



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu

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.11877/21.01.2020, 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.12481/21.01.2020;

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.473/31.10.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, către Ionescu Bogdan Liviu,

-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.283/10.10.2012, anexa nr.7, 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,

Având în vedere cererea nr.195003/13.11.2018 completată prin adresa nr.215618/11.12.2018 depusă de către Ionescu Bogdan Liviu;

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 raportul de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 3.847,50 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 10 mp, situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4436/29.11.2019, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu.

Raportul de evaluare nr.242786/16.12.2019 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, numitului Ionescu Bogdan Liviu (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, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 11877/21.01.2020

REFERAT DE APROBARE

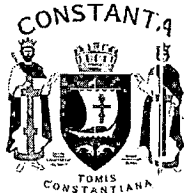
Având în vedere prevederile:

- 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.473/31.10.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, către Ionescu Bogdan Liviu.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.242786/16.12.2019 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. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4436/29.11.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu.

Primar
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 12481/21.01.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.11877/21.01.2020 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.195053/13.11.2018 completată prin adresa nr.215618/11.12.2018 Ionescu Bogdan Liviu a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, strada Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 237873, înscrisă în Cartea funciară nr.237873 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr.155280/03.12.2018, respectiv 191 mp suprafață rezultată din măsurători și 181 mp suprafața din acte, conform contractului de vânzare-cumpărare nr.236/06.02.2014 autentificat la BNP Andrei Octavian.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, strada Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr.215618/12.06.2019, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.283/10.10.2012, anexa nr.7;
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T73599/14.08.2019, la adresa din municipiul Constanța, strada Zorelelor nr.39B, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 10 mp, conform HCL nr.283/10.10.2012, anexa nr.7.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.4436/29.11.2019 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUD, aprobat prin HCL nr.215/28.06.2018, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: *locuință individuală cu regim înălțime P+1+Terasă circulabilă, în regim de construire cuplat cu parcela vecină la est (IE 207034) și funcțiuni complementare locuirii: parcare, spațiu comercial (comerț cu amănuntul) în limita a maxim 25% din AC, situat la parter.*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.473/31.10.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, către Ionescu Bogdan Liviu.

Prin raportul de evaluare nr.242786/16.12.2019 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 3.847,50 euro, fără TVA, respectiv 18.385,70 lei (1 euro=4,7786 lei, la data de 16.12.2019) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul

de urbanism nr.4436/29.11.2019.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp este de 7.530,97 lei conform adresei nr.229115/03.12.2019 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.242786/16.12.2019 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 3.847,50 euro, fără TVA, (respectiv, 18.385,70 lei (1 euro=4,7786 lei, la data de 16.12.2019), 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.

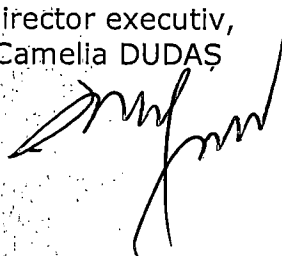
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.4436/29.11.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu.

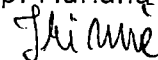
Șef serviciu,
Monica HAGI

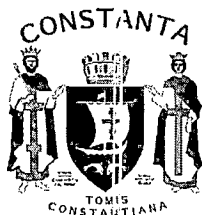


Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. 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

A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.11877/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu;

Comisia, întrunită azi 23.01. 2020, în conformitate cu prevederile art.125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREI AȘ 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

AVIZ

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.11877/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu;

Comisia, întrunită azi 22.01 2020, în conformitate cu prevederile art.125 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

~~Adoptă /respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ARGHIRESCU ADRIANA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SECRETAR GENERAL
NR. 12455/21.01.2020

Către,

DASOE

Alăturat vă transmitem proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr. 242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr. 39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu, înregistrat sub nr. 12455/21.01.2020, însoțit de referatul de aprobare, cu rugămintea de a întocmi și înregistra raportul compartimentului de specialitate în termen de 5 zile de la data transmiterii.

Proiectul de hotărâre cu toate documentele aferente, va fi depus ulterior la secretarul general al municipiului și transmis în format electronic, într-un singur fișier format pdf. Compartimentului relații consiliul local și administrația locală în vederea înaintării către comisiile de specialitate ale consiliului local spre analiză și avizare.

Secretar general,

Marcela Enache

Întocmit,

consilier Daniela Schell

*Ave primit
Irimie*



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 12458/21.11.2020

Către: COMPARTIMENTUL RELAȚII CONSILIUL LOCAL ȘI ADMINISTRAȚIA LOCALĂ

În atenția: Doamnei Marcela Enache

Având în vedere nota internă nr.249244/30.12.2019 și prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, prin prezenta, vă transmitem, spre verificare și validare următorul proiect de hotărâre și referatul de aprobare al acestuia:

Hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.242786/16.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.39B, în suprafață de 10 mp, în vederea vânzării directe către Ionescu Bogdan Liviu.

Director executiv,
Camelia DUDAȘ

Șef serviciu,
Monica HAGI

Întocmit,
Insp. Mariana IRIMIA

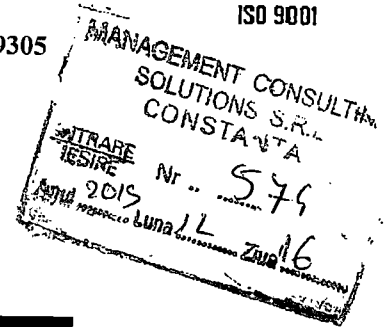


Constanța

*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, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Str. Zorelelor, nr. 39B
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Str. Zorelelor, nr. 39B, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren: 191,00 mp;
- Suprafața diferență din măsurători: 10 mp;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 1;
- Procent ocupare teren aprobat: 45%;
- Regim de înălțime: maxim P+1+terasa circulabila;
- Acces: Str. Zorelelor.
- Utilități: pe amplasament

Terenul este situat în localitatea Constanța, Str. Zorelelor, nr. 39B.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 4436/29.11.2019 este de „locuință individuală cu regim de înălțime P+1+terasă circulabilă, în regim de construire cuplat cu parcela vecină la est (IE 207034) și funcțiuni complementare locuirii: parcare, spațiu comercial (comerț cu amănuntul) în limita a maxim 25% din AC, situat la parter”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 10,00 mp, situat în Str. Zorelelor, nr. 39B pentru destinația ” vânzare direct – diferență din măsurători”.

Data evaluării: 16 Decembrie 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	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, str. Zorelelor, nr. 39B, oraș Constanța	10,00	384,75	18.385,66	3.847,50	387,00	18.493,18	3.870,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Str. Zorelelor, nr. 39B, 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 Constanța, Str. Zorelelor, nr. 39B este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piață		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, str. Zorelelor, nr. 39B, oraș Constanța	10,00	384,75	18.385,70	3.847,50

3.847,50 EURO echivalentul a 18.385,70 RON

fără TVA

1 EURO 4,7786 RON 16.12.2019



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

