

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela**

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.94405/14.05.2019, 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.94411/14.05.2019;

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,
- HCL nr.65/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.191/29.07.2013, anexa nr.6 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.145548/13.11.2017 depusă de către domnul Ciocîrlan Dumitru-Florin,

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.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 9.731,50 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 50 mp, situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1170/15.04.2019, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela.

Raportul de evaluare nr.85736/02.05.2019 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 Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela (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.94405/14.05.2019**

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

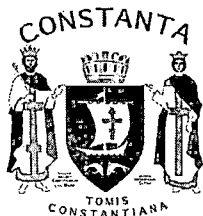
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.65/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.85736/02.05.2019 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. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1170/15.04.2019.

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.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela.

**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**

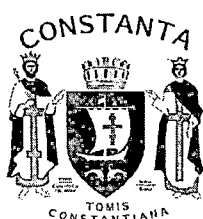
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.94405/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela;

Comisia întrunită azi 24.05. 2019, 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**

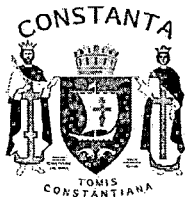
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.94405/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela;

Comisia întrunită azi 22.05. 2019, 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.94411/14.05.2019

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.94405/14.05.2019 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;

Prin cererea de cumpărare nr.145548/13.11.2017 depusă de domnul Ciocîrlan Dumitru-Florin s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp.

Terenul în suprafață de 50 mp, reprezintă diferență din măsurători, 250 mp suprafață din măsurători și 200 mp suprafață din acte, conform Ordinului Prefectului nr.323/2005 prin care s-a atribuit în proprietatea numiților Ciocîrlan Mihaela și Ciocîrlan Dumitru Florin suprafața de 100 mp și Ordinului Prefectului nr.324/2005 prin care s-a atribuit în proprietatea numitei Ciocîrlan Mihaela suprafața de 100 mp, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 203503, înscrisă în Cartea funciară nr.203503 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.72518/27.07.2015 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.R145548/22.03.2018, actualizată prin adresa nr.R 62041/01.04.2019, care stabilește:
  - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.191/29.07.2013, anexa 6.
  - conform adresei SPIT Constanța nr. R-T8918/21.12.2017, la adresa din municipiul Constanța, Str. Liliacului nr.7, Primăria Municipiului Constanța figurează înregistrată și impusă cu teren în proprietate în suprafață de 50 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr.191/29.07.2013, anexa nr.6. În baza Autorizației de construire nr.679/22.04.2015 și a Procesului - verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.779/14.07.2015, s-a schimbat destinația din locuință în spațiu cabinet medical 25% din Aria desfășurată construită.
  - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.1170/15.04.2019: conform PUG aprobat prin HCL nr.653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, folosirea actuală a terenului este de : *locuință, cabinet medical*, iar reglementările urbanistice admise sunt: *locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.*

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 50 mp, nu se poate localiza în teren și nu se

poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 250 mp este deținută și folosită de către domnul Ciocîrlan Dumitru-Florin și doamna Ciocîrlan Mihaela, în indiviziune cu municipiul Constanța.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.65/28.02.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela.

Prin raportul de evaluare nr.85736/02.05.2019 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 9.731,50 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: *locuință, cabinet medical*, conform certificatului de urbanism nr.1170/15.04.2019. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, 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.1170/15.04.2019. 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.

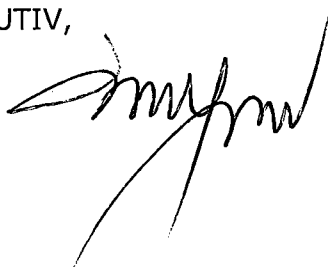
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85736/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Liliacului nr.7, în suprafață de 50 mp, în vederea vânzării directe către Ciocîrlan Dumitru-Florin și Ciocîrlan Mihaela.

DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

Elaborat,  
Mariana Irimia

*M. Irimia*

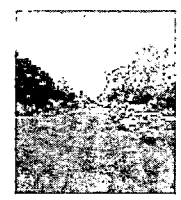




Imagini ©2019 Google, Date cartografice ©2019 Google 10 m

Strada Liliacului 7

Constanța 900007





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



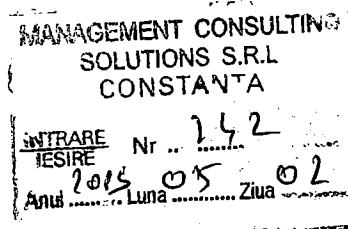
**Constanța**

*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. Liliacului, nr. 7  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**MAI 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Liliacului, nr. 7, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 250 mp;
- Suprafață teren din acte: 200,00 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 50,00 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 0.70;
- Procent ocupare teren maxim: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+1E;
- Acces: str. Liliacului.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Liliacului, nr. 7.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1170/15.04.2019 este de „folosire actuala: „locuință, cabinet medical conform extras de carte funciară, utilizări admise: locuințe individuale de mică înălțime”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 50 mp, situat în Str. Liliacului, nr. 7 pentru destinația ”locuință, cabinet medical”.

Data evaluării: 02 MAI 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
			mp						
1	Teren intravilan, str. Liliacului, nr. 7, zona km 4-5, oraș Constanta, jud. Constanta	„Folosire actuala: „locuință, cabinet medical”	50,00	194,63	46.304,42	9.731,5	224,00	53.291,84	11.200,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Liliacului, nr. 7, 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. Liliacului, nr. 7 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, str. Liliacului, nr. 7, zona km 4-5, oraș Constanta, jud. Constanta	„Folosire actuala: „locuință, cabinet medical”	50,00	194,63	46.304,42	9.731,5

**9.731,5 EURO echivalentul a 46.304,42 RON**

fără TVA

1 EURO 4,7582 RON 02.05.2019

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



Administrator  
ing. Dragoș Mihai IPATE

