



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.45, în suprafață indiviză de 85 mp, către doamna Mihai Simona-Mariana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.135961/04.09.2020, 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.138074/09.09.2020;

Având în vedere prevederile:

-Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.219/30.06.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp, către Mihai Simona-Mariana,

-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.206/30.05.2019, anexa nr.6, 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 cererea nr.219971/13.11.2019 completată prin adresa nr.228927/26.11.2019, depusă de către doamna Mihai Simona - 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, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 85 mp, teren aflat în indiviziune, ce reprezintă diferență din măsurătorile cadastrale, respectiv 185 mp suprafață din măsurători și 100 mp suprafață din acte, precum și raportul de evaluare nr.131328/28.08.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 8.393,75 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2441/12.08.2020, în vederea vânzării directe către doamna Mihai Simona-Mariana.

Pe terenul în suprafață de 185 mp este edificat un corp de proprietate în suprafață construită la sol de 104 mp având număr cadastral 251484-C1, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.88010/20.07.2020.

Raportul de evaluare nr.131328/28.08.2020 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, doamnei Mihai Simona-Mariana (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 GENERAL,
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

Nr. _____



REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

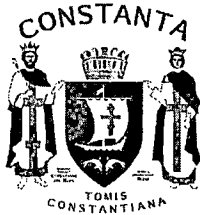
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.219/30.06.2020 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp, către Mihai Simona-Mariana.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.131328/28.08.2020 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestează servicii de evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2441/12.08.2020, către Mihai Simona-Mariana.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp, către Mihai Simona-Mariana.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



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

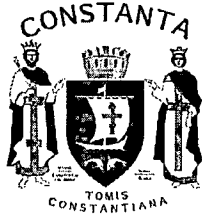
Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.135961/04.09.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.45, în suprafață indiviză de 85 mp, către doamna Mihai Simona-Mariana;

Comisia, întrunită azi _____2020, 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, cu modificările și completările ulterioare:

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.135961/04.09.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.45, în suprafață indiviză de 85 mp, către doamna Mihai Simona-Mariana;

Comisia, întrunită azi _____2020, 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, cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.138074/09.09.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.135961/04.09.2020 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; 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 nr.219971/13.11.2019 completată prin adresa nr.228927/26.11.2019 doamna Mihai Simona - Mariana a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr. 45, în suprafață indiviză de 85 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, 185 mp suprafață din măsurători și 100 mp suprafață din acte, conform certificatului de moștenitor nr.122/10.06.2003 autenticat la BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 251484, înscrisă în Cartea funciară nr.251484 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.137978/07.10.2019 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Pe terenul în suprafață de 185 mp este edificat un corp de proprietate în suprafață de 104 mp având număr cadastral 251484-C1, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.88010/20.07.2020.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață indiviză de 85 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.228927/12.03.2019 completată prin adresa nr.228927/24.03.2020 și nr.R133293/03.09.2020 care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.206/30.05.2019, anexa nr.6;
- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T3532/13.01.2020, la adresa din municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 85 mp, deținut conform HCL nr.206/30.05.2019, anexa nr.6;
- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T107438/13.12.2019, la adresa din strada Mugurului nr.45, figurează înregistrată Mihai Simona-Mariana, cu imobil compus din 100 mp în proprietate, 85 mp diferență din măsurători;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.2441/12.08.2020 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobat cu HCL nr. 653/24.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, HCL nr.386/30.09.2019, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: *zona de reglementare urbanistică ZRL 1a – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire sau izolat, având înălțimea maximă P+1. Utilizări admise: locuințe individuale de mică înălțime de*

construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.219/30.06.2020 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp, către Mihai Simona-Mariana.

Prin raportul de evaluare nr.131328/28.08.2020 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 8.393,75 euro, fără TVA, respectiv 40.627,43 lei (1 euro=4,8402 lei, la data de 25.08.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.2441/12.08.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.45, în suprafață de 85 mp este de 40.000 lei conform adresei nr. R110597/27.07.2020 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.131328/28.08.2020 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 8.393,75 euro, fără TVA, (respectiv, 40.627,43 lei (1 euro= 4,8402 lei, la data de 25.08.2020), 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.

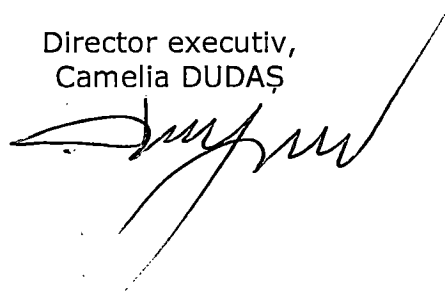
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.2441/12.08.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.45, în suprafață indiviză de 85 mp, către Mihai Simona-Mariana.

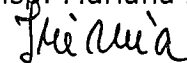
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Km 5, str. Mugurului, nr. 45 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 185 mp;
- Suprafață teren din acte: 100 mp
- Suprafață teren diferență de măsurători: 85 mp
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+1 ;
- POT aprobat maxim: 35%;
- CUT = 0,35-0,70 (pentru P+1E);
- Acces: str. Mugurului;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Km 5, str. Mugurului, nr. 45.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 2441/12.08.2020 de zona de reglementare urbanistică ZRL1a – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1. Utilizări admise: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 85 mp, situat în Str. Mugurului, nr. 45.

Data evaluării: 25 August 2020

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	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoare teren prin metoda extracției		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 45, zona Km 5 oraș Constanta, jud. Constanta	85,00	98,75	40.627,43	8.393,75	90,88	37.389,58	7.724,8

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Km 5, str. Mugurului, nr. 45, 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 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. Mugurului, nr. 45, zona Km 5 este:

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 45, zona Km 5 oraș Constanța, jud. Constanța	mp 85,00	98,75	40.627,43	8.393,75

8.393,75 EURO echivalentul a 40.627,43 RON
fără TVA

1 EURO 4,8402 RON 25.08.2020

Observații:

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.2441/12.08.2020 de zona de reglementare urbanistică ZRL1a – subzona locuințelor individuale de tip rural cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1. Utilizări admise: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

”Având în vedere situația creată prin izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020 , evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizurii periodice a acesteia” (conform notificare RICS privind practica de evaluare - <https://www.rics.org/emea/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>). Recomandăm o revizuire periodică la 3 luni a raportului de evaluare.

Raportul de evaluare a fost realizat de
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
 Administrator
 ing. Dragoș Mihail IPATE
 Valabil până la 13.08.2020
 Specializarea: Est. Et. EPR
 ANEVAR

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- raportul a fost întocmit în concordanța cu legislația în vigoare la data evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare internaționale ale ANEVAR IVS, a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțită de verificarea lui numai în conformitate cu procedurile și standardele ANEVAR, respectiv standardul național *SEV 400 Verificarea evaluărilor*;
- Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2020 (SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Implementare; SEV 103 – Raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile, și se supune legislației în vigoare;