



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.32309/27.02.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp, în vederea vânzării directe către Pușcașu Alexandru-Deniz

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.35590/05.03.2018, 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 nr.35593/05.03.2018;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind executarea lucrărilor de construcții, republicată,
- H.C.L. nr.439/28.12.2017 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp,
- H.C.L. nr.130/11.04.2012, anexa nr.4, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. 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 cererea de cumpărare nr.9910/27.01.2017 depusă de numitul Pușcașu Alexandru-Deniz,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), alin. (5) lit. b) art. 115 alin.(1) lit. b) și art. 123 alin.(1), și (3) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.32309/27.02.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 4.232,25 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 55 mp, situat în Str.Meșterul Manole nr.36, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1745/15.06.2017, în vederea vânzării directe către Pușcașu Alexandru-Deniz.

Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta dispoziție la Direcția autorizare și sprijin operatori economici, Direcția patrimoniu și cadastru, Direcția administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcția urbanism, Direcția financiară și numitului Pușcașu Alexandru-Deniz, cu domiciliul în Bd. Mamaia nr.459, et.2, ap.10, 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.

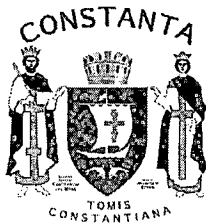
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____ / _____



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

R A P O R T

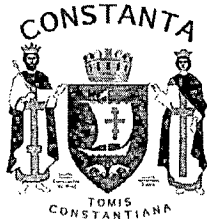
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.35590/05.03.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.32309/27.02.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp, în vederea vânzării directe către Pușcașu Alexandru-Deniz;

Comisia întrunită azi 16.03 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



**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**

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.35590/05.03.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.32309/27.02.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp, în vederea vânzării directe către Pușcașu Alexandru-Deniz;

Comisia întrunită azi 16.03 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA**



RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.35590/05.03.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, ale Legii nr.453/2001 privind modificarea și completarea Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, ale H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea nr.9910/27.01.2017 Pușcașu Alexandru-Deniz a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători cadastrale rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral nr.232664, înscrisă în Cartea funciară nr.232664 a UAT Constanța, conform Încheierii nr.94175/04.12.2012 emisă de OCPI Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare și procedurile de lucru, respectiv:

➤ Situația juridică nr.R23757/04.05.2017 actualizată prin adresa nr.R25760/01.03.2018.

- rolul fiscal care atestă înregistrarea în evidențele fiscale a terenului în suprafață de 500 mp conform acte (555 mp conform măsurători cadastrale) dobândit de Pușcașu Alexandru-Deniz în baza contractului de donație nr.2839/21.11.2012;
- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr. 1745/15.06.2017:

- Conform PUG aprobat prin H.C.L nr. 653/25.11.1999 reglementările urbanistice admise sunt: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 55 mp nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 555 mp este deținută și folosită de către Pușcașu Alexandru-Deniz, în indiviziune cu municipiul Constanța.

În baza de date a S.P.I.T. Constanța, la adresa din Constanța, str. Meșterul Manole nr.36, figurează înregistrat și impus Pușcașu Alexandru-Deniz cu teren în proprietate în suprafață indiviză de 500 mp din acte (555 mp conform măsurători cadastrale) și construcție dobândite în baza contractului de donație nr. 2839/21.11.2012. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 55 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin H.C.L. nr. 439/28.12.2017 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp având destinația "locuințe individuale

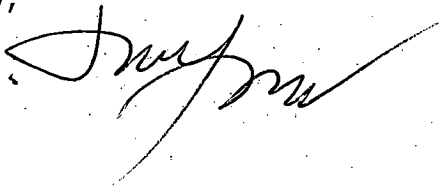
de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat”.

Prin raportul de evaluare nr.32309/27.02.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 4.232,25 euro, fără TVA, pentru destinația terenului: locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat, conform certificatului de urbanism nr.1745/15.06.2017. În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare se va face integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și 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. 1745/15.06.2017. 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, dezbateră și aprobare plenului Consiliului Local, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.32309/27.02.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Meșterul Manole nr.36, în suprafață de 55 mp, în vederea vânzării directe către Pușcașu Alexandru-Deniz”.

DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Eugenia Buttuceanu



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Km 5, str. Mesterul Manole nr. 36 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători: 555 mp;
 - Suprafață teren din acte: 550 mp
 - Suprafață teren diferența din măsuratori: 55 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: P +1E ;
 - POT aprobat maxim: 35%;
 - CUT maxim=0,35;
 - Acces: str. Meșterul Manole;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Km 5, str. Mesterul Manole, nr. 36.

Destinația terenului conform certificatului de urbanism nr.1745/15.06.2017 este de „locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 55 mp, situat în Str. Meșterul Manole, nr.36.

Data evaluării: 23 Februarie 2018.

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 | | | Valoarea prin extractie | | |
|----------|--|-----------|---------------------------|-----------|----------|-------------------------|-----------|----------|
| | | teren | EURO /mp | RON | EURO | EURO /mp | RON | EURO |
| | | mp | | | | | | |
| 1 | Teren intravilan, str. Mesterul Manole, nr. 36, oras Constanta, jud. Constanta | 55,00 | 76,95 | 19.701,97 | 4.232,25 | 100,00 | 25.603,60 | 5.500,00 |

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Km 5, str. Mesterul Manole, nr. 36, 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. Mesterul Manole, nr. 36, zona Km 5 este:

| Denumire | Suprafață | Valoarea de piața | | |
|--|-----------|-------------------|-----------|----------|
| | teren | EURO /mp | RON | EURO |
| | mp | | | |
| Teren intravilan, str. Mesterul Manole, nr. 36, oras Constanta, jud. Constanta | 55,00 | 76,95 | 19.701,97 | 4.232,25 |

4.232,25 EURO echivalentul a 19.701,97 RON

fără TVA

1 EURO 4,6552 RON 23.02.2018

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



Administrator
 ing. Dragoș Mihai IPATE

