



**ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL**

## **H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare  
nr.36746/24.02.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil,  
teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str.Orizontului  
nr.34A, în suprafață de 18 mp, către Cîrnațiu Constanța**

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.50413/11.03.2020, 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.51888/12.03.2020;

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.296/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp,

-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.467/29.11.2018, privind aprobarea raportului de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, în vederea vânzării directe către Zaharia Gina,

-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,

-contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.2010/05.10.2018 încheiat între Zaharia Gina și Cîrnațiu Constanța,

Având în vedere cererea de cumpărare nr.153625/09.08.2019 depusă de către Cîrnațiu Constanța;

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;

## **H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 18 mp, ce reprezintă diferență din măsurătorile cadastrale, respectiv 208 mp suprafață din măsurători și 190 mp suprafață din acte, precum și raportul de evaluare nr.36746/24.02.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 3.359,70 euro,

fără TVA, dar nu mai puțin suma de 16.070,79 lei, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 18 mp, situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.734/17.02.2020, în vederea vânzării directe către Cîrnațiu Constanța.

Pe terenul în suprafață de 208 mp sunt edificate două corpuri de proprietate în suprafață totală de 96 mp având număr cadastral 239922-C1, 239922-C2, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.5614/16.01.2020.

Raportul de evaluare nr.36746/24.02.2020 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 Cîrnațiu Constanța (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. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR

NR. 50413 / 11.03.2020

### 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.296/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.36746/24.02.2020 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. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.734/17.02.2020.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare nr.36746/24.02.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, către Cîrnațiu Constanța.

Primar

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNCIPUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR. 51888 / 12.03.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.50413/11.03.2020 al 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.117350/14.09.2017, doamna Zaharia Gina a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Orizontului nr. 34A, în suprafață de 18 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 239922, înscrisă în Cartea funciară nr. 239922 a UAT Constanța, conform extrasului de Plan cadastral de Carte funciară emisă de OCPI Constanța în data de 11.09.2017, respectiv 208 mp suprafață din măsurători și 190 mp suprafață din acte.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.296/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, iar prin HCL nr.467/29.11.2018 a fost aprobat raportul de evaluare nr.181150/24.10.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Ulterior, între doamna Zaharia Gina, în calitate de vânzătoare și Cîrnațiu Constanța, în calitate de cumpărătoare, a intervenit contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2010/05.10.2018 având ca obiect terenul în suprafață de 208 mp, din măsurători, și 190 mp, din acte, pentru diferența din măsurători de 18 mp vânzătoarea, Zaharia Gina, obligându-se să predea cumpărătoarei documentația întocmită în vederea achiziționării acesteia, împreună cu toate drepturile și obligațiile ce decurg din acestea.

Prin cererea de cumpărare nr.153625/09.08.2019 depusă de doamna Cîrnațiu Constanța s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, 208 mp suprafață din măsurători și 190 mp suprafață din acte, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 2010/05.10.2018, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 239922, înscrisă în Cartea funciară nr. 239922 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.13086/17.03.2014 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Pe terenul în suprafață de 208 mp sunt edificate două corpuri de proprietate în suprafață totală de 96 mp având număr cadastral 239922-C1, 239922-C2, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.5614/16.01.2020.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.173245/13.11.2019, actualizată prin adresa nr.R45098/06.03.2020, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.310/20.11.2012, anexa nr.6.

- deținerea terenului de către doamna Cîrnațiu Constanța în indiviziune cu municipiul Constanța;

- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T85924/26.09.2019, la adresa din municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată și impusă cu teren în proprietate în suprafață de 18 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr.310/20.11.2012, anexa nr.6.

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

➤ Certificat de urbanism nr.734/17.02.2020 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobat cu HCL nr.653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: *ZRL2b-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 de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.296/31.07.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp.

Prin raportul de evaluare nr.36746/24.02.2020 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 3.359,70 euro, fără TVA, respectiv 16.070,79 lei (1 euro=4,7834 lei, la data de 21.02.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.734/17.02.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp este de 16.070,79 lei conform adresei nr.R38863/06.03.2020 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.36746/24.02.2020 și valoarea de inventar înregistrată în evidența contabilă a Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că cele două valori sunt egale, prin urmare, prețul de vânzare al bunului imobil va fi în sumă de 3.359,70 euro, fără TVA, valoare de piață determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare, dar nu mai puțin de 16.070,79 lei (sumă ce reprezintă valoarea de inventar a 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.734/17.02.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în

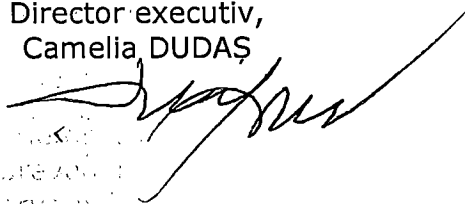
condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare nr.36746/24.02.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Orizontului nr.34A, în suprafață de 18 mp către Cîrnațiu Constanța.

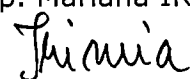
Șef serviciu,  
Monica HAGI



Director executiv,  
Camelia DUDAȘ



Întocmit,  
Insp. Mariana IRIMIA



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



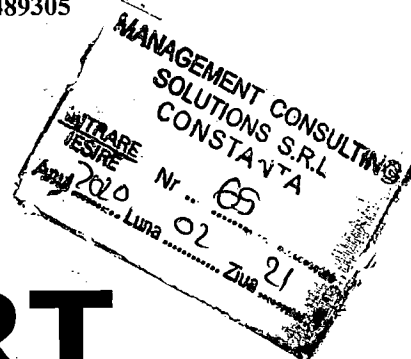
**Constanța**

*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: J13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT  
ID C121571  
ISO 9001



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan  
str. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I,  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**FEBRUARIE 2020**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Inel I, str. Orizontului nr. 34A județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 208 mp;
- Suprafață teren din acte: 190 mp;
- Suprafață teren diferența din măsuratori: 18 mp;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P +2E ;
- POT aprobat maxim: 35%;
- CUT maxim= 1;
- Acces: str. Orizontului;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Inel I, str. Orizontului, nr. 34A.

**Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 734/17.02.2020 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 profesii 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 18 mp, situat în Str. Orizontului, nr. 34A.

Data evaluării: 21 Februarie 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			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, str. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I, oras Constanta, jud. Constanta	18,00	186,65	16.070,79	3.359,70	210,00	18.081,25	3.780,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Inel I, str. Orizontului, nr. 34A, 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. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
	mp			
Teren intravilan, str. Orizontului, nr. 34A, zona Inel I, oras Constanta, jud. Constanta	18,00	186,65	16.070,79	3.359,70

**3.359,70 EURO echivalentul a 16.070,79 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7834 RON 21.02.2020



Raportul de evaluare a fost realizat

de către **MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

