



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

13

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.113982/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp, în vederea vânzării directe către SC Solid House SRL

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

25.06.2019

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr.118773/19.06.2019, 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.118776/19.06.2019;

Având în vedere prevederile:

- art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică,
- art.6, alin.1² din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.174/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp, către SC Solid House SRL,

- 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.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și HCL 16/30.01.2018 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,

Văzând cererea de cumpărare nr.93674/21.07.2017 completată prin adresa nr.81524/19.04.2019 depusă de SC Solid House SRL,

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.113982/11.06.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 996.852,32 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 1718 mp, situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr.69B, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în

certificatul de urbanism nr.1943/03.06.2019, în vederea vânzării directe către SC Solid House SRL.

Raportul de evaluare nr.113982/11.06.2019 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, Direcției administrație publică locală-Serviciul juridic, Direcției urbanism, Direcției financiare, SC Solid House SRL (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:

22 pentru, 1 împotrivă, 3 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

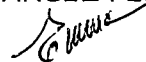
NICOLAE RAZENA



CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

MARCELA ENACHE



CONSTANȚA

Nr. 236 / 2019



Constanța

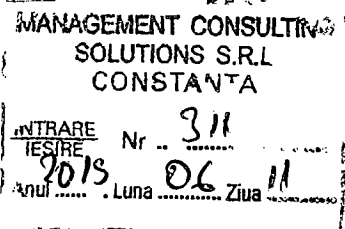
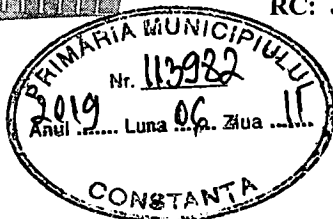
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
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

gh



RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 236 / 2019

**Teren intravilan
str. Pescarilor, nr. 69B
oraș Constanța**

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PROPRIETAR:

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NIKOCAE IRILICA

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

IUNIE 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Pescarilor, nr. 69B, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 1.718 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 1.80;
- Procent ocupare teren maxim: 60%;
- Regim de înălțime: maxim P+4 – P+7E;
- Acces: str. Pescarilor.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Pescarilor, nr. 69B.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.1943/03.06.2019 este de „-locuințe individuale și colective, -construcții amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, -construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 1.718 mp, situat în str. Pescarilor, nr. 69B.

Data evaluării: 11 Iunie 2019.

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. 236 / 2018

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
1	Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 69B, zona Faleza Nord, oraș Constanța, jud. Constanța	„-locuințe individuale și colective, -construcții amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, -construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi	1.718,00	580,24	4.703.348,62	996.852,32	635,62	5.152.251,56	1.091.995,16

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Pescarilor, nr. 69B, 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.

Valoarea de piață a terenului a fost stabilită luându-se în calcul, faptul ca acesta face obiectul contractului de concesiune nr.6381/2002, adiționat cu actul nr.137228/2005, nr.170220/2008, nr.104902/2016 și nr.155166/2017.

Valoarea de piață a terenului situat în localitatea ~~Constanța~~,**Str. Pescarilor, nr. 69B este:**ANEXA LA
HCLM NR. 236/2019

Nr. crt.	Denumire	Reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 69B, zona Faleză Nord, oraș Constanța, jud. Constanța	„-locuințe individuale și colective, - construcții amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, -construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi	1.718,00 mp	580,24	4.703.348,62	996.852,32

996.852,32 EURO echivalentul a 4.703.348,62 RON

fără TVA

1 EURO 4,7182 RON 11.06.2019

Observații:

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a terenului situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor, nr. 69B, în vederea vânzării directe a terenului pentru reglementarea și funcțiunea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1943/03.06.2019: „-locuințe individuale și colective, -construcții amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, -construcții și amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi”.

Valoarea de piață a terenului a fost stabilită luându-se în calcul faptul ca acesta face obiectul contractului de concesiune nr.6381/2002, adiționat cu actul nr.137228/2005, nr.170220/2008, nr.104902/2016 și nr.155166/2017.

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

Administrator
 dr. ing. Dragoș Mihai IPATE