr.121, în suprafață de 41 mp, în vederea vânzării directe către Constantin Ioan.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat
Mariana Irimia



SC Kamada Advertising SRL



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



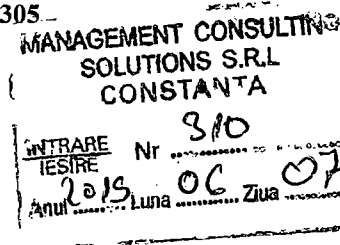
Constanța

*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 G121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
str. Bogdan Vasile, nr. 121,
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IUNIE 2019

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 41 mp, situat în str. Bogdan Vasile nr. 121, ce aparține municipiului Constanța.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe

Data evaluării: 07 Iunie 2019

**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, str. Bogdan Vasile nr. 121, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 201 mp;
- Suprafață teren din acte: 160,00 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 41,00 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: Coresp Pot max si H max;
- Procent ocupare teren maxim: 45%;
- Regim de înălțime: maxim P+1-2E;
- Acces: str. Bogdan Vasile.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Bogdan Vasile, nr. 121.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1947/03.06.2019 este de „locuire P+1,2 E”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 41 mp, situat în Str. Bogdan Vasile, nr. 121.

Data evaluării: 07 IUNIE 2019.

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	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Bogdan Vasile, nr. 121, oraș Constanta, jud. Constanta	LOCUIRE P+1,2E	41	181,34	35.080,56	7.435,00	200,00	38.690,06	8.200,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Bogdan Vasile, nr. 121, 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. Bogdan Vasile, nr. 121 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piața		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Bogdan Vasile, nr. 121, oraș Constanta, jud. Constanta	LOCUIRE P+1,2 E	41	181,34	35.080,56	7.435,00

7.435,00 EURO echivalentul a 35.080,56 RON
fără TVA

1 EURO 4,7183 RON 07.06.2019

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



Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

