

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana

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.11849/21.01.2020, 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.12485/21.01.2020;

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.472/31.10.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana,

-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.87/27.02.2012, anexa nr.6 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 de cumpărare nr.149155/07.09.2018, completată prin adresele nr.161686/26.09.2018 și nr.79002/16.04.2019, depusă de doamnele Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana;

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.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 2.998,28 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 36,29 mp, situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, pentru reglementarea urbanistică

prevăzută în certificatul de urbanism nr.4568/12.12.2019, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangu Ioana.

Raportul de evaluare nr.249126/30.12.2019 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, numitelor Boeru Gabriela și Catrangu Ioana (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,
Marcela ENACHE

CONSTANȚA

Nr. _____/_____



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 11849/21.01.2020

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

-Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ,

-Legeii 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.472/31.10.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana

Luând în considerare raportul de evaluare nr.249126/30.12.2019 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. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4568/12.12.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana.

Primar
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 12482 / 21.01.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.11849/21.01.2020 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.149155/07.09.2018, completată prin adresele nr.161686/26.09.2018 și nr.79002/16.04.2019, Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana au solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, strada Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, conform documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 231848, înscrisă în Cartea funciară nr.231848 a UAT Constanța, încheierii de intabulare nr.22243/20.03.2012 și a extrasului de carte funciară nr.167716 emis de către OCPI Constanța la data de 28.11.2019, respectiv 476 mp suprafață rezultată din măsurători și 440 mp suprafața din acte, conform certificatului de moștenitor nr.100/2001 autentificat la BNP Darie Ruxandra Luminița, contractului de vânzare-cumpărare nr.2560/07.06.1968 emis de Notariatul de Stat Constanța, Hotărârea nr.192/15.01.1979 emisă de Judecătoria Constanța, act notarial nr.1552/26.04.1968 emis de Notariatul de Stat al Regiunii Dobrogea.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, strada Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.161686/11.02.2019, completată prin adresa nr.189631/03.10.2019, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.87/2012, anexa nr.6;

- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T87320/30.09.2019, la adresa din municipiul Constanța, strada Mugurului nr.63, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată în evidențele fiscale cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 36,29 mp din acte și măsurători, conform HCL nr.87/27.02.2012, anexa 6.

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

➤ Certificat de urbanism nr.4568/12.12.2019 și raportul nr.R76937/16.04.2019 emise de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin Plan Urbanistic General aprobat cu HCL nr.653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018 și faza PUD aprobată prin HCL nr.366/26.07.2000 destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: ZRL1a conform PUG: - *locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat; construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe* (pentru S=34,29 mp) și conform PUD aprobat prin HCL nr.366/2000 - *sediul administrativ P+3E* (pentru S=2 mp).

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.472/31.10.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana.

Prin raportul de evaluare nr.249126/30.12.2019 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 2.998,28 euro, fără TVA, respectiv 14.331,48 lei (1 euro=4,7799 lei, la data de 30.12.2019) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.4568/12.12.2019.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp este de 8.603,40 lei conform adresei nr.229105/04.12.2019 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.249126/30.12.2019 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 2.998,28 euro, fără TVA, (respectiv, 14.331,48 lei (1 euro=4,7799 lei, la data de 30.12.2019), 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.

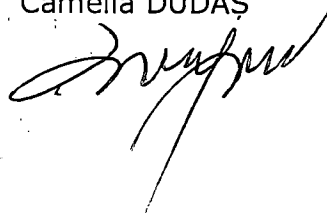
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.4568/12.12.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 raportului de evaluare nr.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana.

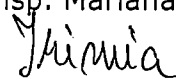
Șef serviciu,
Monica HAGI

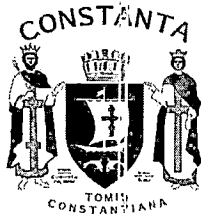


Director executiv,
Camelia DUDAȘ



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

AVIZ

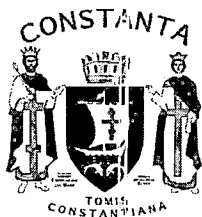
Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.11849/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana;

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,
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

A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.11849/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.249126/30.12.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Mugurului nr.63, în suprafață de 36,29 mp, în vederea vânzării directe către Boeru Gabriela și Catrangiu Ioana;

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

SIG. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



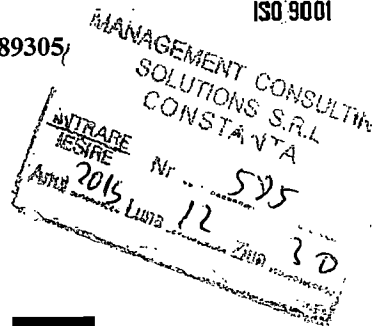
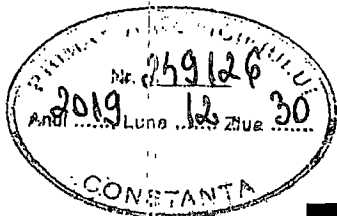
Constanța

*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. Mugurului, nr. 63
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. Mugurului, nr. 63, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren diferență din măsurători: 36,29 mp compus din:
 - Suprafață teren diferență din măsurători: 34,29 mp - plan urbanistic general aprobat cu HCL nr. 653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018;
 - Suprafață teren diferență din măsurători: 2,00 mp - plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 366/26.07.2000 sediu administrativ P+3E;
- Coeficient utilizare teren aprobat: 0,7-0,9;
- Procent ocupare teren aprobat: 35%-45%;
- Regim de înălțime: maxim P+1-3;
- Acces: str. Mugurului;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Mugurului, nr. 63.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.4568/12.12.2019 și reglementării urbanistice nr.R76937/16.04.2019 este de „locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat și construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe pentru S=34,29 mp ” și ”sediul administrativ P+3E pentru S=2 mp”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 36,29 mp, situat în Str. Mugurului, nr. 63 – diferență din măsurători”.

Data evaluării: 30 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	Valoare prin comparație			Valoarea prin extracție		
		mp	EURO/mp	RON	EURO	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta, plan urbanistic general aprobat cu HCL nr. 653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018	34,29	82,62	13.541,65	2.833,04	80,00	13.112,22	2.743,20
2	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta, plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 366/26.07.2000 sediu administrativ P+3E	2,00	82,62	789,83	165,24	80,00	764,78	160,00
3	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta	36,29		14.331,48	2.998,28		13.877,00	2.903,20

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Mugurului, nr. 63, 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. Mugurului, nr. 63 este:

Nr. crt.	Denumire	Suprafată	Valoare de piață		
		mp	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta, plan urbanistic general aprobat cu HCL nr. 653/24.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin hel nr. 429/31.10.2018	34,29	82,62	13.541,65	2.833,04
2	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta, plan urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 366/26.07.2000 sediu administrativ P+3E	2,00	82,62	789,83	165,24
3	Teren intravilan, str. Mugurului, nr. 63, oraș Constanta	36,29		14.331,48	2.998,28

2.998,28 EURO echivalentul a 14.331,48 RON

fără TVA

1 EURO 4,7799 RON 30.12.2019

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



DA

