



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 mp**

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.204358/22.10.2019, 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.204689/22.10.2019;

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.25/31.01.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10, în suprafață de 84 mp, către Aziz Mariana și Aziz Daniar,

-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.168/31.05.2017, 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.72144/06.06.2017, depusă de către doamna Aziz Mariana;

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.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 7.424,76 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 84 mp, situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10C, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3099/04.09.2019, în vederea vânzării directe către Aziz Mariana și Aziz Daniar.

Raportul de evaluare nr.194230/08.10.2019 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 Aziz Mariana și Aziz Daniar (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. 204358 / 22.10.2019

## 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,

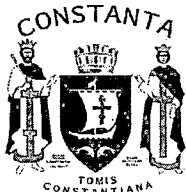
-HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.25/31.01.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10, în suprafață de 84 mp, către Aziz Mariana și Aziz Danier.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.194230/08.10.2019 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 str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3099/04.09.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 mp.

PRIMAR,  
DECEBAL FĂGĂDAU



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI**  
**SERVICIUL CONTRACTE**  
**NR.204689/22.10.2019**

## **RAPORT**

Văzând referatul de aprobare nr.204358/22.10.2019 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 cererea de cumpărare nr.72144/06.06.2017 depusă de doamna Aziz Mariana s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Petre Dascălu nr.10, în suprafață de 84 mp.

Terenul reprezintă singura cale de acces spre imobilul deținut în proprietate de către doamna Aziz Mariana și domnul Aziz Daniar. Prin vânzarea acestui teren se urmărește totodată alinierea tuturor proprietăților la strada Petre Dascălu nr. 10.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Petre Dascălu nr. 10, în suprafață de 84 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.16593/14.12.2018, actualizată prin adresele nr.R214948/14.12.2018 și nr.R190848/08.10.2019 care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.168/31.05.2018, anexa 7.

- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T51745/13.07.2018, la adresa din municipiul Constanța, Str. Petre Dascălu nr. 10, Primăria Municipiului Constanța figurează înregistrată și impusă cu teren în proprietate în suprafață de 85 mp –m lot 1, deținută conform HCL nr. 168/31.05.2017, anexa nr.7.

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

➤ Certificat de urbanism nr.3099/04.09.2019, emis de Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10C, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUZ, aprobată prin HCL nr.121/16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCL nr.258/31.07.2017 și HCL nr.254-28.06.2018-precizare, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: UTR 9: zonă mixtă cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general (unități de învățământ, sănătate, comerț), activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.25/31.01.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10, în suprafață de 84 mp, către Aziz Mariana și Aziz Daniar.

Prin raportul de evaluare nr.194230/08.10.2019 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 7.424,76 euro, fără TVA, respectiv 35.254,99 lei (1 euro= 4,7483 lei, la data de 07.10.2019) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.3099/04.09.2019.

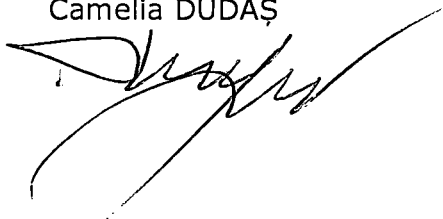
Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Petre Dascălu nr.10, în suprafață de 84 mp este de 29.565,64 lei conform adresei nr.135781/22.07.2019 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.6 din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr.194230/08.10.2019 și valoarea de inventar înregistrată în evidența contabilă a 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 7.424,76 euro, fără TVA, (respectiv, 35.254,99 lei (1 euro= 4,7483 lei, la data de 07.10.2019), 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.3099/04.09.2019. 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 dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 mp, în vederea vânzării directe către Aziz Mariana și Aziz Daniar.

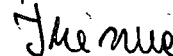
Director executiv,  
Camelia DUDAȘ

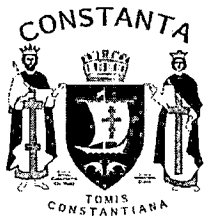


Șef serviciu,  
Monica HAGI



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.204358/22.10.2019;

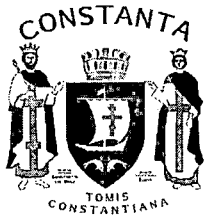
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 mp;

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,

ARGHIRESCU ADRIANA



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

## A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.204358/22.10.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.194230/08.10.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Petre Dascălu nr.10C, în suprafață de 84 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,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS

# Google Maps Strada Petre Dascălu



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



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



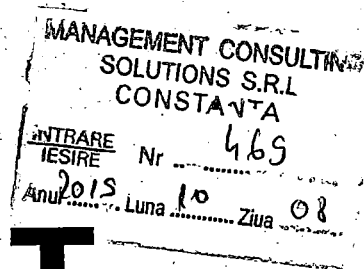
**Constanța**

*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. Petre Dascălu, nr.10C,  
cartier Palazu Mare, oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**OCTOMBRIE 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, cartier Palazu Mare, str. Petre Dascălu nr.10C, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 84 mp;
- POT: 50%
- CUT: max.2
- Acces: str. Petre Dascălu.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Petre Dascălu, nr.10C.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform CU nr. 3099/04.09.2019 este de „zona mixtă cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general (uniități de învățământ, sănătate, comerț), activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe.”**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 84 mp, situat în Str. Petre Dascălu, nr.10C, cartier Palazu Mare, oraș Constanța.

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.

**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
1	Teren intravilan, str. Petre Dascălu, nr. 10C, cartier Palazu Mare, oraș Constanta, jud. Constanta	zonă mixtă cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general (unități de învățământ, sănătate, comerț), activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe	84,00	88,39	35.254,99	7.424,76	90,00	35.897,15	7.560,00

**Concluzie:**

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, cartier Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr.10C, 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, Cartier Palazu Mare, str. Petre Dascălu, nr.10C este:**

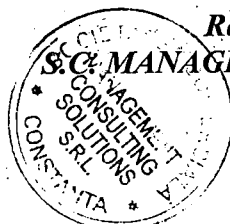
Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Petre Dascălu, nr. 10C, cartier Palazu Mare, oraș Constanta, jud. Constanta	zonă mixtă cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general (unități de învățământ, sănătate, comerț), activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe	84,00	88,39	35.254,99	7.424,76

**7.424,76 EURO echivalentul a 35.254,99 RON**

fără TVA

1 EURO 4,7483 RON 07.10.2019

Raportul de evaluare a fost realizat



Administrator  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

