



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel

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.30376/14.02.2019, 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 administrațiile publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Serviciul contracte nr.30377/14.02.2019;

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.417/31.10.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.99/30.04.2013, anexa nr.14, 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.57930/27.04.2015 depusă de domnul Ciocan Gabriel,

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.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 60.988,59 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 142,63 mp, situat în municipiul Constanța, str. Ciprian Porumbescu nr.31, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.302/22.01.2019, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel.

Raportul de evaluare nr.18816/30.01.2019 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, domnului Ciocan Gabriel (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.30376/14.02.2019

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.417/31.10.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.18816/30.01.2019 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. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.302/22.01.2019.

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.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.30377/14.02.2019

RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.30376/14.02.2019 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 cererile de cumpărare nr.57930/27.04.2015 și nr.116930/28.08.2016, domnul Ciocan Gabriel a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 207252, înscrisă în Cartea funciară nr.207252 a UAT Constanța, conform extrasului de Carte funciară pentru informare emisă de OCPI Constanța în data de 27.07.2018, respectiv 276 mp suprafață din măsurători și 133,00 mp suprafață din acte.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.103904/20.11.2017 completată prin adresele nr. 146777/15.11.2017, nr.R123820/27.07.2018, nr.123345/22.08.2018 și nr.R219515/21.12.2018 care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.99/2013, anexa 14;
 - deținerea terenului de către domnul Ciocan Gabriel în indiviziune cu municipiul Constanța;
 - conform adresei SPIT Constanța nr. R-T60294/29.08.2017, la adresa din municipiul Constanța, Str. Ciprian Porumbescu nr.31, figurează înregistrat și impus Ciocan Gabriel cu teren proprietate în suprafață indiviză de 133 mp.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

- Certificat de urbanism nr.302/22.01.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.324/15.12.2011, reglementările urbanistice admise sunt: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină) în limita a maxim 25% din suprafata construită.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurărilor cadastrale, în suprafață de 142,63 mp, nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren, respectiv 276,00 mp este deținută și folosită de către domnul Ciocan Gabriel în indiviziune cu municipiul Constanța. Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de

142,63 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va deveni proprietar pe întreaga suprafață de 276,00 mp și va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

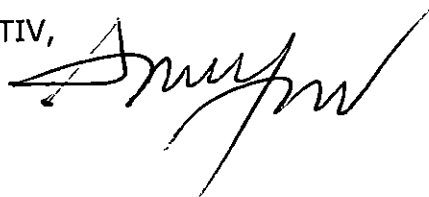
Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.417/31.10.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp.

Prin raportul de evaluare nr.18816/30.01.2019, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 60.988,59 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: " locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină) în limita a maxim 25% din suprafața construită", conform certificatului de urbanism nr.302/22.01.2019. 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.302/22.01.2019. Schimbarea funcțiilor 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.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel.

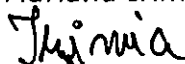
DIRECTOR EXECUTIV,
CAMELIA DUDAȘ

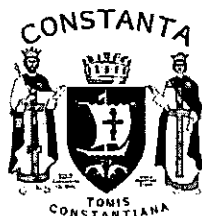


ȘEF SERVICIU,
MONICA HAGI



Elaborat,
Mariana Irimia





**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.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel;

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.18816/30.01.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ciprian Porumbescu nr.31, în suprafață de 142,63 mp, în vederea vânzării directe către Ciocan Gabriel;

Comisia întrunită azi 21.02 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,
ARGHIRESCU ADRIANA**

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Ciprian Porumbescu, nr. 31, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 275,63 mp;
- Suprafață teren din acte: 133,00 mp
- Suprafață teren diferență din măsurători: 142,63 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 2;
- Procent ocupare teren aprobat: 50%;
- Regim de înălțime: maxim P+2
- Acces: str. Ciprian Porumbescu.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Ciprian Porumbescu, nr. 31.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.302/22.01.2019 este de „locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 142,63 mp, situat în str. Ciprian Porumbescu, nr.31.

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	RON	EURO	EURO	RON	EURO
			mp	/mp			/mp		
1	Teren intravilan, str. Ciprian Porumbescu, nr. 31, oras Constanta, jud. Constanta	Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită	142,63	427,60	290.116,62	60.988,59	450,00	305.314,49	64.183,50

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Faleză Nord, str. Ciprian Porumbescu, nr. 31, 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 bună 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 Constanta, Str. Ciprian Porumbescu, nr. 31, zona Faleză Nord este:

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață		Valoarea de piață		
			teren				
			mp	EURO/mp	RON	EURO	
1	Teren intravilan, str. Ciprian Porumbescu, nr. 31, oraș Constanta, jud. Constanta	Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale(arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită	142,63	427,60	290.116,62	60.988,59	

60.988,59 EURO echivalentul a 290.116,62 RON

fără TVA

1 EURO 4,7569 RON 25.01.2019

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

**Administrator
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**