

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia**

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.94414/14.05.2019, 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.94417/14.05.2019;

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.68/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, către Percsi Letiția Ligia;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.109/28.02.2005, poziția 147 privind centralizarea 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.57167/24.04.2015, completată prin adresa nr.24700/15.02.2018, depusă de către doamna Percsi Letiția Ligia,

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.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 137.196 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 309 mp, situat în municipiul Constanța, str. Salonic nr.12, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1182/16.04.2019, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia.

Raportul de evaluare nr.85738/02.05.2019 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, doamnei Percsi Letiția Ligia (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. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



**ROMANIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR.94414/14.05.2019**

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

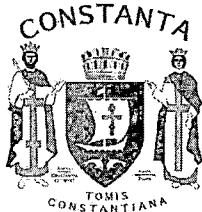
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.68/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, către Percsi Letiția Ligia.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.85738/02.05.2019 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. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1182/16.04.2019.

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.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia.

**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**

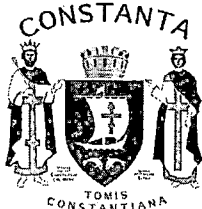
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.94414/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia;

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.94414/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia;

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.94417/14.05.2019**

## **RAPORT**

Văzând expunerea de motive nr.94414/14.05.2019 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.57167/24.04.2015 completată prin adresa nr.24700/15.02.2018 depusă de doamna Percsi Letiția Ligia s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Strada Salonic nr.12, în suprafață de 300 mp, aferent construcției "locuință S+P+1E", edificată în baza autorizației de construire nr.3052/17.10.2003 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1010/03.10.2006, deținută în proprietate de către doamna Percsi Letiția Ligia.

Cererea de cumpărare a terenului situat în Constanța, str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.R107649/06.08.2018, actualizată prin adresa nr.R10057/21.01.2019, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.109/28.02.2005, poziția 147.

- terenul în suprafață de 309 mp face obiectul contractului de concesiune nr.45063/07.04.2003, modificat prin actele adiționale nr.56573/07.05.2003, nr.119698/28.09.2005 și nr.8562/15.01.2019, încheiat între Municipiul Constanța și Percsi Letiția Ligia.

- construcția C1 "locuință S+P+1E" este edificată pe terenul în suprafață de 309 mp, de către domna Percsi Letiția Ligia, în calitate de concesionar, în baza autorizației de construire nr.3052/17.10.2003 și a procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1010/03.10.2006 și este proprietatea doamnei conform documentației cadastrale identificate cu numărul cadastral 245641-C1, înscrise în Cartea funciară nr.245641-C1 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța în data de 24.05.2018.

- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T53283/16.07.2018, la adresa din municipiul Constanța, Strada Salonic nr.12, figurează înregistrați și impuși numiții Percsi Gabriel și Letiția Ligia, cu imobil compus din construcție de tip S+P+1E, cu suprafața utilă de 160,35 mp, demisol în suprafață utilă de 76,82 mp și teren folosință (lotul 18) în suprafață rezultată din măsurători de 300,40 mp, respectiv 300 mp din acte. Terenul a fost atribuit în folosință, în baza contractului de concesiune nr.45063/07.04.2003 și a protocolului de predare primire nr.130326/08.11.2005;

- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.1182/16.04.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.533/30.11.2000 modificată prin HCL nr.446/26.11.2001, HCL nr.450/30.09.2002, HCL nr.210/23.06.2004 și HCL nr.268/25.05.2005 privind PUD-Ansamblu locuințe

individuale în Faleza Nord, reglementările urbanistice admise sunt: *locuințe individuale*.

Terenul în suprafață de 309 mp face obiectul contractului de concesiune nr.45063/07.04.2003, adiționat, încheiat în temeiul Legii nr.219/1998 privind regimul concesiunilor, precum și HG nr.216/1999 privind Normele Metodologice – cadru de aplicare a legii 219/1998.

Construcția edificată pe acest teren, C1 – S+P+1E are suprafața construită la sol de 110 mp și suprafață desfășurată de 339 mp și se află în proprietatea doamnei Percsi Letiția Ligia conform extrasului de carte funciară nr.65249 emis de către OCPI Constanța în data de 24.05.2018.

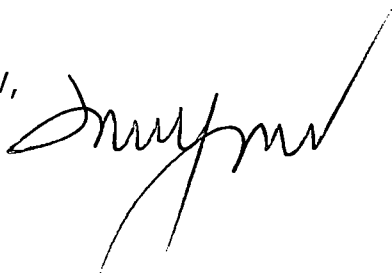
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.68/28.02.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, către Percsi Letiția Ligia.

Prin raportul de evaluare nr.85738/02.05.2019 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 137.196 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: *locuințe individuale* conform certificatului de urbanism nr.1182/16.04.2019. 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.1182/16.04.2019. 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 dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.85738/02.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Salonic nr.12, în suprafață de 309 mp, în vederea vânzării directe către Percsi Letiția Ligia.

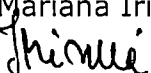
DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI



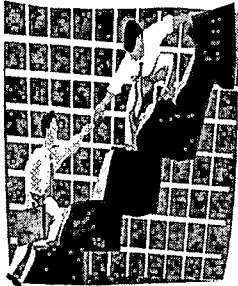
Elaborat,  
Mariana Irimia





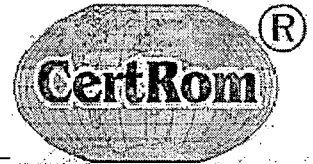


**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**



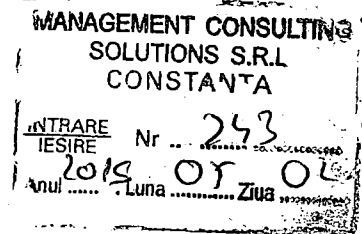
**Constanța**

*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: J13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C121571  
ISO 9001



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan  
str. Salonic, nr. 12  
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. Salonic, nr. 12, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 309 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 0.80;
- Procent ocupare teren maxim: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+1-2E;
- Acces: str. Salonic.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Salonic, nr. 12.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1182/16.04.2019 este de „locuințe individuale”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 309 mp, situat în str. Salonic, nr. 12.

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   | Suprafață | Valoarea teren comparație |            |            | Valoarea prin extractie |            |            |
|----------|--|-----------|---------------------------|------------|------------|-------------------------|------------|------------|
|          |  | teren     | EURO /mp                  | RON        | EURO       | EURO /mp                | RON        | EURO       |
|          |  | mp        |                           |            |            |                         |            |            |
| 1        | Teren intravilan, str. Salonic, nr. 12, zona Faleza Nord, oraș Constanta, jud. Constanta | 309,00    | 444,00                    | 652.806,01 | 137.196,00 | 485,44                  | 713.734,57 | 150.000,96 |

**Concluzie:**

**În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Salonic, nr. 12, 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 a fost stabilită luându-se în calcul starea inițială a terenului, faptul ca acesta face obiectul contractului de concesiune nr.45063/07.04.2003, adiționat, precum și precizările transmise de concesionar prin adresa nr.24700/15.02.2018.**

**Valoarea de piață a terenului situat în localitatea Constanta,  
Str. Salonic, nr. 12 este:**

| Nr. crt. | Denumire   | Suprafață | Valoarea de piață |            |            |
|----------|--|-----------|-------------------|------------|------------|
|          |  | teren     | EURO/mp           | RON        | EURO       |
|          |  | mp        |                   |            |            |
| 1        | Teren intravilan, str. Salonic, nr. 12, zona Faleza Nord, oraș Constanta, jud. Constanta | 309,00    | 444,00            | 652.806,00 | 137.196,00 |

**137.196,00 EURO echivalentul a 652.806,00 RON**

**fără TVA**

**1 EURO 4,7582 RON 02.05.2019**



**Raportul de evaluare a fost realizat**

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

**Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**

