



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, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.123901/14.08.2020, 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.126523/19.08.2020;

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. 522/28.11.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr.59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bocea,

-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. 88/23.03.2018, 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 nr. 167532/30.08.2019 depusă de către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea;

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 a terenului în suprafață de 39 mp, teren aflat în indiviziune, ce reprezintă diferență din măsurătorile cadastrale, respectiv 325 mp suprafață din măsurători și 286 mp suprafață din acte, precum și raportul de evaluare nr. 55289/19.03.2020 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 14.446,38 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr. 980/04.03.2020, în vederea vânzării directe către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea.

Pe terenul în suprafață de 325 mp sunt edificate cinci corpuri de proprietate în suprafață totală de 110 mp având număr cadastral 250816-C1, 250816-C2, 250816-C3, 250816-C4, 250816-C5, așa cum rezultă din anexa nr.1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr.5848/16.01.2020.

Raportul de evaluare nr. 55289/19.03.2020 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, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției urbanism, Direcției financiare, numiților Bucovală Mihai și Bucovală Bocea (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. 123901/14.08.2020

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.522/28.11.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr.59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bocea.

Luând în considerare raportul de evaluare nr.55289/19.03.2020 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. Bogdan Vodă nr.59, în suprafață de 39 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.980/04.03.2020.

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, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vodă nr.59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea.

Primar

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNCIPAL CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE
NR.126523/19.08.2020

RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.123901/14.08.2020 al 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 de cumpărare nr. 167532/30.08.2019 depusă de domnul Bucovață Mihai s-a solicitat cumpărarea terenului aflat în indiviziune situat în municipiul Constanța, Str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp.

Terenul reprezintă diferență din măsurători, 325 mp suprafață din măsurători și 286 mp suprafață din acte, conform contractului de vânzare - cumpărare nr. 2431/31.07.2019 și nr. 2594/12.08.2019, diferență rezultată ca urmare a întocmirii documentației cadastrale identificată cu numărul cadastral 250816, înscrisă în Cartea funciară nr. 250816 a UAT Constanța emisă de OCPI Constanța și a încheierii de intabulare nr. 105335/02.08.2019 și constituie proprietate privată a municipiului Constanța.

Pe terenul în suprafață de 325 mp sunt edificate cinci corpuri de proprietate în suprafață totală de 110 mp având număr cadastral 250816-C1, 250816-C2, 250816-C3, 250816-C4, 250816-C5, așa cum rezultă din anexa nr. 1 la Partea I din extrasul de carte funciară nr. 5848/16.01.2020.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

- Situația juridică nr. 167532/24.10.2019, actualizată prin adresa nr. R56910/25.03.2020, care stabilește:
 - apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 88/2018, anexa 6.
 - conform adresei SPIT Constanța nr. R-T86748/27.09.2019, la adresa din municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, Primăria municipiului Constanța figurează înregistrată cu teren în proprietate în suprafață de 39 mp, reprezentând diferență din măsurători, deținută conform HCL nr. 88/16.05.2018, anexa 6.
 - verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;
- Certificat de urbanism nr. 980/04.03.2020 emis de către Direcția urbanism pentru terenul situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza PUG, aprobat cu HCL nr. 653/24.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, HCL nr. 386/30.09.2019, HCL nr. 37/30.01.2020, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: *ZRL 2A-locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectură, medicina etc.) în limita a maxim 25% din suprafața construită.*

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr. 522/28.11.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea.

Prin raportul de evaluare nr. 55289/19.03.2020 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 14.446,38 euro, fără TVA, respectiv 69.989,82 lei (1 euro=4,8448 lei, la data de 18.03.2020) pentru reglementările urbanistice ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr. 980/04.03.2020.

Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp este de 49.000 lei conform adresei nr. 248127/10.01.2020 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. 55289/19.03.2020 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, respectiv suma de 14.446,38 euro, fără TVA, (respectiv, 69.989,82 lei (1 euro= 4,8448 lei, la data de 18.03.2020), 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.

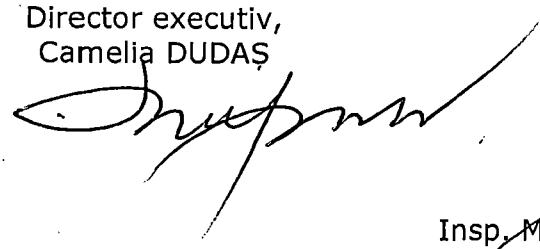
Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor stă la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr. 980/04.03.2020. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul 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, 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, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Bogdan Vodă nr. 59, în suprafață de 39 mp, către Bucovală Mihai și Bucovală Bocea.

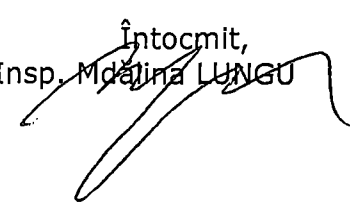
Șef serviciu,
Monica HAGI



Director executiv,
Camelia DUDAȘ



Întocmit,
Insp. Mădălina LUNGU



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Tomis II, str. Bogdan Vodă nr. 59 județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren din măsurători : 325 mp;
 - Suprafață teren din acte: 286 mp
 - Suprafață teren diferența din măsurători: 39 mp;
 - Regim de înălțime maxim aprobat: P +2E ;
 - POT aprobat maxim: 35%;
 - CUT maxim= 1;
 - Acces: str. Bogdan Vodă;
 - Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Tomis II, str. Bogdan Vodă, nr. 59.

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 980/04.03.2020 este de „locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat; funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru profesioni libérale (arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 39 mp, diferență din măsurători, situat în Str. Bogdan Vodă, nr. 59.

Data evaluării: 18 Martie 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 extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Bogdan Voda, nr. 59, zona Tomis II, oras Constanta, jud. Constanta	39,00	370,42	69.989,82	14.446,38	360,00	68.020,99	14.040,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Tomis II, str. Bogdan Vodă, nr. 59, 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. Bogdan Vodă, nr. 59, zona Tomis II este:**

Denumire	Suprafață	Valoarea de piața		
	teren	EURO /mp	RON	EURO
Teren intravilan, str. Bogdan Voda, nr. 59, zona Tomis II, oraș Constanta, jud. Constanta	39,00	370,42	69.989,82	14.446,38

**14.446,38 EURO echivalentul a 69.989,82 RON
fără TVA**

1 EURO 4,8448 RON 18.03.2020



Raportul de evaluare a fost realizat

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

