

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T Ă R Ă R E

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria**

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.171710/10.10.2018, 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, Serviciul contracte nr.171713/10.10.2018;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.C.L. nr.161/25.04.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp,
- H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- H.C.L. nr.376/2016, anexa 7, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.152415/28.11.2017 depusă de doamna Ardeleanu Victoria

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit.c, alin.5, lit.b, art.123 alin.3 și art.115 alin.1, lit.b din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

## H O T Ă R Ă Ș T E

**Art.1.** Se aprobă raportul de evaluare nr.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 3.618,88 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 9,25 mp, situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr.64, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2771/19.07.2018, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria.

Raportul de evaluare nr.150306/11.09.2018 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Achitarea prețului de vânzare 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 și doamnei Ardeleanu Victoria, 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,**  
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.171710/10.10.2018

## EXPUNERE DE MOTIVE

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- 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,
- H.C.L. nr.161/25.04.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str.Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.150306/11.09.2018 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, reprezentând diferență din măsurători, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2771/19.07.2018.

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.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str.Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria.

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**

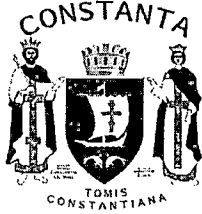
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.171710/10.10.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria;

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,  
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**

**R A P O R T**

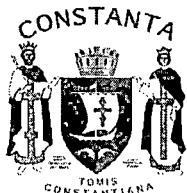
Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr.171710/10.10.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria;

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**



**ROMANIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI**  
**SERVICIUL CONTRACTE**  
**NR.171713/10.10.2018**

## **RAPORT**

Văzând expunerea de motive nr.171710/10.10.2018 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile Legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, a Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; H.C.L. nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța;

Prin cererea nr.152415/28.11.2017 doamna Ardeleanu Victoria a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Zorelelor nr. 64, în suprafață de 9,25 mp. Terenul reprezintă diferență din măsurători cadastrale rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 247599, înscrisă în Cartea funciară nr.247599 a UAT Constanța, conform Încheierii nr.92432/02.08.2017 emisă de OCPI Constanța.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str.Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare și procedurile de lucru, respectiv:

- Situația juridică nr.152415/02.02.2018, completată prin adresele nr.16424/01.02.2018 și nr.R 111188/18.07.2018 care stabilește:
  - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 376/28.12.2016, anexa 7;
  - deținerea terenului în indiviziune cu municipiul Constanța de către doamna Ardeleanu Victoria;
  - Conform adresei SPIT Constanța nr.R-T1878/17.01.2018, la adresa din municipiul Constanța, str. Zorelelor nr. 64, figurează înregistrată și impusă doamna Ardeleanu Victoria cu teren în proprietate în suprafață de 48,75 mp din acte (58,00 mp conform măsurători cadastrale), dobândit în baza contractului de partaj voluntar nr. 10287/24.03.1993.
  - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr.2771/19.07.2018, conform PUG aprobat prin H.C.L. nr.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327/18.12.2015 reglementările urbanistice admise sunt: locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.), indicatori urbanistici:POT: 35%-45%; CUT: 1-1,35; Regim de înălțime P+2E.

Diferența dintre suprafața din acte și cea rezultată în urma efectuării măsurătorilor cadastrale, în suprafață de 9,25 mp nu se poate localiza în teren și nu se poate materializa într-un lot distinct. Întreaga suprafață de teren de 58 mp este deținută și folosită de către doamna Ardeleanu Victoria, în indiviziune cu municipiul Constanța.

Odată cu transferul proprietății asupra terenului în suprafață de 9,25 mp, diferență din măsurători, cumpărătorul va prelua toate obligațiile prevăzute de Codul fiscal cu privire la bunul achiziționat.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin H.C.L. nr.161/25.04.2018 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în Constanța, Str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp.

Prin raportul de evaluare nr.150306/11.09.2018, firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 3.618,88 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.) și indicatorii urbanistici: POT: 35%-45%; CUT: 1-1,35; Regim de înălțime P+2E, conform certificatului de urbanism nr.2771/19.07.2018. În conformitate cu prevederile H.C.L. nr.261/2017, achitarea prețului de vânzare se va face 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 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.2771/19.07.2018. Schimbarea funcțiilor 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, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța, proiectul de hotărâre "privind aprobarea raportului de evaluare nr.150306/11.09.2018 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Str. Zorelelor nr.64, în suprafață de 9,25 mp, în vederea vânzării directe către Ardeleanu Victoria".

DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ

ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

Elaborat,  
Mariana Irimia

*Mariana Irimia*

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, str. Zorelelor nr. 64, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren din măsurători: 58 mp;
  - Suprafață teren din acte: 48,75 mp
  - Suprafață teren diferență din măsurători: 9,25 mp;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: 1 - 1,35;
  - Procent ocupare teren aprobat: 35% - 45%;
  - Regim de înălțime: maxim P+2
  - Acces: str. Zorelelor.
  - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, str. Zorelelor, nr. 64.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.2771/19.07.2018 este de „locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii liberale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.), diferență de măsurători S = 9,25 mp”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 9,25 mp, situat în Str. Zorelelor nr.64.

Data evaluării: 07 Septembrie 2018.

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	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan, str. Zorelelor, nr. 64, oras Constanta, jud. Constanta	Locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesioni libérale (arhitectură, avocatură, medicină, etc.)	9,25	391,23	16.785,45	3.618,88	400,00	17.161,71	3.700,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Delfinariu, str. Zorelelor, nr. 64, 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. Zorelelor, nr. 64, zona Delfinariu este:**

Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
Teren intravilan, str. Zorelelor, nr. 64, oras Constanta, jud. Constanta	Locuințe individuale, funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesii libere (arhitectură, avocatură, medicină, etc.)	9,25		391,23	16.785,45	3.618,88

**3.618,88 EURO echivalentul a 16.785,45 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,6383 RON 07.09.2018

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

**Administrator**

*dr. ing. Dragoș Mihai IPATE*



*[Handwritten signature]*

