

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.201355/18.10.2019, 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.204685/22.10.2019;

Având în vedere prevederile:

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

-HCL nr.286/31.07.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, în suprafață de 110 mp, către Cușu Iancu,

-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.197/01.04.2008, anexa nr.6, privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.249/25.06.2019, anexa nr.7, 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 cererile de cumpărare nr.211461/05.12.2018 și nr.107475/31.05.2019, depuse de către Cușu Iancu;

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;

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 53.004,60 euro, fără TVA, al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 110 mp, situat în municipiul Constanța, zona Poarta 1, aferent chioșc 401, pentru reglementarea

urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3213/10.09.2019, în vederea vânzării directe către Cușu Iancu.

Raportul de evaluare nr.178486/17.09.2019 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, domnului Cușu Iancu (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, 1 împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

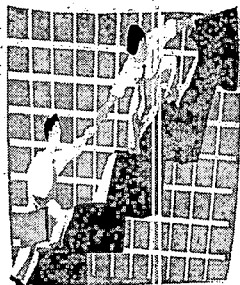
DECE PETRONI

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARCELA ENACHE

[Signature]

CONSTANȚA

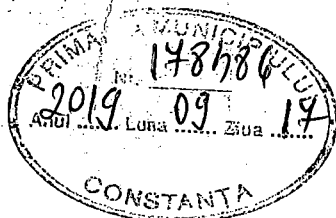
Nr. 468 / 31.10.2019



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
e-mail: dragos.ipate@gmail.com ISO 9001
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 468 / 2019

**Teren intravilan
Zona Poarta 1, aferent chioșc 401
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

BENEFICIAR:

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DESEPERSONA

SEPTEMBRIE 2019

ANEXA LA
HCLM NR. 468/2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Poarta 1, aferent Chioșc 401, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren din măsurători: 110 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: conform PUZ, cu următoarele condiționări: CUT max = 10.0 mc/mp;
- Procent ocupare teren maxim: conform PUZ, dar nu peste 50%;
- Regim de înălțime: parter;
- Acces: IE 217309.
- Utilități: pe amplasament

Terenul este situat în localitatea Constanța, zona Poarta 1, aderent Chioșc 401.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 3213/10.09.2019 este de „conform PUG zona ZRA5 – zona portului maritim, subzona, subzona ZRA5b – subzona portului vechi cuprinzând activități de interes urban”, dar valoarea de piață, în vederea vânzării terenului a fost stabilită pentru FOLOSINȚA ACTUALĂ: SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ PARTER.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 110 mp, situat în Zona Poarta 1, aferent Chioșc 401 pentru destinația ” alimentație publică parter”.

Data evaluării: 17 Septembrie 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.

Centralizator cu valori evaluate:

ANEXA LA
HCLM NR. 468 / 2019

Nr. crt.	Denumire	Destinație/ reglementare urbanistică	Suprafață teren	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, aferent activ chioșc 401, Poarta 1, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică parter	110,00	481,86	250.923,78	53.004,6	450,00	234.333,00	49.500,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, zona Poarta 1, aderent Chioșc 401, 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 situat în localitatea Constanta,
Zona Poarta 1, aderent Chioșc 401 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/ reglementare urbanistică	Suprafață teren	Valoarea de piață		
			mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, aferent activ chioșc 401, Poarta 1, oras Constanta, jud. Constanta	Alimentație publică parter	110,00	481,86	250.923,78	53.004,60

53.004,60 EURO echivalentul a 250.923,78 RON

fără TVA

1 EURO 4,7340 RON 17.09.2019

Raportul de evaluare a fost realizat

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE