

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.194330/09.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Valter Mărăcineanu nr.12, în suprafață de 49,15 mp**

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău, înregistrat sub nr.201367/18.10.2019, avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul 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.204691/22.10.2019;

Având în vedere prevederile:

-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.287/31.07.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Valter Mărăcineanu nr.12, în suprafață de 49,15 mp, către Babu Constantin și Babu Cherața,

-HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.87/27.02.2012, anexa 14, 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,

Având în vedere cererile de cumpărare nr.43917/01.03.2019, completată prin adresa nr.55052/18.03.2019, depusă de către domnul Babu Constantin;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), art.354, art.355, art.363 alin.6, alin.7, art.364 alin.1 și alin.2 și art.196 alin.1 lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.194330/09.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 21.463,80 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 49,15 mp, situat în municipiul Constanța, str. Valter Mărăcineanu nr.12, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3295/16.09.2019, în vederea vânzării directe către Babu Constantin și Babu Cherața.

Raportul de evaluare nr.194330/09.10.2019 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, numiților Babu Constantin și Babu Cherața (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:  
26 pentru, — împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*DEBORA PERUCI*

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

*Marcela Enache*

CONSTANȚA

Nr. 471 / 31-10, 2019

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

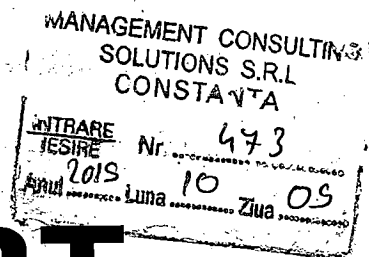
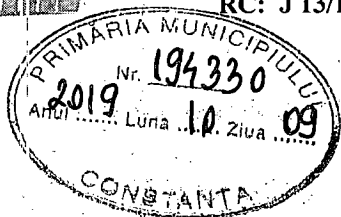


**Constanța**

*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, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA  
HCLM NR. 471/2019

**Teren intravilan  
Str. Valter Mărăcineanu, nr. 12  
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

**PROPRIETAR:  
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

*Adela Popescu*

**OCTOMBRIE 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Valter Mărăcineanu, nr. 12, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 49,15 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1;
- Procent ocupare teren aprobat: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+2;
- Acces: str. Valter Mărăcineanu.
- Utilități: pe amplasament

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Valter Mărăcineanu, nr. 12.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 3295/16.09.2019 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 exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 49,15 mp, situat în Str. Valter Mărăcineanu, nr. 12 pentru destinația prevăzută în certificatul de urbanism nr.3295/16.09.2019.

Data evaluării: 07 Octombrie 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.

ANEXA LA  
HCLM NR. 471/2019

*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. Valter Mărăcineanu, nr. 12, oraș Constanța	49,15	436,70	101.916,59	21.463,80	440,00	102.686,74	21.626,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Valter Mărăcineanu, 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 situat in localitatea Constanta,  
Str. Valter Mărăcineanu, nr. 12 este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, str. Valter Mărăcineanu, nr. 12, oraș Constanta	49,15	436,70	101.916,59	21.463,80

**21.463,80 EURO echivalentul a 101.916,59 RON**

fără TVA

1 EURO 4,7483 RON 07.10.2019



**Raportul de evaluare a fost realizat**

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

*SA*  
Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

