



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, în vederea vânzării directe către Basarab Viorica

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

28.02.2019

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.30379/14.02.2019, 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.30381/14.02.2019;

Având în vedere prevederile:

- art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.6, alin.1^2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.85/1992 privind vânzarea de locuințe și spații cu altă destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat, republicată;
- HCL nr.294/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, în suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză de 10,44 mp;
- HCL nr.280/11.11.2013, anexa nr.4, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a 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 adresa R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr. 74538/04.05.2018;

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.13649/22.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 35.150 euro, fără TVA, a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu nr.68, bl.E8, sc.A, ap.17, compus din două

camere și dependințe cu suprafață utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp, ce face obiectul contractului de închiriere nr.16270/23.09.2014 încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și doamna Basarab Viorica, imobil înscris în cartea funciară nr.203262-C1-U46 a UAT Constanța, conform încheierii de intabulare nr.155379/22.01.2018 emisă de OCPI Constanța, proprietate privată a municipiului Constanța.

Raportul de evaluare nr.13649/22.01.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face, în rate sau integral, în conformitate cu prevederile art.19 și art.20 ale HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Dreptul de proprietate asupra terenului aferent locuinței – apartament 17, în suprafață indiviză de 10,44 mp, având nr. cadastral 203262-C1-U46, poate fi dobândit de cumpărătoare în condițiile art.36 alin.2 din Legea nr.18/1991, conform prevederilor art.10 alin.(4) din Legea nr.85/1992.

Art.4. 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 Basarab Viorica (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:
23 pentru, — împotriva, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 25 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Cejae Măniatu
Cejae

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

Nr. 62 / 2019

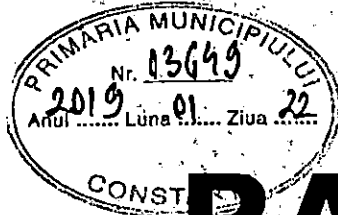


Constanța

*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
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



ANEXA LA
HCLM NR. 62/2019

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr. 8
Anul 2019 Luna 01 Ziua 22

RAPORT DE EVALUARE

Apartament 2 camere - oraș Constanța
str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68,
bl. E8, sc. A, ap. 17
(41,51 mp)

PREȘEDINTE SEDINȚĂ,

Coșoc Mihail
Coșoc

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

Enache

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANTA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE

IANUARIE 2019

ANEXA LA
HCLM NR. 2/2013

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății – locuință

Obiectul evaluării: locuință formată două camere și dependințe cu suprafața utilă de 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp (integral construit), situat în localitatea Constanța, Str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, bl E8, et. 4, ap. 17, ce aparține municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan construit** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 10,44 mp;
- Suprafață construită: 10,44 mp;
- Regim de înălțime: este poziționat la etaj 4;
- Acces: str. Sergent Nicolae Grindeanu;
- Facilități privind aprovizionarea: piete alimentare, complexe alimentare;
- Utilitățile reprezentând apa, energia electrica, canalizare, telefonie sunt aduse pe amplasament;

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.4819/21.12.2018 este de „Z2 – zonă locuire colectivă cu funcțiuni complementare; locuințe în proprietate colectivă și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi”.

▪ **Imobil apartament 2 camere și dependințe**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: 1978;
- Suprafața utilă: 38,43 mp, balcon în suprafață de 3,08 mp și teren aferent în cotă indiviză în suprafață de 10,44 mp;
- Construcția are destinația de locuință formată din două camere, baie, bucătărie, hol, balcon și teren aferent în cotă indiviză;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, peretii imobilului din zidarie, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, instalații termice funcționale instalații sanitare funcționale, acoperiș tip terasă.
 - structură: diafragme de beton, închideri din plăci prefabricate, tencuite la interior și exterior, finisaje din var lavabil, tâmplărie cu geam de termopan, uși interioare de lemn, de PVC la balcon și de metal la intrare, pardoseala parchet în camere și gresie în hol, baie și

bucătărie, placaje de faianță parțiale în baie și bucătărie, acoperișul în stare degradabilă - plouă prin el, la exterior termoizolație;

- Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru vânzare (construcție + teren cotă indiviză).
- Locatarul a efectuat un număr de îmbunătățiri asupra imobilului:
 - Ferestre cu geam termopan și ușă termopan la balcon;
 - Fereastră PVC în 3 canate la dormitor;
 - Fereastră PVC în 2 canate la camera de zi;
 - Fereastră PVC în 2 canate la bucătărie;
 - Ușă metalică la intrare;
 - Zugrăveli în toate camerele în valoare de aproximativ 800 euro;
- Imobilul necesită reparații la acoperiș, așa cum se poate observa din fotografiile atașate, pentru care locatarul achită suma de 600 lei în mai multe tranșe, către Asociația de locatari.

ANEXA LA

HCLM NR. 62/2019

2. Evaluarea proprietății

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea apartamentelor și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două abordări, considerându-se ca valoare evaluată cea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile proprietății, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate;
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA		METODA COMPARATIEI DIRECTE DE PIATA		METODA CAPITALIZARII VENITULUI	
		utilă	mp	Apartament		Apartament	
				EURO	RON	EURO	RON
1	Apartament 2 camere, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, etaj 4, ap. 17, zona Km 4-5, jud. Constanta	41,51		35.150,00	165.117,125	37.600,00	176.626,00

ANEXA LA
HCLM NR. 2/2019

Concluzie:

Pentru proprietatea din localitatea Constanta, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, 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

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Nr. crt.	DENUMIRE ACTIV	SUPRAFATA		VALOAREA DE PIATA	
		utilă	mp	Apartament	
				EURO	RON
1	Apartament 2 camere, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr. 68, etaj 4, ap. 17, zona Km 4-5, jud. Constanta	41,51		35.150,00	165.117,125

**Valoarea de piață a locuinței
situată în
orașul Constanța, str. Sergent Nicolae Grindeanu, nr.68, et. 4, ap.17 este:**

35.150,00 EURO echivalentul a 165.117,125 RON

1 EURO 4,6975 RON 21.01.2019

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai

