

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.201355/18.10.2019, 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.204685/22.10.2019;

Având în vedere prevederile:

-art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.286/31.07.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, către Cușu Iancu,

-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.197/01.04.2008, anexa nr.6, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.249/25.06.2019, anexa nr.7, 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.211461/05.12.2018 și nr.107475/31.05.2019, depuse de către Cușu Iancu;

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.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 53.004,60 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 110 mp, situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, pentru reglementarea

urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3213/10.09.2019, în vederea vânzării directe către Cușu Iancu.

Raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 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 Cușu Iancu (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. 201355/18.10.2019

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

-Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

-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, cu modificările și completările ulterioare,

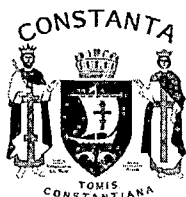
-HCL nr.286/31.07.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, către Cușu Iancu.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3213/10.09.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.204685/22.10.2019

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.201355/18.10.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ; 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, cu modificările și completările ulterioare;

Prin cererile nr.211461/05.12.2018 și nr.107475/31.05.2019, domnul Cușu Iancu a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp.

Cererile de cumpărare formulate pentru terenul situat în municipiul Constanța, Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, au parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.107475/20.06.2019, actualizată prin adresa nr.R190869/08.10.2019, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.197/01.04.2008, anexa nr.6 și HCL nr.249/25.06.2019, anexa nr.7;

- construcția chioșc nr.401, în suprafață de 110 mp, identificată cu numărul cadastral 215959-C1, înscrisă în Cartea funciară nr.215959, conform extrasului de carte funciară pentru informare emis de OCPI Constanța în data de 23.04.2019, este edificată pe terenul în suprafață de 110 mp și deținută în proprietate de către Cușu Iancu, conform contractului de vânzare - cumpărare nr.558/19.06.2015 autentificat la BNP Ghica Livia.

- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T64733/12.07.2019 la adresa din municipiul Constanța, Poarta 1, chioșc 401, în suprafață de 110 mp, figurează înregistrată în evidențele fiscale Primăria municipiului Constanța cu următoarele suprafețe de teren:

- teren intravilan în proprietate în suprafața 100,76 mp - situat la adresa din municipiul Constanța, Poarta 1, aferent activ chioșc 401, deținut conform HCL nr.197/01.04.2008, anexa nr.6;

- teren intravilan în proprietate în suprafața 9,24 mp - situat la adresa din municipiul Constanța, Poarta 1, aferent construcției C1 - chioșc 401, deținut conform HCL nr.249/25.06.2019, anexa nr.7;

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

➤ Certificat de urbanism nr.3213/10.09.2019, emis de Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, activ chioșc 401, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL nr.653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018: destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate este ZRA 5b-Subzona portului vechi cuprinzând și activități de interes urban; folosința actuală a terenului: spațiu alimentație publică parter.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.286/31.07.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, către Cușu Iancu.

Prin raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 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 53.004,60 euro, fără TVA, respectiv 250.923,78 lei (1 euro= 4,7340 lei, la data de 17.09.2019) pentru reglementările urbanistice admise ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.3213/10.09.2019, respectiv folosința actuală: spațiu alimentație publică parter.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 100,76 mp este de 143.444,71 lei conform adresei nr.R189935/07.10.2019 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare, respectiv 11.700 lei, pentru terenul în suprafață de 9,24 mp, conform adresei nr.200279/2019.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.6 din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, din compararea celor trei valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 și valorile de inventar înregistrate în evidențele contabile ale Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 53.004,60 euro, fără TVA, (respectiv, 250.923,78 lei (1 euro= 4,7340 lei, la data de 17.09.2019), care va constitui prețul de vânzare al bunului imobil. În temeiul prevederilor HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

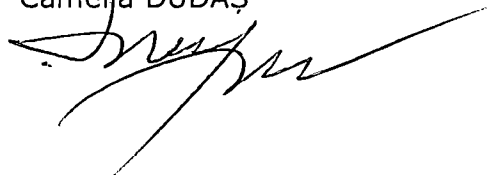
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.3213/10.09.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 dezbatere plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, în vederea vânzării directe către Cușu Iancu.

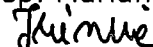
Șef serviciu
Monica HAGI

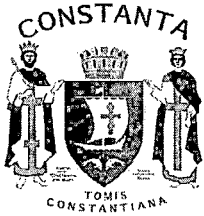


Director executiv
Camelja DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA





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

A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.201355/18.10.2019;

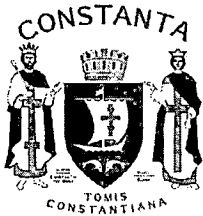
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent 401, în suprafață de 110 mp;

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art.125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



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

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.201355/18.10.2019;

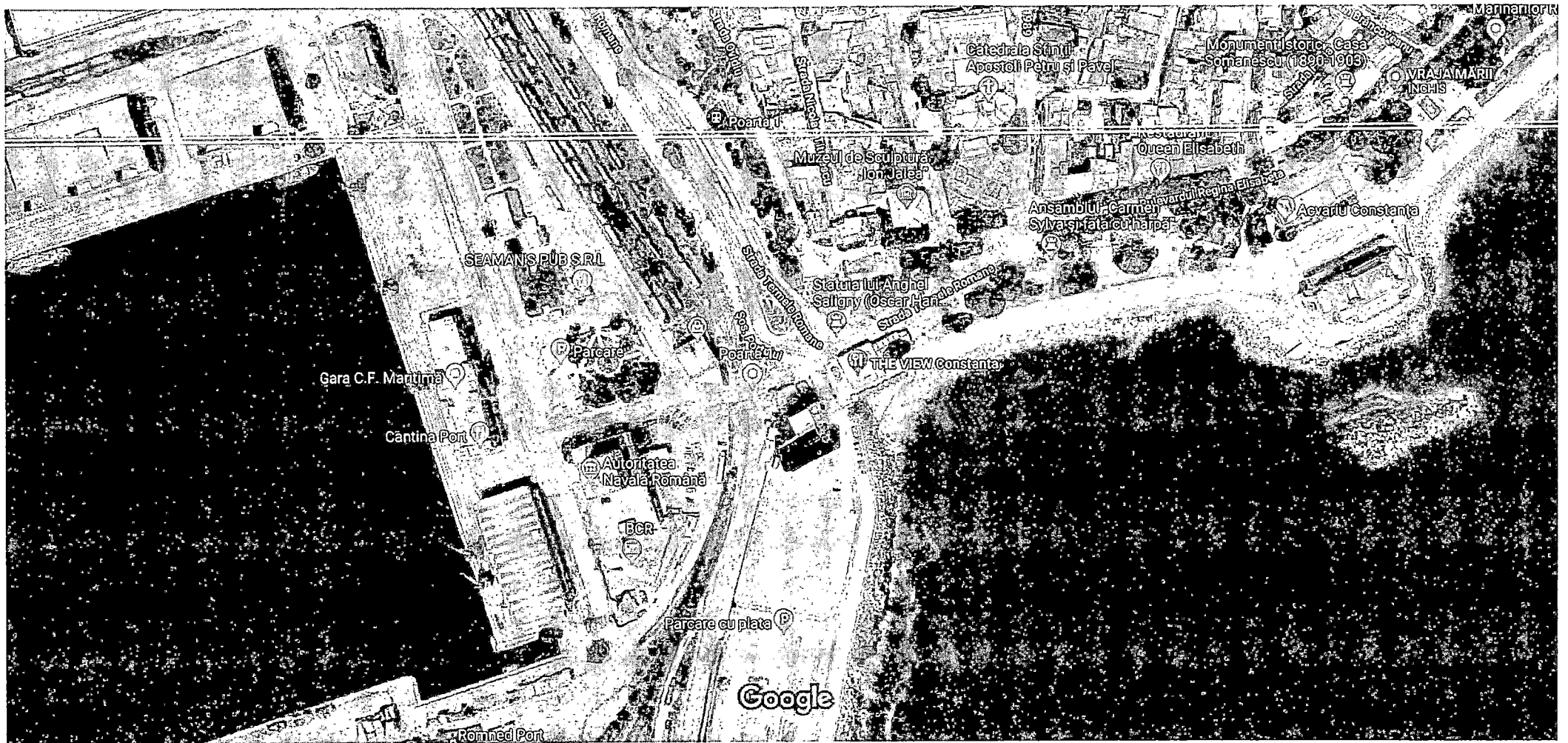
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent 401, în suprafață de 110 mp;

Comisia, întrunită azi 24.10. 2019, în conformitate cu prevederile art.125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă și respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
CRISTIAN MARIUS ANDREIȘ

Google Maps poarta 1, vraja marii



Imagini ©2019 Google,Imagini ©2019 CNES / Airbus,Maxar Technologies,Date cartografice ©2019 50 m

THE VIEW Constanta

4,2 ★★★★★ (1.811)

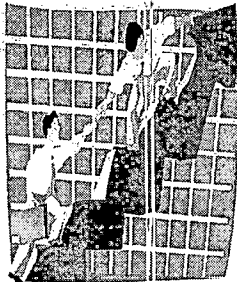
\$\$ · Măncăruri alese ·

Bulevardul Regina Elisabeta 2a

Deschis până la 01:00



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,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489304



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Zona Poarta 1, aferent chioșc 401
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

SEPTEMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Poarta 1, aferent Chioșc 401, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 110 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: conform PUZ, cu următoarele condiționări: CUT max = 10.0 mc/mp;
- Procent ocupare teren maxim: conform PUZ, dar nu peste 50%;
- Regim de înălțime: parter;
- Acces: IE 217309.
- Utilități: pe amplasament

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Poarta 1, aderent Chioșc 401.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 3213/10.09.2019 este de „conform PUG zona ZRA5 – zona portului maritim, subzona, subzona ZRA5b – subzona portului vechi cuprinzând activități de interes urban”, dar valoarea de piață, în vederea vânzării terenului a fost stabilită pentru FOLOSINȚA ACTUALĂ: SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PARTER.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 110 mp, situat în Zona Poarta 1, aferent Chioșc 401 pentru destinația ” alimentație publică parter”.

Data evaluării: 17 Septembrie 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, aferent activ chioșc 401, Poarta 1, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică parter	110,00	481,86	250.923,78	53.004,6	450,00	234.333,00	49.500,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Poarta 1, aderent Chioșc 401, 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,
Zona Poarta 1, aderent Chioșc 401 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/ reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, aferent activ chioșc 401, Poarta 1, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică parter	110,00	481,86	250.923,78	53.004,60

53.004,60 EURO echivalentul a 250.923,78 RON

fără TVA

1 EURO 4,7340 RON 17.09.2019

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

Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

