



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina**

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.198909/16.11.2018, 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.198913/16.11.2018;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.C.L. nr.296/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp,
- H.C.L. nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.310/20.11.2012, anexa nr.6, 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.117350/14.09.2017 depusă de doamna Zaharia Gina,

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.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 3.412,26 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 18 mp, situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3792/12.10.2018, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina.

Raportul de evaluare nr.181150/24.10.2018 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**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, doamnei Zaharia Gina (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.198909/16.11.2018**

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

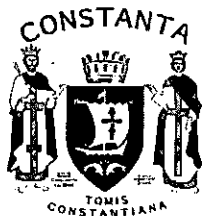
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.C.L. nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.296/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str.Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.181150/24.10.2018 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.Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3792/12.10.2018.

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.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina.

**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**

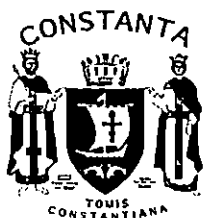
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.198909/16.11.2018

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina;

Comisia întrunită azi 23.11. 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**

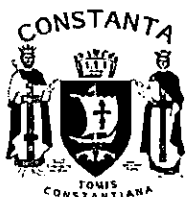
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.198909/16.11.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina;

Comisia întrunită azi 23.11. 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**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.198913/16.11.2018

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.198909/16.11.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea de cumpărare nr.117350/14.09.2017, doamna Zaharia Gina a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Orizontului nr. 34A, în suprafață de 18,00 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 239922, înscrisă în Cartea funciară nr.239922 a UAT Constanța, conform Extrasului de plan cadastral de Carte Funciară emis de OCPI Constanța în data de 12.09.2018, respectiv 208 mp suprafață din măsurători și 190 mp suprafață din acte.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.117350/16.01.2018, completată prin adresa nr. 6885/16.01.2018 și nr.165548/10.10.2018, care stabilește:
  - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.310/20.11.2012, anexa 6;
  - conform adresei SPIT Constanța nr. R-T 75039/17.10.2017, la adresa din municipiul Constanța, Str. Orizontului nr.34A, figurează înregistrată și impusă Primăria Municipiului Constanța cu teren în proprietate în suprafață de 18,00 mp, conform H.C.L. nr. 310/20.11.2012, anexa nr.6;
  - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.3792/12.10.2018: conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.653/25.11.1999 reglementările urbanistice admise sunt: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii-parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesioni libérale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din AC.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 18,00 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 208 mp este deținută și folosită de către doamna Zaharia Gina, în indiviziune cu municipiul Constanța.

Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 18,00 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va deveni proprietar pe întreaga suprafață de 208 mp și 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.296/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Prin raportul de evaluare nr.181150/24.10.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 3.412,26 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii-parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii libere (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din AC", conform certificatului de urbanism nr.3792/12.10.2018. 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.3792/12.10.2018. Schimbarea funcțiilor 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.

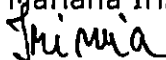
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina".

DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

Elaborat  
Mariana Irimia



# Google Maps Strada Orizontului 34



Imagini ©2018 Google, Date cartografice ©2018 Google 50 m



Strada Orizontului 34

Constanța

5JQ9+82 Constanța







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



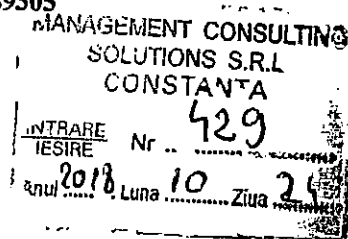
**Constanța**

*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. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I,  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**OCTOMBRIE 2018**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Inel I, str. Orizontului nr. 34A județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 208 mp;
- Suprafață teren din acte: 190 mp;
- Suprafață teren diferența din măsuratori: 18 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P +2E ;
- POT aprobat maxim: 35%;
- CUT maxim= 1;
- Acces: str. Orizontului;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Inel I, str. Orizontului, nr. 34A.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.3792/12.10.2018 este de „locuințe individuale cu maxim P+2E, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc)”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 18 mp, situat în Str. Orizontului, nr. 34A.

Data evaluării: 24 Octombrie 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. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I, oras Constanta, jud. Constanta	18,00		189,57	15.925,02	3.412,26	240,00	20.161,44	4.320,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Inel I, str. Orizontului, nr. 34A, 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. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I este:**

Denumire	Suprafață		Valoarea de piața		
	teren		EURO /mp	RON	EURO
	mp				
Teren intravilan, str. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I, oras Constanta, jud. Constanta	18,00		189,57	15.925,02	3.412,26

**3.412,26 EURO echivalentul a 15.925,02 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,6670 RON 24.10.2018



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

Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

