



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.178493/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, situat în Șoseaua din Vii nr.44-46, în suprafață de 65 mp

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.201358/18.10.2019, 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.204687/22.10.2019;

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.285/31.07.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, Șoseaua din Vii nr.44-46, în suprafață de 65 mp, către Moldoveanu Vasile,

-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.145/17.06.2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.66/26.03.2013 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-HCL nr.229/29.07.2016, privind alipirea unor terenuri situate în municipiul Constanța, Șoseaua din Vii nr.44-46;

-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 de cumpărare nr.25308/07.02.2019, depusă de către Moldoveanu Vasile;

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.178493/17.09.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 9.137,05 euro, fără TVA, dar nu mai puțin suma de 43.254,79 lei, fără TVA, teren, proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 65 mp, situat în municipiul Constanța, Șoseaua din Vii nr.44-46,

pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.3212/10.09.2019, în vederea vânzării directe către Moldoveanu Vasile.

Raportul de evaluare nr.178493/17.09.2019 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 Moldoveanu Vasile (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:

26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DESE

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR,

Marcela ENACHE

Marcela Enache

CONSTANȚA

Nr. 469 / 31.10.2019

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



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,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT

ID C121571

ISO 9001



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANȚA

INTRARE
IESIRE Nr. 9461
Anul 2019 Luna 09 Ziua 17

RAPORT DE EVALUARE

ANEXA LA
HCLM NR. 669/2019

**Teren intravilan
Șoseaua din Vii, nr. 44-46
oraș Constanța**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

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

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

SEPTEMBRIE 2019

ANEXA LA
HCLM NR. 469/2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, str. Șoseaua din Vii, nr. 44-46, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren din măsurători: 65 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 0,40 (parter), 0,65(P+M);
- Procent ocupare teren maxim: 40%;
- Regim de înălțime: maxim P+M;
- Acces: str. Șoseaua din Vii.
- Utilități: in zona

Terenul este situat în localitatea Constanța, str. Șoseaua din Vii, nr. 44-46.

Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr. 3212/10.09.2019 este de „Locuințe individuale de mica înălțime cu regim de construire in general izolat si cuplat, constructii cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol si conexe”, dar valoarea de piață, în vederea vânzării terenului, a fost stabilită pentru FOLOSINTA ACTUALA: SPATIU COMERCIAL PARTER”.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe a terenului în suprafață de 65 mp, situat în Str. Șoseaua din Vii, nr. 44-46 pentru destinația ”spatiu comercial parter”.

Data evaluării: 17 Septembrie 2019.

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utila 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, estimata 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. 469/2019

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
			teren mp	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Șoseaua din Vii, nr. 44-46, zona Viile Noi, oraș Constanța, jud. Constanța	Spațiu comercial parter	65,00	140,57	43.254,79	9.137,05	150,00	46.156,50	9.750,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, str. Șoseaua din Vii, nr. 44-46, 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 Constanța,
Str. Șoseaua din Vii, nr. 44-46 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren mp	EURO/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Șoseaua din Vii, nr. 44-46, zona Viile Noi, oraș Constanța, jud. Constanța	Spațiu comercial parter	65,00	140,57	43.254,79	9.137,05

9.137,05 EURO echivalentul a 43.254,79 RON

fără TVA

1 EURO 4,7340 RON 17.09.2019



Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

