



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae

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.11870/21.01.2020, 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.12489/21.01.2020;

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.523/28.11.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, pe care există construcția deținută în proprietate de către Stancă Niculae și Stancă Constanța;

-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.49/30.01.2007 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.209839/30.10.2019, depusă de către Stancă 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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 184.500 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 410 mp, situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65 pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.205/17.01.2020, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae.

Raportul de evaluare nr.10501/20.01.2020 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, numiților Stancă Constanța și Stancă Niçulae (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. 11870/21.01.2020

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.523/28.11.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, pe care există construcția deținută în proprietate de către Stancă Niculae și Stancă Constanța.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.10501/20.01.2020 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, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.205/17.01.2020.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae.

Primar,
Decebal FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR. 12489/21.01.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.11870/21.01.2020 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 nr.209839/30.10.2019, Stancă Constanța a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp.

Conform metodologiei de vânzare, pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, ce face obiectul contractului de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros nr.230978/22.10.2019, încheiat între Municipiul Constanța și Stancă Niculae și Stancă Constanța autentificat sub nr.1628/03.10.2019 la BNP Doinița Crișan, există următoarele documente:

- Situația juridică nr.212075/18.02.2019, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.49/30.01.2007, anexa nr.5;
 - construcția C1-locuință S+P+2E+pod circulabil, în suprafață de 337 mp, identificată cu numărul cadastral 230978-C1, este edificată pe terenul în suprafață de 410 mp și deținută în proprietate de către Stancă Niculae și Stancă Constanța.
 - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T101318/13.11.2019 la adresa din municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, figurează înregistrată în evidențele fiscale Primăria municipiului Constanța cu teren în suprafață de 410 mp, din acte și din măsurători conform HCL nr.49/2007, anexa 5.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.205/17.01.2020, emis de Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL nr.653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.429/31.10.2018:
 - folosința actuală a imobilului în suprafață de 410 mp: teren categoria de folosință curți construcții pe care este edificată construcția C1, înscrisă în CF 230978-C1, locuință S+P+2E+Pod Circulabil, suprafața 337 mp;
 - destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: Subzona ZRCM1-subzona mixtă cu clădiri având regim de construire mediu și înalt;
 - destinații admise: locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni

în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.523/28.11.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, pe care există construcția deținută în proprietate de către Stancă Niculae și Stancă Constanța.

Prin raportul de evaluare nr.10501/20.01.2020 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 184.500 euro, fără TVA, respectiv 881.817,75 lei (1 euro=4,7795 lei, la data de 17.01.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.205/17.01.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp este de 60.882,39 lei conform adresei nr.R248135/15.01.2020 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.10501/20.01.2020 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, prin urmare, prețul de vânzare al bunului imobil va fi în sumă de 184.500 euro, fără TVA, 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.

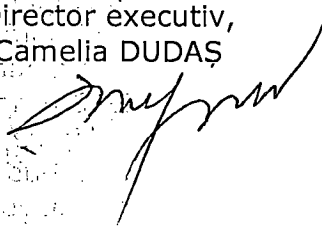
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.205/17.01.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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 raportului de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae.

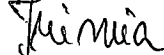
Șef serviciu,
Monica HAGI

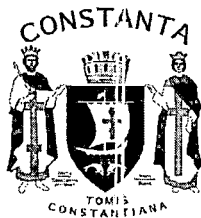


Director executiv,
Camelia DUDAȘ



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

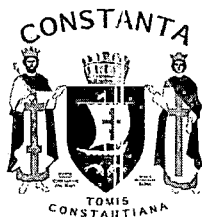
Văzând referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.11870/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în situat în str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae;

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,
ANDREIAS 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.11870/21.01.2020;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.10501/20.01.2020 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Ștefan cel Mare nr.65, în suprafață de 410 mp, în vederea vânzării directe către Stancă Constanța și Stancă Niculae ;

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

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

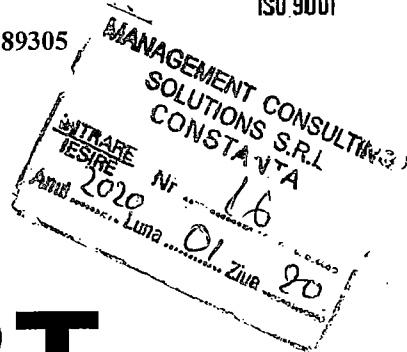


Constanța

*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, 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. Ștefan cel Mare, nr. 65
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. Ștefan cel Mare, nr. 65, zona Tomis Mall, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

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

- Suprafață teren din măsurători: 410 mp;
- Număr cadastral: 230978
- Folosința actuală: clădire rezidențială cu locuințe la etaj și magazine la parter;
- Regim de înălțime maxim aprobat: P+3; S+P+2E+Pod circulabil
- POT aprobat: 75%;
- CUT aprobat: 3;
- Acces: Str. Ștefan cel Mare;
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Ștefan cel Mare nr. 65, zona Tomis Mall, oraș Constanța, jud. Constanța.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 205/17.01.2020 este de „locuințe cu partiu obișnuit și locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesioni libérale; comerț cu amănuntul; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; instituții, servicii și echipamente publice; hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, cofetării, cafenele, etc.; loisir și sport în spații acoperite; depozitare mic-gros; lăcașuri de cult, servicii sociale, colective și individuale; parcaje la sol și multietajate. Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni cu condiția menținerii acestei funcțiuni în proporție de minim 30% din suprafața construită desfășurată pentru fiecare operațiune” emis pentru „vânzare directă a terenului situat în strada Ștefan cel Mare, nr. 65, S = 410 mp”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 410,00 mp, situat în Str. Ștefan cel Mare, nr. 65 pentru destinația prevăzută în CU nr.205/17.01.2020.

Data evaluării: 17 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. Ștefan cel Mare, nr. 65, oraș Constanța	410,00	450,00	881.817,75	184.500,00	434,71	851.855,54	178.231,1

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Str. Ștefan cel Mare, nr. 65, 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. Ștefan cel Mare, nr. 65 este:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren				
		mp	EURO/mp	RON	EURO	
1	Teren intravilan, str. Ștefan cel Mare, nr. 65, oraș Constanța	410,00	450,00	881.817,75	184.500,00	

184.500 EURO echivalentul a 881.817,75 RON
fără TVA

1 EURO 4,7795 RON 17.01.2020

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

Administrator



dr. ing. Dragoș Mihai IPAT

