



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 31.10.2018

Luând în dezbateră 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.

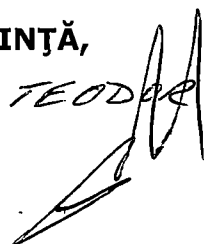
Art.3. Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției autorizare și sprijin operatori economici, Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, domnului Rafta Daniel, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și spre știință Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

Nr. 413 / 31.10.2018



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. Ghenea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C121571
ISO 9001



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 345
IESIRE Nr. 345
Anul 2018 Luna 09 Ziua 06

RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 413/2018

TEREN INTRAVILAN

**Zona Faleză Nord, str. Trapani nr. 9
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

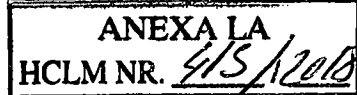
RAFTE DANIEL ȘI RAFTE AURA

BENEFICIAR:

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICIU TEODOR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI
ECONOMICI
SERVICIUL CONTRACTE**

SEPTEMBRIE 2018



SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluată - teren intravilan aparținând familiei Rafte Daniel și Rafte 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 amplasament.
 - 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.

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.

ANEXA LA
HCLM NR. 413/2018

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren			
		mp	EURO/mp	RON	EURO
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>	300,00	53,60	74.571	16.080

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren			
		mp	EURO /mp	RON	EURO
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>	300,00	95,00	132.168,75	28.500,00

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 piață a terenului situat în localitatea Constanța, zona Faleză Nord, str. Trapani, nr. 9 recomandată de evaluator este de:

ANEXA LA HCLM NR. 413/2018

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>	300,00	53,60	74.571	16.080

16.080,00 EURO echivalentul a 74.571,00 RON
fără TVA

1 EURO 4,6375 RON 04.09.2018

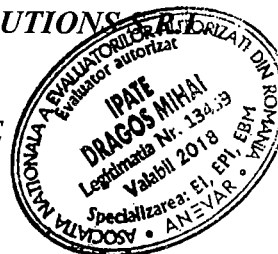
Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



57A