



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor

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.94420/14.05.2019, 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.94423/14.05.2019;

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.66/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, către Mănițiu Victor;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr. 194/30.06.2017, 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.138932/22.08.2018 depusă de către domnul Mănițiu Victor;

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.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 14.393,28 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 44 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1237/17.04.2019, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor.

Raportul de evaluare nr.88603/07.05.2019 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 Mănițiu Victor (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.94420/14.05.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

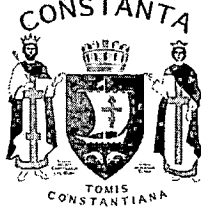
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.66/28.02.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, către Mănițiu Victor.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.88603/07.05.2019 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. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1237/17.04.2019.

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.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor.

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.94420/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor;

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**

Andreas



**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.94420/14.05.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor;

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.94423/14.05.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.94420/14.05.2019 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.138932/22.08.2018 depusă de domnul Mănițiu Victor s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp.

Terenul în suprafață de 44 mp, reprezintă diferență din măsurători, 244 mp suprafață din măsurători și 200 mp suprafață din acte, conform actului de partaj voluntar nr.1050/30.05.2018, autentificat la BNP Vizireanu Raluca Meline, prin care s-a atribuit în proprietatea numitului Mănițiu Victor terenul în suprafața de 200 mp, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 248262, înscrisă în Cartea funciară nr.248262 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.67714/31.05.2018 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.138932/13.11.2018, actualizată, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.194/30.06.2017, anexa 2.
 - deținerea terenului de către domnul Mănițiu Victor în indiviziune cu municipiul Constanța;
 - conform adreselor SPIT Constanța nr.T69360/31.08.2018 și nr.R-T74047/20.09.2018, la adresa din municipiul Constanța, strada Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață indiviză de 44 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținut conform HCL nr.194/2017, Anexa nr.2.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.1237/17.04.2019: conform PUG aprobat prin HCL nr.653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, iar 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 profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața construită.*

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 44 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 244 mp

este deținută și folosită de către domnul Mănițiu Victor, în indiviziune cu municipiul Constanța.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.66/28.02.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, către Mănițiu Victor.

Prin raportul de evaluare nr.88603/07.05.2019 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 14.393,28 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică: *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 liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața construită*, conform certificatului de urbanism nr.1237/17.04.2019. 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.1237/17.04.2019. 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.

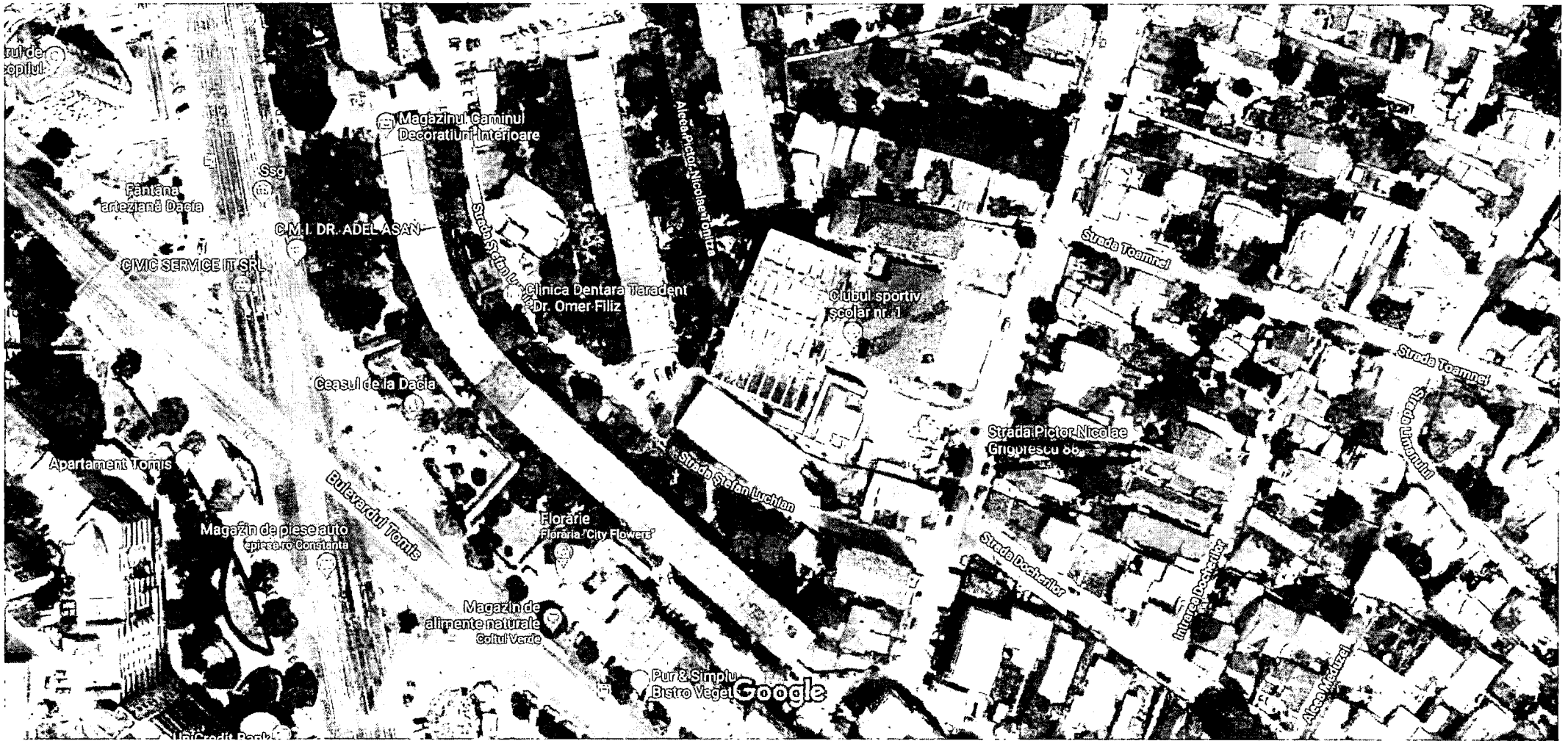
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.88603/07.05.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, Str. Pictor Nicolae Grigorescu nr.88G, în suprafață de 44 mp, în vederea vânzării directe către Mănițiu Victor.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI

Elaborat,
Mariana Irimia

Mariana Irimia



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



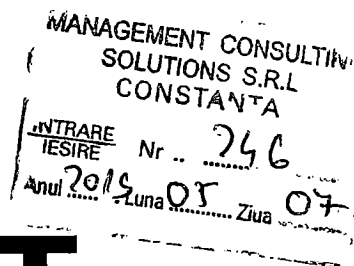
Constanța

*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. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G,
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. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 244 mp;
- Suprafață teren din acte: 200,00 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 44,00 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 1,00;
- Procent ocupare teren maxim: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+2E;
- Acces: str. Pictor Nicolae Grigorescu.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1237/17.04.2019 este de „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) în limita a maxim 25% din suprafața construită”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 44 mp, situat în Str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G.

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. Nicolae Grigorescu, nr. 88G, oras Constanta, jud. Constanta	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 liberale (arhitectură, avocatură, medicină) în limita a maxim 25% din suprafața construită	44,00	327,12	68.486,10	14.393,28	363,64	76.131,96	16.000,16

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G, 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 în localitatea Constanța,
Str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 88G este:***

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, str. Nicolae Grigorescu, nr. 88G, oraș Constanța, jud. Constanța	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 liberale (arhitectură, avocatură, medicină) în limita a maxim 25% din suprafața construită	44,00	327,12	68.486,10	14.393,28

***14.393,28 EURO echivalentul a 68.486,10 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
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE***

