



## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.147850/06.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017**

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

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.171704/10.10.2018, raportul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul 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 nr.171708/10.10.2018;

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.22 și art.23 din H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. 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.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017,

Văzând cererea înregistrată sub nr.115906/12.07.2018 prin care domnul Rafta Daniel solicită emiterea avizului Direcției autorizare și sprijin operatori economici,

În temeiul prevederilor art.36 alin. (2) lit. c), art.115 alin.(1) lit. b) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.147850/06.09.2018 întocmit pentru terenul în suprafață de 300 mp ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2018, situat în municipiul Constanța, Str. Trapani nr.9, ce stabilește diferența de preț în sumă de 16.080 euro, fără TVA, rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice din "locuință P+1E, POT: 35%, CUT: 0,6, regim de înălțime P+1E" în "intrare în legalitate conform PVC 70564/26.04.2018 extindere parter și etaj 1, supraetajare cu un nivel, recompartimentări interioare și modificare fațade locuință individuală P+1+terasă", indicatori urbanistici: POT=55%, CUT=2,2, regim de înălțime P+3E" conform certificatului de urbanism nr.2137/30.05.2018.

Raportul de evaluare nr.147850/06.09.2018 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Achitarea diferenței de preț se va face în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către consiliul local a prezentei hotărâri și 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, domnului Rafta Daniel, 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 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR.171704/10.10.2018**

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

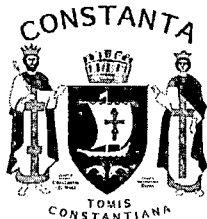
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;
- contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.147850/06.09.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Trapani nr.9, din "locuință P+1E, POT: 35%, CUT: 0,6, regim de înălțime P+1E" în "intrare în legalitate conform PVC 70564/26.04.2018 extindere parter și etaj 1, supraetajare cu un nivel, recompartimentări interioare și modificare fațade locuință individuală P+1+terasă", POT: 55%, CUT: 2,2, regim de înălțime P+3E" conform certificatului de urbanism nr.2137/30.05.2018.

În temeiul art.45 alin.6 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.147850/06.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017.

**PRIMAR,**

**DECEBAL FĂGĂDĂU**



**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**

**R A P O R T**

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.171704/10.10.2018;

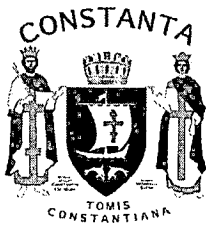
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.147850/06.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017.

Comisia întrunită azi 28.10. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**

*Andreas*



**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**

## **R A P O R T**

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.171704/10.10.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.147850/06.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017.

Comisia întrunită azi 23.10. 2018, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

favorabil/~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,**  
**ARGHIRESCU ADRIANA**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.171708/10.10.2018

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.171704/10.10.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 la BNP Darie Ruxandra-Luminița. Contractul prevede faptul că destinația terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 la BNP Darie Ruxandra-Luminița, municipiul Constanța a înstrăinat către Vasea Remus Gabriel terenul în suprafață de 300 mp, situat în municipiul Constanța, Str. Trapani nr.9, cu destinația de "locuință P+1E, POT: 35%, CUT: 0,6, regim de înălțime P+1E".

De-a lungul timpului, dreptul de proprietate asupra terenului a fost transmis succesiv, în momentul de față, acesta aparține domnului Rafta Daniel conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1314/07.09.2017 la BNP "Piștalu Elena și Deliorga Maria-Cristina" și Extrasului de Carte funciară nr.87126/11.07.2018 emis de O.C.P.I. Constanța.

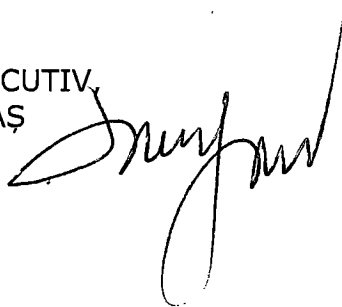
În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.36/30.01.2012, faza PUZ, Direcția urbanism din cadrul Primăriei municipiului Constanța a emis certificatul de urbanism nr.2137/30.05.2018 pentru "intrare în legalitate conform PVC 70564/26.04.2018 extindere parter și etaj 1, supraetajare cu un nivel, recompartimentări interioare și modificare fațade locuință individuală P+1+terasă", având următorii indicatori urbanistici: POT aprobat maxim = 55%, CUT aprobat maxim = 2,2, regim de înălțime maxim = P+3E".

Prin nota de comandă nr.142764/29.08.2018 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită diferența de preț rezultată ca urmare a noilor reglementări urbanistice conform certificatului de urbanism nr.2137/30.05.2018.

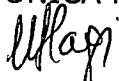
Prin raportul de evaluare nr.147850/06.09.2018 a fost stabilită diferența de preț în sumă de 16.080 euro, fără TVA. În conformitate cu prevederile H.C.L. 261/2017, art.23, lit. f), plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, în termen de 30 de zile calendaristice de la data comunicării aprobării de către Consiliul local a prezentei hotărâri și înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.147850/06.09.2018 ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor urbanistice ale terenului ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.950/17.10.2003 și nr.1314/07.09.2017".

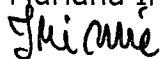
DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI



Elaborat,  
Mariana Irimia



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând familiei Rafta Daniel și Rafta Aura.

Proprietatea se află în localitatea Constanța, str. Trapani, nr.9, zona Faleză Nord, oras Constanta.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren:300 mp;
  - Procent ocupare teren: max 55%;
  - Coeficient utilizare teren: max 2,20;
  - Folosința actuală: C1 locuință P+1E+Terasă;
  - Regim de înălțime maxim: P+3E;
  - Acces: strada Trapani;
  - Utilități: pe amlasament.
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Trapani, nr. 9.

**Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit diferența de preț ca urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.2137/30.05.2018 pentru "Intrare în legalitate conform PVC 70564/26.04.2018 extindere parter și etaj 1, supraetajare cu un nivel, recompartimentări interioare și modificare fațade locuință individuală P+1E+terasă", POT:55%, CUT:2,2, Regim de înălțime P+3E.**

Data evaluării: 04 Septembrie 2018.

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utila 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, estimata 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		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Imobil locuință P+1, Pot maxim 35%, cut 0,6, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00	465,82	648.072,075	139.746
	<i>Total inițial</i>	300,00	465,82	648.072,075	139.746
2	Imobil locuință P+3, Pot maxim 55%, cut 2,2, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00	519,42	722.643,075	155.826
	<i>Total actual</i>	300,00	519,42	722.643,075	155.826
3	<i>Diferență de valoare</i>	<i>300,00</i>	<i>53,60</i>	<i>74.571</i>	<i>16.080</i>

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Imobil locuință P+1, Pot maxim 35%, cut 0,6, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00	475,00	660.843,75	142.500,00
	<i>Total inițial</i>	300,00	475,00	660.843,75	142.500,00
2	Imobil locuință P+3, Pot maxim 55%, cut 2,2, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00	570,00	793.012,50	171.000,00
	<i>Total actual</i>	300,00	570,00	793.012,50	171.000,00
3	<i>Diferență de valoare</i>	<i>300,00</i>	<i>95,00</i>	<i>132.168,75</i>	<i>28.500,00</i>

**Concluzie:**

*În cazul proprietății situate în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Trapani, nr. 9 – destinație conform Certificatului de urbanism nr.2137/30.05.2018 - valorile obținute prin metodele extracției și reziduală sunt estimative și au mai mult un rol orientativ. Prin reconciliere s-a considerat că metoda comparației este cea adecvată datorită relevanței datelor de 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 piata a terenului situat in  
localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Trapani, nr. 9  
recomandată de evaluator este de:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea evaluată		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	Imobil locuință P+1, Pot maxim 35%, cut 0,6, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00		465,82	648.072,075	139.746
	<i>Total inițial</i>	300,00		465,82	648.072,075	139.746
2	Imobil locuință P+3, Pot maxim 55%, cut 2,2, strada Trapani, nr. 9, zona Faleză Nord, oraș Constanța	300,00		519,42	722.643,075	155.826
	<i>Total actual</i>	300,00		519,42	722.643,075	155.826
3	<i>Diferență de valoare</i>	<i>300,00</i>		<i>53,60</i>	<i>74.571</i>	<i>16.080</i>

**16.080,00 EURO echivalentul a 74.571,00 RON**

*fără TVA*

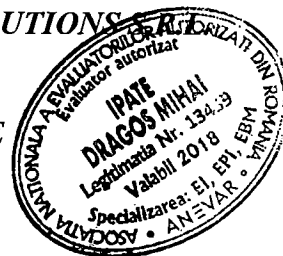
1 EURO 4,6375 RON 04.09.2018

**Raportul de evaluare a fost realizat**

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

**Administrator**

**dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**



*57A*