



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, în vederea vânzării directe către Crețu Geneveva și Nistor Mihaela

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.30374/14.02.2019, 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.30375/14.02.2019;

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 autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.474/29.11.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.281/25.08.2017, anexa nr.2, 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.128711/02.08.2018 depusă de doamnele Crețu Geneveva și Nistor Mihaela,

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.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 5.839,47 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 31 mp, situat în municipiul Constanța, str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.176/16.01.2019, în vederea vânzării directe către Crețu Geneveva și Nistor Mihaela.

Raportul de evaluare nr.18806/30.01.2019 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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 hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, doamnelor Crețu Genoveva și Nistor Mihaela (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.30374/14.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

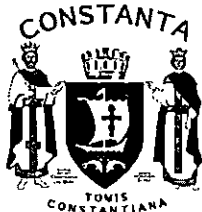
- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.474/29.11.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.18806/30.01.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.176/16.01.2019.

În temeiul art.45 alin.6 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, în vederea vânzării directe către Crețu Geneveva și Nistor Mihaela.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



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

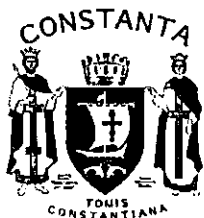
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.30376/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, în vederea vânzării directe către Crețu Genoveva și Nistor Mihaela;

Comisia întrunită azi 22.02 2019, 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.30376/14.02.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, în vederea vânzării directe către Crețu Genoveva și Nistor Mihaela;

Comisia întrunită azi 21.02.2019 2019, 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**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.30375/14.02.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.30374/14.02.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea de cumpărare nr.128711/02.08.2018 depusă de doamna CREȚU GENOVEVA și doamna NISTOR MIHAELA s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 248356, înscrisă în Cartea funciară nr.248356 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și constituie proprietate privată a municipiului Constanța, respectiv 153 mp suprafață rezultată din măsurători și 122 mp suprafață din acte conform contractului de vânzare - cumpărare nr.935/07.05.2018.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.61289/25.07.2018, actualizată prin adresa nr.R219380/21.12.2018 care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.281/25.08.2017, anexa nr.2;
 - deținerea terenului de către doamna CREȚU GENOVEVA și doamna NISTOR MIHAELA în indiviziune cu municipiul Constanța;
 - conform adresei SPIT Constanța nr. R-T48013/29.06.2018, la adresa din municipiul Constanța, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, figurează înregistrată și impusă Primăria Municipiului Constanța cu teren în proprietate în suprafață de 31 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr.281/25.08.2017, anexa nr. 2;
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

- Certificat de urbanism nr.176/16.01.2019: conform PUD aprobat prin HCL nr.588/24.10.2005, reglementările urbanistice admise sunt: locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc).

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 31 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 153 mp este deținută și folosită de către doamna CREȚU GENOVEVA și doamna NISTOR MIHAELA, în indiviziune cu municipiul Constanța.

Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 31 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va deveni proprietar pe întreaga suprafață de 153 mp și va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

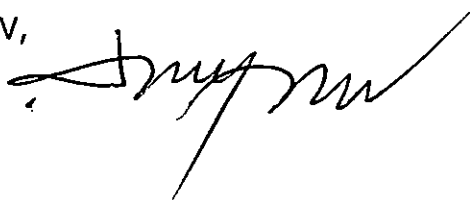
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.474/29.11.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp.

Prin raportul de evaluare nr.18806/30.01.2019, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 5.839,47 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc)", conform certificatului de urbanism nr.176/16.01.2019. În conformitate cu prevederile HCL 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.176/16.01.2019. 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.18806/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Int. Slt. Bogdan Vasile nr.11, în suprafață de 31 mp, în vederea vânzării directe către Crețu Genoveva și Nistor Mihaela.

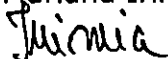
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irimia



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Kamsas, str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 153,00 mp;
- Suprafață teren din acte: 122,00 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 31,00 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1,4 - 2;
- Procent ocupare teren aprobat: 35 - 50%;
- Regim de înălțime: P+2E+M
- Acces: str. Int. Slt. Bogdan Vasile.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Kamsas, str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.176/16.01.2019 este de „locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.)”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 31 mp, situat în str. int. slt. Bogdan Vasile, nr. 11.

Data evaluării: 25 Ianuarie 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, str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11, zona Kamsas, oras Constanta, jud. Constanta	locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.)	31,00	188,37	27.777,77	5.839,47	210,00	30.967,42	6.510,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Kamsas, str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11, 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 în localitatea Constanta, Str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11, zona Kamsas este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, str. Int. Slt. Bogdan Vasile, nr. 11, zona Kamsas, oraș Constanta, jud. Constanta	Locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.)	31,00	188,37	27.777,77	5.839,47

5.839,47 EURO echivalentul a 27.777,77 RON

fără TVA

1 EURO 4,7569 RON 25.01.2019



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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



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 2019 (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;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în data de 25 Ianuarie 2019;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);

evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat

Evaluator

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. Ipate", written over a horizontal line.

