



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare nr.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL**

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.135160/12.07.2019, 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.140149/19.07.2019;

Având în vedere prevederile:

- art. 354 și art.355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art.6, alin.1<sup>2</sup> din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.173/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, către SC Doris Trading 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.225/2006, anexa nr.13 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 cererea de cumpărare nr.153010/29.11.2017 completată prin adresa nr.199766/19.11.2018, depusă de către SC Doris Trading SRL;

În temeiul prevederilor art.129 alin.2 lit.c), alin.6 lit.b), 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.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare în sumă de 280.074,24 euro, fără TVA, al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, în suprafață de 384 mp, situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2094/18.06.2019, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL.

Raportul de evaluare nr.131350/09.07.2019 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 Doris Trading 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:  
\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR,**  
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
NR.135160/12.07.2019

## REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile:

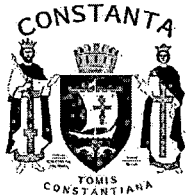
- Ordonanței de urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.261/31.07.2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.173/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, către SC Doris Trading SRL,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.131350/09.07.2019 prin care firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2094/18.06.2019.

În temeiul art.136 alin.1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



## RAPORT

Văzând referatul de aprobare nr.135160/12.07.2019 al domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ; ale legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.261/2017 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cu modificările și completările ulterioare;

Prin cererea de cumpărare nr.153010/29.11.2017 completată prin adresa nr.199766/19.11.2018, depusă de către SC Doris Trading SRL, s-a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, teren aferent construcției C1, deținută în proprietate de către SC Doris Trading SRL, conform contractului de vânzare – cumpărare nr.549/05.09.2012.

Cererea de cumpărare a terenului situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, proprietate privată a municipiului Constanța, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare respectiv:

➤ Situația juridică nr.199766/11.02.2019, actualizată prin adresa nr.R106746/09.07.2019, care stabilește:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.225/2006, anexa nr.13.

- construcția C1 – identificată cu numărul cadastral 233897-C1, înscrisă în Cartea funciară nr.233897-C1 emisă de OCPI Constanța în data de 15.11.2018, este edificată pe terenul în suprafață de 384 mp, deținută în proprietate de către SC Doris Trading SRL, conform contractului de vânzare – cumpărare nr.549/05.09.2012.

-conform adresei SPIT Constanța nr.R-T49983/12.09.2018, la adresa din municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, figurează înregistrată Primăria municipiului Constanța, cu teren intravilan în proprietate în suprafață de 384 mp, categoria teren cu construcții, deținut conform HCL nr.225/29.06.2006 și HCL nr.338/17.12.2012, anexa nr.25.

- verificarea din punct de vedere al litigiilor și notificărilor formulate în baza Legii nr. 10/2001;

➤ Certificat de urbanism nr.2094/18.06.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.416/21.11.2003, reglementările urbanistice admise sunt: *locuire; servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere rustic; alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); servicii turistice – Informare/rezervare, agenții turistice, unități de cazare (hoteluri, pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanță locală și municipală; utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesiuni liberale .*

Construcția edificată pe terenul în suprafață de 384 mp, este înscrisă în cartea funciară nr.233897-C1 emisă de către OCPI Constanța în data de 15.11.2018, are

suprafața construită la sol de 211 mp și se află în proprietatea SC Doris Trading SRL conform contractului de vânzare – cumpărare nr.549/05.09.2012. În prezent, în baza de date a SPIT Constanța, la adresa din municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, figurează înregistrată și impusă SC Doris Trading SRL, cu imobil construcție și teren în folosință în suprafață de 384 mp.

Consiliul local al municipiului Constanța a aprobat prin HCL nr.173/25.04.2019 oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, către SC Doris Trading SRL.

Prin raportul de evaluare nr.131350/09.07.2019 firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, luând în considerare întreaga documentație pusă la dispoziția sa, nesolicitând completări sau clarificări din partea DASOE, a stabilit prețul de vânzare al terenului în sumă de 280.074,24 euro, fără TVA, respectiv 1.323.210,75 lei (1 euro=4,7245 lei, la data de 08.07.2019) pentru reglementările urbanistice admise ale terenului cuprinse în certificatul de urbanism nr.2094/18.06.2019.

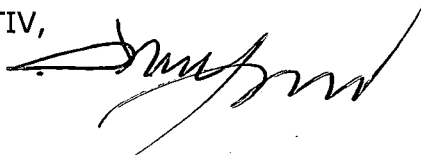
Valoarea de inventar a terenului situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp este de 438.077,71 lei conform adresei nr.134085/17.07.2019 emisă de Serviciul contabilitate din cadrul Direcției financiare.

În conformitate cu prevederile art.363 alin.6 din OUG nr.57/05.07.2019 privind Codul administrativ, din compararea celor două valori (valoarea de piață stabilită prin raportul de evaluare nr.131350/09.07.2019 și valoarea de inventar înregistrată în evidențele contabile ale Primăriei municipiului Constanța), rezultă faptul că valoarea cea mai mare este cea determinată prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată în relații contractuale cu municipiul Constanța, respectiv suma de 280.074,24 euro, fără TVA, (1.323.210,75 lei, la data de 08.07.2019), care va constitui prețul de vânzare al bunului imobil. În temeiul prevederilor HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face integral, în funcție de cursul de referință pentru euro comunicat de BNR la data plății, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, înainte de semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

Cumpărătorul va fi obligat să mențină funcțiunile și reglementările urbanistice prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate, care vor sta la baza vânzării conform certificatului de urbanism nr.2094/18.06.2019. Schimbarea funcțiunilor și a celorlalte reglementări urbanistice se va putea face cu acordul vânzătorului în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la avizare și autorizare, în conformitate cu prevederile legii nr.50/1991, cu modificările și completările ulterioare, și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noilor reglementări urbanistice pentru care se dorește autorizarea.

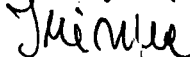
Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului local al municipiului Constanța, necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în municipiul Constanța, bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL.

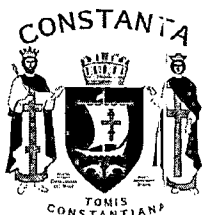
DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

Elaborat,  
Mariana Irimia





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 1 – DE STUDII, PROGNOZE  
ECONOMICO-SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA  
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

## AVIZ

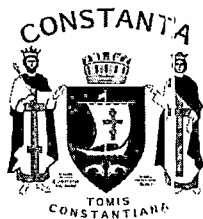
Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr. 135160/12.07.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL;

Comisia, întrunită azi 24.07. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ  
LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA  
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI

## A V I Z

Văzând referatul de aprobare al domnului primar DECEBAL FĂGĂDĂU înregistrat sub nr.135160/12.07.2019;

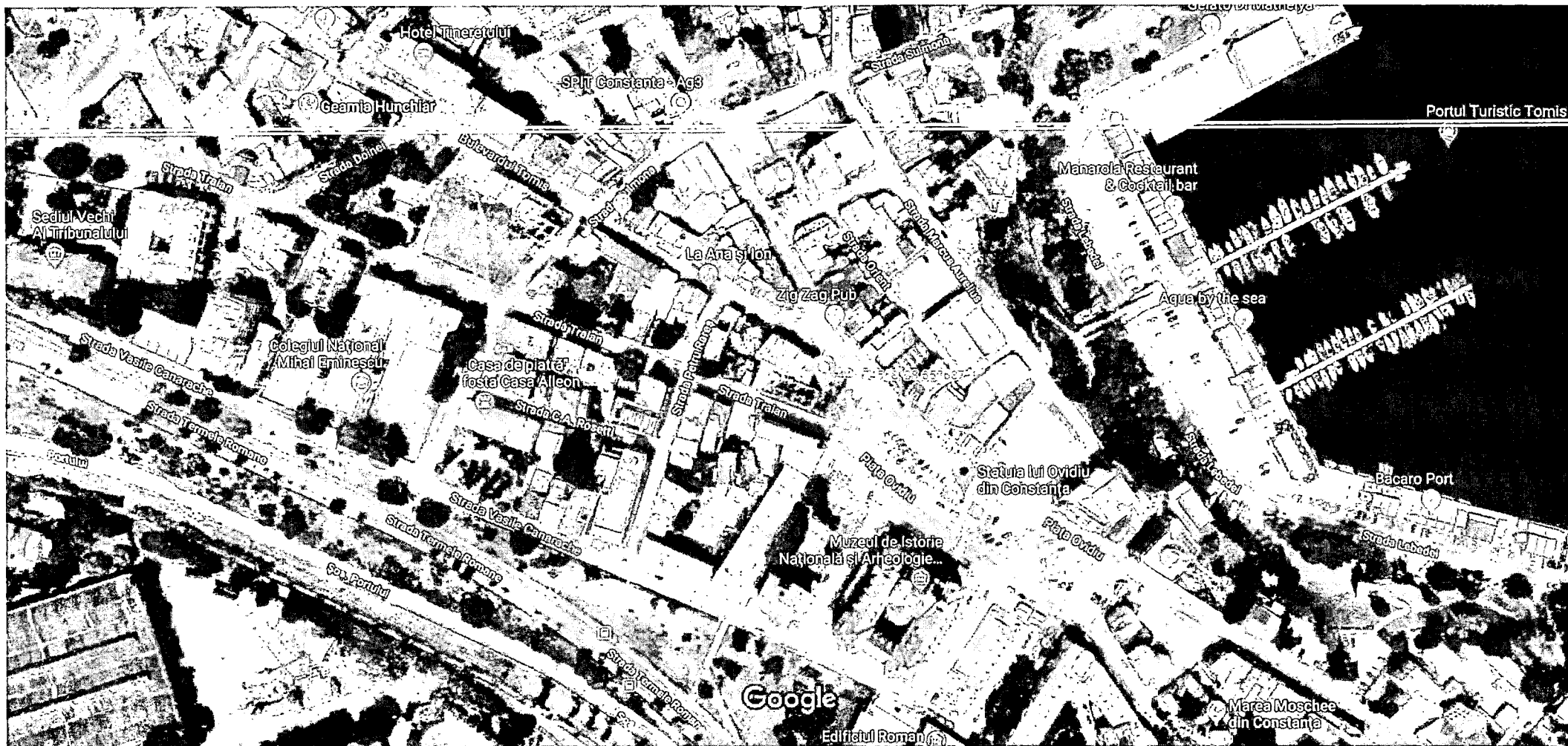
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.131350/09.07.2019 ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil proprietate privată a municipiului Constanța, situat în bd. Tomis nr.1, în suprafață de 384 mp, în vederea vânzării directe către SC Doris Trading SRL;

Comisia, întrunită azi 24.07. 2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul art.136 alin 6 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă /~~respinge~~ proiectul de hotărâre prezentat.

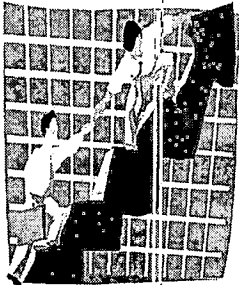
PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU





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



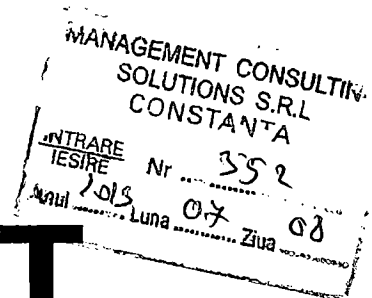
**Constanța**

*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



# **RAPORT DE EVALUARE**

**Teren intravilan  
bd. Tomis, nr. 1  
oraș Constanța**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**IULIE 2019**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, bd. Tomis, nr. 1, județul Constanța, care aparține municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
- Suprafață teren: 384,00 mp;
- Coeficient utilizare teren maxim: 3;
- Procent ocupare teren maxim: 80%;
- Regim de înălțime: P+2E+M;
- Acces: bd. Tomis.
- Utilități: pe amplasament.

Terenul este situat în localitatea Constanța, bd. Tomis, nr. 1.

**Destinația (reglementarea și funcțiunea urbanistică) terenului conform certificatului de urbanism nr.2094/18.06.2019 este de „locuire; servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); servicii turistice informare/rezervare, agenții turistice, unități de cazare(hoteluri, pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanță locală și municipală; utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente, dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere.”**

**Scopul evaluării:** stabilirea valorii de piață a terenului în suprafață de 384 mp, situat în Bd. Tomis, nr. 1 în vederea vânzării directe pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.2094/18.06.2019.

Data evaluării: 08 Iulie 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:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
		mp						
1	Teren intravilan, Bd. Tomis nr. 1, zona Piața Ovidiu, oraș Constanța, jud. Constanța	384,00	729,36	1.323.210,75	280.074,24	765,63	1.389.012,07	294.001,92

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, bd. Tomis, nr. 1, 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 bună 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,  
Bd. Tomis, nr. 1 este:**

Nr. crt.	Denumire	Destinație/reglementare urbanistică	Suprafață		Valoarea de piață		
			teren		EURO/mp	RON	EURO
			mp				
1	Teren intravilan, Bd. Tomis nr. 1, zona Piața Ovidiu, oraș Constanta, jud. Constanta	Locuire; servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic; alimentație publică (restaurante, cafenele, ceainării, cofetării, etc.); servicii turistice informare/rezervare, agenții turistice, unități de cazare(hoteluri, pensiuni); loisir urban; echipamente publice de importanță locală și municipală; utilizarea curților construcțiilor pentru funcțiuni cu caracter public; sunt admise activități productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului public, atractive din punct de vedere turistic, care nu poluează și nu generează fluxuri importante de persoane și transport (transport greu sau mai mult de 5 autovehicule mici de transport pe zi); se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mică de 50 m de instituțiile publice sau lăcașurile de cult; se admite reconversia funcțională a locuințelor existente, dacă acestea sunt înlocuite cu funcțiuni cu acces public sau dacă se păstrează funcțiunea de locuire într-o pondere de minim 30% din totalul ariei construite desfășurate; se admite refuncționalizarea locuințelor pentru includerea în partiul acestora a spațiilor necesare pentru profesii libere.	384,00		729,36	1.323.210,75	280.074,24

**280.074,24 EURO echivalentul a 1.323.210,75 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,7245 RON 08.07.2019

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

**Administrator**  
dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

