



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin**

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. 112084/23.07.2020, 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.112702/24.07.2020;

Având în vedere prevederile:

-art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

-HCL nr.380/30.09.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, strada Tabla Buții, zona faleză Nord, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin,

-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.109/28.02.2005, pag.3, poz.147, privind centralizarea 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.164415/27.08.2019, formulată de către Muhscină Sorin pentru terenul în suprafață de 76 mp;

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, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1.** Se aprobă vânzarea directă, precum și raportul de evaluare nr.111969/23.07.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 32.062,88 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 76 mp, situat în municipiul Constanța, str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2131/23.07.2020, către Muhscină Sorin.

Raportul de evaluare nr.111969/23.07.2020 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.** Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia sub condiția rezolutorie prevăzută la art.1, alin. (3) din HCL nr.380/30.09.2019: *"Contractul de vânzare-cumpărare se va perfecta sub condiția ca în termen de 12 luni de la încheierea acestuia, cumpărătorul să facă dovada inițierii demersurilor legale în vederea executării lucrărilor de consolidare ale taluzului, pentru protecția construcțiilor existente, proprietate personală. Totodată, municipiul Constanța va fi exonerat de orice răspundere cu privire la eventualele prejudicii ce ar putea fi produse ca urmare a surpării taluzului".*

**Art.4.** 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, lui Mușcină Sorin (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,**  
Fulvia Antonela DINESCU

CONSTANȚA

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.112084/23.07.2020

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

-Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-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.380/30.09.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, strada Tabla Buții FN, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin;

Luând în considerare raportul de evaluare nr.111969/23.07.2020 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, situat în str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 2131/23.07.2020.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin.

**PRIMAR,**

**DECEBAL FĂGĂDĂU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.112702/24.07.2020

## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr. 112084/23.07.2020 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; 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.164415/27.08.2019, domnul Muhscină Sorin a solicitat cumpărarea terenului situat în str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp, pentru lucrări construire/consolidare (mal) taluz.

Cererea de cumpărare a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

- Situația juridică nr.171364/12.09.2019, prin care se stabilește:
  - terenul solicitat, este identificat conform planului cadastral al municipiului Constanța, ed.1936-1938 în caroul "F18", sc. 1:500 și se reprezintă pe taluz în afara proprietăților;
  - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, HCL nr.109/28.02.2005, pag.3, poz.147;
  - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr.10/2001;
  - conform situației juridice întocmite de către Direcția patrimoniu și cadastru nr.171364/12.09.2019: *"terenul este limitrof imobilului cu număr cadastral IE 211851, nu este împrejmuit, este liber de construcții, taluzul fiind în stare avansată de degradare; accesul la acest imobil se face prin imobilul cu număr cadastral IE 211851 care aparține solicitantului cererii de cumpărare nr.164415/2019"*.
  - conform adresei SPIT Constanța nr.R-T82208/12.09.2019, la adresa din municipiul Constanța, strada Tabla Buții FN, figurează înregistrată în evidențele fiscale Primăria municipiului Constanța cu teren intravilan în proprietate, deținut conform HCL nr.109/28.02.2005, pag.3, poz.147, în suprafață de 546.500 mp.

- Certificat de urbanism nr.2131/23.07.2020, emis de Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Tabla Buții FN, taluz, zona faleză Nord, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, fază PUZ, aprobată prin HCL nr. 292/25.05.2005: PUZ zona de coastă a Mării Negre – Etapa I – Creșterea atractivității turistice a falezii Tomis – Mamaia, cu reglementarea urbanistică aprobată: *construcții, locuințe individuale, blocuri*, cu interdicții de construire: *teren neconstruibil conform HGR nr.525/1996*.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.380/30.09.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str.Tabla Buții FN, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin.

Terenul situat în municipiul Constanța, strada Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp:

- este limitrof proprietății solicitantului și nu se învecinează cu nicio altă proprietate particulară

- nu are acces la o cale publică, accesul la acesta putându-se realiza doar prin proprietatea titularului cererii de cumpărare

- reprezintă taluzul din dreptul străzii Tabla Buții

- este solicitat de titularul cererii de cumpărare în vederea consolidării malului și a construcțiilor existente, având în vedere pericolul de surpare a malului.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia sub condiția rezolutorie prevăzută la art.1, alin.(3) din HCL nr.380/30.09.2019, astfel încât în situația în care cumpărătorul nu va face dovada inițierii demersurilor legale în vederea executării lucrărilor de consolidare ale taluzului, pentru protecția construcțiilor existente, proprietate personală, în termen de 12 luni de la încheierea acestuia, contractul de vânzare - cumpărare se va desființa. Odată cu încheierea contractului de vânzare-cumpărare, municipiul Constanța va fi exonerat de orice răspundere cu privire la eventualele prejudicii ce ar putea fi produse ca urmare a surpării taluzului.

Prin raportul de evaluare nr.111.969/23.07.2020 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 32.062,88 euro, fără TVA, respectiv 155.187,55 lei (1 euro= 4,8401 lei, la data de 23.07.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.2131/23.07.2020.

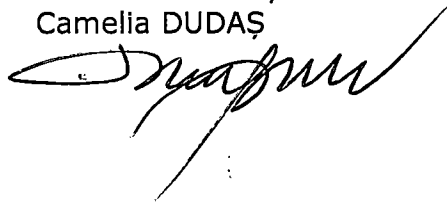
Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str.Tabla Buții FN, faleză Nord, în suprafață de 76 mp este de 148.620,32 lei conform adresei nr.211213/06.11.2019 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare.

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.111.969/23.07.2020 și valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile ale 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 32.062,88 euro, fără TVA, (respectiv, 155.187,55 lei (1 euro= 4,8401 lei, la data de 23.07.2020), 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.2131/23.07.2020. 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 vânzării directe și a raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Tabla Buții FN, taluz, faleză Nord, în suprafață de 76 mp, către Muhscină Sorin.

Director executiv,  
Camelia DUDAȘ



Șef serviciu,  
Monica HAGI



Întocmit,  
Insp. Camelia MOCANU



## **SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE**

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Tabla Buții, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 76 mp;
- Acces: nu are acces la stradă.
- Utilități: in zona

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Tabla Buții.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 2131/23.07.2020 este de „construcții, locuințe individuale, blocuri conform plan urbanistic zonal PUZ Coasta Mării Negre Etapa 1. Lotul este situat în cuprinsul perimetrului Studiat în PUZ ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE – ETAPA I – CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII TURISTICE A FALEZEI TOMIS – MAMALA aprobat prin HCLM nr. 292/25.05.2005, PUZ ul aprofundează prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța în corelare cu funcțiunea și cu vecinătățile imediate”.**

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 76 mp, situat în Str. Tabla Buții pentru destinația ” *construcții, locuințe individuale, blocuri conform plan urbanistic zonal PUZ Coasta Mării Negre Etapa 1*”.

Data evaluării: 23 Iulie 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 capitalizării venitului (capitalizarea directă) se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

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 reziduala		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	teren intravilan, str. Tabla Buții, FN, zona Faleză Nord, oraș Constanța, jud. Constanța	76,00	421,88	155.187,55	32.062,88	430,92	158.512,89	32.749,92

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Tabla Buții, 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 intravilan situat  
in localitatea Constanta, Str. Tabla Buții, FN, este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	teren intravilan, str. Tabla Buții, FN, zona Faleză Nord, oraș Constanta, jud. Constanta	76,00		421,88	155.187,55	32.062,88

**32.062,88 EURO echivalentul a 155.187,55 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,8401 RON 23.07.2020

**OBS:** Terenul intravilan evaluat are destinația de " construcții, locuințe individuale, blocuri conform plan urbanistic zonal PUZ Coasta Mării Negre Etapa 1. Lotul este situat în cuprinsul perimetrului Studiat în PUZ ZONA DE COASTĂ A MĂRII NEGRE – ETAPA I – CREȘTEREA ATRACTIVITĂȚII TURISTICE A FALEZEI TOMIS – MAMALA aprobat prin HCLM nr. 292/25.05.2005, PUZ ul aprofundează prevederile din Planul Urbanistic General al Municipiului Constanta în corelare cu funcțiunea și cu vecinătățile imediate, cu interdicții temporare de construire: teren neconstruibil conform HGR 525/1996" și acesta va fi vândut clientului sub condiția ca în termen de 12 luni să facă dovada inițierii demersurilor legale în vederea executării lucrărilor de consolidare a taluzului pentru protecția construcțiilor existente, proprietate personală.

"Având în vedere situația creată prin izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020 , evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia" (conform notificare RICS privind practica de evaluare - <https://www.rics.org/emea/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/valuation-coronavirus/>). Recomandăm o revizuire periodică la 3 luni a raportului de evaluare.



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

Administratör  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

