



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea raportului de evaluare nr.147845/06.09.2018 ce stabilește
prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului
Constanța, situat în str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, în
vederea vânzării directe către Nacee Dimciu

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.171692/10.10.2018, 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.171696/10.10.2018;

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,
- H.C.L. nr.116/23.03.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp,
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr. 481/2009, anexa 13, 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 Decizia civilă nr.442/09.06.2006 pronunțată de Tribunalul Constanța în dosarul civil nr.1629/2006, precum și cererea de cumpărare nr.152414/28.11.2017 depusă de domnul Nacee Dimciu,

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.147845/06.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 21.344,57 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 45,61 mp, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.19, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3175/28.08.2018, în vederea vânzării directe către Nacee Dimciu.

Raportul de evaluare nr.147845/06.09.2018 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 și domnului Năcee Dimciu, 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.171692/10.10.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

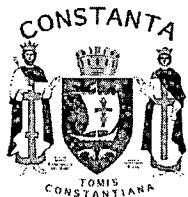
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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.116/23.03.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str.Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.147845/06.09.2018 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. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3175/28.08.2018.

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.147845/06.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, în vederea vânzării directe către Nacee Dimciu.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.171696/10.10.2018

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.171692/10.10.2018 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;

Având în vedere Sentința Civilă nr.10494/28.11.2005 schimbată în parte prin Decizia Civilă nr.442/09.06.2006 prin care municipiul Constanța prin Primar și Consiliul Local Constanța sunt obligați să încheie cu Nacee Dimciu contractul de vânzare cumpărare pentru imobilul situat în Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp;

Prin cererea nr.152414/2017 domnul Nacee Dimciu a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 19, în suprafață de 45,61 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 216107, înscrisă în Cartea Funciară nr.216107 a UAT Constanța, conform Extrasului de plan cadastral de Carte Funciară nr.81526/28.06.2018 emis de OCPI Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 19, în suprafață de 45,61 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, însumează toate etapele parcurse prevăzute de metodologia de vânzare și procedurile de lucru, respectiv:

➤ Situația juridică nr.55305/23.09.2009, completată prin adresele nr.7249/2010, nr.76766/2004, nr.137696/2017, nr.R120376/2017 și nr.R111167/18.07.2018 care stabilește:

- rolul fiscal care atestă înregistrarea în evidențele fiscale a terenului în suprafață de 287,30 mp conform acte (332,91 mp conform măsurători cadastrale) dobândit de Nacee Dimciu în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.777/17.02.2003.

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

➤ Certificat de urbanism nr.3175/28.08.2018: conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.653/25.11.1999 reglementările urbanistice admise sunt: instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; locuințe care includ spații pentru profesii liberale; parcaje la sol și multietajate.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 45,61 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 332,91 mp este deținută și folosită de către domnul Nacee Dimciu, în indiviziune cu municipiul Constanța.

În prezent, în baza de date a S.P.I.T. Constanța, la adresa din Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 19, figurează înregistrați și impuși Nacee Dimciu și Nacee Zoîța cu teren intravilan cu o suprafață de 332,91 mp din măsurători și 287,30 mp din acte, dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare nr.777/17.02.2003. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 45,61 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul 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.116/23.03.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp.

Prin raportul de evaluare nr.147845/06.09.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 21.344,57 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "instituii, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; locuințe care includ spații pentru profesii liberale; parcaje la sol și multietajate", conform certificatului de urbanism nr.3175/28.08.2018. 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.3175/28.08.2018. 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, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.147845/06.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, în vederea vânzării directe către Nacee Dimciu".

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI

Elaborat,
Marjana Irimia

M. Irimia



**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.171692/10.10.2018;

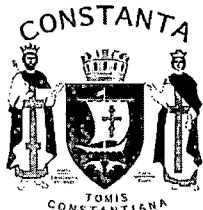
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.147845/06.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, în vederea vânzării directe către Nacee Dimciu;

Comisia întrunită azi 23.10 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**

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.171692/10.10.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.147845/06.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Ștefan cel Mare nr.19, în suprafață de 45,61 mp, în vederea vânzării directe către Nacee Dimciu;

Comisia întrunită azi 23.10. 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**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Poșta Mare, str. Ștefan cel Mare nr. 19 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ Terenul intravilan are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren din măsurători: 332,91 mp;
- Suprafață teren din acte: 287,30 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 45,61 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: CUT maxim = 3;
- Procent ocupare teren aprobat: POT maxim = 75% cu excepția funcțiunilor publice și a celor în care locuințele depășesc 50% din ADC;
- Regim de înălțime: maxim P+2, nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- Acces: str. Ștefan cel Mare.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Poșta Mare, str. Ștefan cel Mare, nr. 19.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.3175/28.08.2018 este: „Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pt întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; locuințe care includ spații pentru profesii libere; parcaje la sol și multietajate”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 45,61 mp, situat în Str. Ștefan cel Mare nr.19.

Data evaluării: 04 Septembrie 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	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan, str. Ștefan cel Mare, nr. 19, oras Constanta, jud. Constanta	Instituții, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pt întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; locuințe care includ spații pentru profesii libere; parcaje la sol și multietajate	45,61	467,98	98.985,44	21.344,57	480,00	101.527,86	21.892,80

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Poșta Mare, str. Ștefan cel Mare, nr. 19, 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 bună 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 finală 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. Ștefan cel Mare, nr. 19, zona Poșta Mare este:

Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
Teren intravilan, str. Ștefan cel Mare, nr. 19, oras Constanta, jud. Constanta	Instituitii, servicii și echipamente publice; sedii ale unor companii și firme, servicii pt întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; comerț cu amănuntul; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; locuințe care includ spații pentru profesii libere; parcaje la sol și multietajate	45,61		467,98	98.985,44	21.344,57

21.344,57 EURO echivalentul a 98.985,44 RON

fără TVA

1 EURO 4,6375 RON 04.09.2018

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE