

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare nr.5372/13.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.50446/11.03.2020, 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.51891/12.03.2020;

Având în vedere prevederile:

-art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.24/31.01.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan,

-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.423/25.07.2005, anexa nr.18, privind completarea 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.158924/21.09.2018 depusă de către Gheldiagi Chenan;

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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 61 mp, ce reprezintă diferență din măsurătorile cadastrale, respectiv 208 mp suprafață din măsurători și 147 mp suprafață din acte, precum și raportul de evaluare nr.5372/13.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 9.176,23 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, pentru reglementarea urbanistică prevăzută

În certificatul de urbanism nr.4699/24.12.2019, în vederea vânzării directe către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan.

Pe terenul în suprafață de 208 mp sunt edificate două corpuri de proprietate în suprafață totală de 150 mp având număr cadastral 249137-C1, 249137-C2, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.172253/05.12.2019.

Raportul de evaluare nr.5372/13.01.2020 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, numiților Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan (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. 50446 / 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,

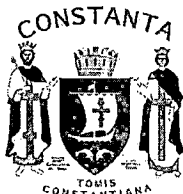
-HCL nr.24/31.01.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.5372/13.01.2020 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. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4699/24.12.2019.

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.5372/13.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan.

Primar

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 51891 / 12.03.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.50446/11.03.2020 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.158924/21.09.2018 depusă de domnul Gheldiagi Chenan s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, Str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, 208 mp suprafață din măsurători și 147 mp suprafață din acte, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 901/03.03.1997, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 249137, înscrisă în Cartea funciară nr. 249137 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.88856/13.07.2018 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Pe terenul în suprafață de 208 mp sunt edificate două corpuri de proprietate în suprafață totală de 150 mp având număr cadastral 249137-C1 și 249137-C2, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.172253/05.12.2019.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, Str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.158924/27.11.2018, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.423/25.07.2005, anexa 18.

- deținerea terenului de către domnul Gheldiagi Chenan și doamna Gheldiagi Erdan în indiviziune cu municipiul Constanța;

- conform adresei SPIT Constanța nr. R-T78904/17.10.2018, la adresa din municipiul Constanța, Str. Moșilor nr. 8, Primăria Municipiului Constanța figurează înregistrată și impusă cu teren în proprietate în suprafață de 61 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr.423/25.07.2005, Anexa 18.

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

➤ Certificat de urbanism nr.4699/24.12.2019 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, 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: ZRL 2A -*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 (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.24/31.01.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan.

Prin raportul de evaluare nr.5372/13.01.2020 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 9.176,23 euro, fără TVA, respectiv 43.825,67 lei (1 euro=4,7760 lei, la data de 07.01.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.4699/24.12.2019.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp este de 9.876,66 lei conform adresei nr.135781/22.07.2019 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.5372/13.01.2020 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 9.176,23 euro, fără TVA, (respectiv, 43.825,67 lei (1 euro= 4,7760 lei, la data de 07.01.2020), 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.

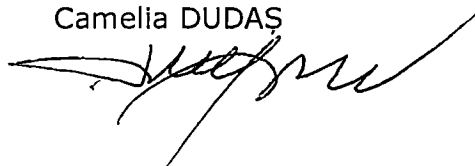
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.4699/24.12.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare nr.5372/13.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Moșilor nr.8, în suprafață de 61 mp, către Gheldiagi Chenan și Gheldiagi Erdan.

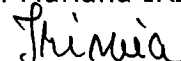
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAS



Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA



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



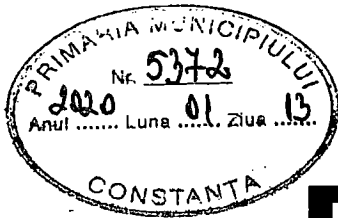
Constanța

*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,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Str. Moșilor, nr. 8
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IANUARIE 2020

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Moșilor, nr. 8, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren diferență din măsurători: 61 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1;
- Procent ocupare teren aprobat: 35%;
- Regim de înălțime: maxim P+2;
- Acces: str. Moșilor;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, Str. Moșilor, nr. 8.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 4699/24.12.2019 este de „locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii libere (arhitectură, avocatură, medicină, etc.)”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 61 mp, situat în Str. Moșilor, nr. 8, diferență din măsurători”.

Data evaluării: 07 Ianuarie 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 extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, Str. Moșilor, nr. 8, oraș Constanta	61	150,43	43.825,67	9.176,23	160,00	46.613,76	9.760,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Str. Moșilor, nr. 8, 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. Moșilor, nr. 8 este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Str. Moșilor, nr. 8, oraș Constanta	61	150,43	43.825,67	9.176,23

9.176,23 EURO echivalentul a 43.825,67 RON

fără TVA

1 EURO 4,7760 RON 07.01.2020



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

