



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea raportului de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare al imobilului proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp, în vederea vânzării directe către Memet Sadife

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

31.01.2019

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.8084/15.01.2019, 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.8087/15.01.2019;

Având în vedere prevederile:

- art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- art.6, alin.1^2 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.10/08.02.2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989*;
- Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr.295/31.07.2018 privind aprobarea oportunității vânzării directe a imobilului situat în municipiul Constanța, Str. Siretului nr.17, etaj 1, ap.3, în suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp,
- HCL nr.296/24.07.2001, anexa nr.3, privind aprobarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”;
- HCL nr.109/28.02.2005, privind centralizarea „Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța”, pag.20;
- HCL nr.282/10.12.2010, anexa nr.21, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a 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,

Văzând adresa R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța nr. 82393/17.05.2018;

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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 24.640 euro, fără TVA, a imobilului situat în municipiul Constanța, str. Siretului nr. 17, etaj 1, ap. 3, compus din locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafața utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză de 11,88 mp ce face obiectul contractului de închiriere nr.361/21.10.2016 încheiat între R.A. „Exploatarea Domeniului Public și Privat” Constanța și doamna Memet Sadife, imobil înscris în cartea funciară nr.228700-C1-U3 a UAT Constanța conform încheierii de intabulare nr.76561/10.08.2016 emisă de OCPI Constanța, proprietate privată a municipiului Constanța, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.4636/06.12.2018, în vederea vânzării directe către Memet Sadife.

Raportul de evaluare nr.219986/18.12.2018 face parte integrantă din prezenta hotărâre.

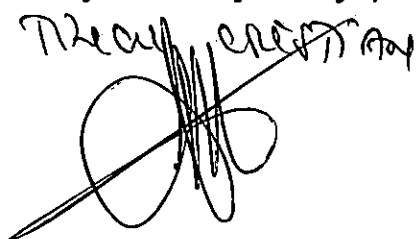
Art.2. Achitarea prețului de vânzare se va face, în rate sau integral, în conformitate cu prevederile art.19 și art.20 ale HCL nr.261/2017, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

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

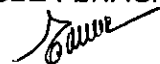
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
— 25 — pentru, — — împotrivă, — — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

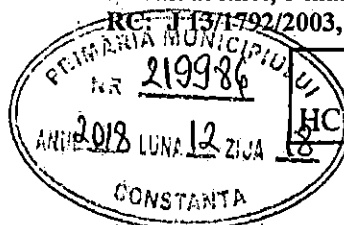
Nr. 21 / 31.01.2019



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. Gherea, nr. 13, SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, ID C121571
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001



ANEXA LA

HCLM NR. 21/2018

MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANTA

INTRARE Nr. 510
IESIRE
2018 Luna 12 Ziua 18

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Dr. C. Cristea

RAPORT DE EVALUARE

**Locuință: 1 Cameră și dependințe (25,40 mp),
cote părți comune (12,04 mp) și teren aferent (11,88 mp),
Constanța, Str. Siretului, nr. 17, et. 1, ap. 3**

PROPRIETAR:

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

DECEMBRIE 2018

ANEXA LA
HCLM NR. 21/2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Descrierea proprietății – locuință

Obiectul evaluării: locuință formată dintr-o cameră și dependințe cu suprafață utilă de 25,40 mp, cote părți comune de 12,04 mp și teren aferent cotă indiviză în suprafață de 11,88 mp (integral construit), situat în localitatea Constanța, Str. Siretului nr.17, et. 1, ap. 3, ce aparține municipiului Constanța.

▪ **Teren intravilan construit** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 11,88 mp;
- Suprafață construită: 11,88 mp;
- Regim de înălțime: este poziționat la etaj 1;
- Acces: str. Siretului;
- Facilități privind aprovizionarea: piețe alimentare, complexe alimentare;
- Utilitățile reprezentând apa, energia electrică, canalizare, telefonie sunt aduse pe amplasament;

Destinația (funcțiunea și reglementarea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.4636/06.12.2018 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 exercitarea profesiunilor libere (arhitectură, avocatură, medicină, etc) în limita a maxim 25% din suprafața construită”.

▪ **Imobil cameră și dependințe**, are următoarele caracteristici:

- Anul construcției: 1905;
- Suprafața utilă: 25,40 mp, cote părți comune 12,04 mp și teren aferent în cotă indiviză în suprafață de 11,88 mp;
- Construcția are destinația de locuință formată dintr-o cameră, părți comune și teren aferent în cotă indiviză;
- Sistem constructiv fundații continue sub ziduri, pereții imobilului din cărămidă, instalații electrice de tip îngropat asigură iluminatul interior și prize monofazice, nu este racordat la energia termică, instalații sanitare funcționale, acoperiș acoperit cu olană.
 - Starea tehnică: imobil format dintr-o cameră și spații adiacente nu este într-o stare bună, țevile de scurgere și de alimentare cu apă sunt vechi, instalația electrică este veche, nu are instalație termică - încălzirea se face pe baza unei sobe vechi de teracotă; finisajele sunt

medii; ferestrele și usile sunt din tamplarie PVC, geamuri termopan, peretii sunt dați cu var lavabil; pardoselile din parchet în cameră și bucatărie;

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață pentru vânzare (construcție+teren indiviza aferent).

2. Evaluarea proprietății

ANEXA LA
HCLM NR. 21/2019

Proprietatea a fost evaluată astfel:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații de proprietăți similare, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea apartamentelor 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 împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare;
- Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două abordări, considerându-se ca valoare evaluată cea rezultată din cea mai adecvată metodă pentru caracteristicile proprietății, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate;
- Valorile rezultate prin aplicarea diferitelor metode de evaluare sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Centralizator cu valori evaluate:

Nr.	Denumire	Suprafață		METODA CAPITALIZĂRII VENITULUI								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
1	Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanța	11,88	37,44	376,56	4.473,54	20.824,33	357,54	13.386,30	62.313,23	477,03	17.860,00	83.138,30

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Metoda Comparației								
		teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
		mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
1	Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanța	11,88	37,44	376,56	4.473,54	20.824,33	538,63	20.166,31	93.874,17	970,08	24.640,00	114.699,20

ANEXA LA
HCLM NR. 21 2015**Concluzie:**

Pentru proprietatea din localitatea Constanta, str. Siretului nr. 17, 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 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

Valorile sunt prezentate detaliat în următorul centralizator:

Denumire	Suprafață		Valoarea de piață								
	teren	utila	Teren			Construcție			Proprietate		
	mp	mp	EURO/mp	EURO	RON	EURO/mp	EURO	RON	Euro/mp	EURO	RON
Garsoniera, str. Siretului, nr. 17, etaj 1, ap. 3, zona Tomis Mall, jud. Constanța	11,88	37,44 (25,40+12,04)	376,56	4.473,54	20.824,33	538,63	20.166,31	93.874,17	970,08	24.640,00	114.699,20

Valoarea de piață a locuinței (cameră, dependințe și teren aferent) situată în orașul Constanța, str. Siretului, nr.17, et. 1, ap.3 este:

24.640,00 EURO echivalentul a 114.699.20 RON

1 EURO 4,6550 RON 18.12.2018

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



Signature of Dragoș Mihai IPATE

