



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

## 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

Luând în dezbatere 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.1<sup>2</sup> 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:  
\_\_\_\_\_ 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.118773/19.06.2019**

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

Având în vedere prevederile:

- Legii nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică,
- Legii nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- 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.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,

Luând în considerare raportul de evaluare nr.113982/11.06.2019 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 str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp, pentru reglementarea urbanistică prevăzută în certificatul de urbanism nr.1943/03.06.2019.

În temeiul art.45 alin.6 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de 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.

**PRIMAR,**

**DECEBAL FĂGĂDĂU**



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA AUTORIZARE ȘI SPRIJIN OPERATORI ECONOMICI  
SERVICIUL CONTRACTE  
NR.118776/19.06.2019

## RAPORT

Văzând expunerea de motive nr.118773/19.06.2019 a domnului primar Decebal Făgădău și având în vedere prevederile legii nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, ale legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, 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.93674/21.07.2017 completată prin adresa nr.81524/19.04.2019, SC Solid House SRL a solicitat cumpărarea terenului situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp.

Terenul identificat cu numărul cadastral 200593 înscris în Cartea funciară a UAT Constanța, conform extrasului de carte funciară pentru informare emis în data de 08.05.2019, face obiectul contractului de concesiune nr.6381/16.01.2002, adiționat, încheiat între municipiul Constanța și SC Solid House SRL.

Cererea de cumpărare a parcurs toate etapele prevăzute de metodologia de vânzare, respectiv:

➤ Situația juridică nr.93674/23.11.2017, completată prin adresele nr.R150025/15.12.2017 și nr. R93674/15.03.2018, actualizată prin adresa nr.R106737/07.06.2019, care stabilesc:

- apartenența terenului la domeniul privat al municipiului Constanța, fiind cuprins în inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța, conform HCL nr.109/2005 și HCL 16/30.01.2018;

- conform adresei SPIT Constanța nr.R-T 58290/18.08.2017, la adresa din municipiul Constanța, str. Pescarilor nr. 69B, Zona Faleză Nord, figurează înregistrată și impusă S.C. SOLID HOUSE S.R.L. cu imobil teren în folosință având suprafața de de 1718,00 mp, pe care se află o construcție nefinalizată – fundație ce ocupă suprafața de 764,79 mp, denumită Corp cazare (sediul administrativ), dobândit conform contractului de concesiune nr.6381/16.01.2002, adiționat.

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

- punctul de vedere nr. R93674/15.03.2018 al Direcției patrimoniu și cadastru;

➤ Certificat de urbanism nr.1943/03.06.2019: conform PUZ aprobat prin HCL nr.36/13.02.2015, reglementările urbanistice admise sunt: *locuințe individuale și colective; construcții și 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.*

În conformitate cu prevederile HCL nr.261/31.07.2017, cererile de cumpărare înaintate de SC Solid House SRL împreună cu întreaga documentație aflată la dosarul de vânzare au fost prezentate Comisiilor de specialitate ale Consiliului local și ulterior plenului Consiliul local al municipiului Constanța, spre analiză și dezbateră, fiind aprobată, prin HCL nr.174/25.04.2019, oportunitatea vânzării directe a terenului situat în municipiul Constanța, str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp, către SC Solid House SRL.

Totodată, conform prevederilor HCL nr.261/31.07.2017 privind metodologia de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța și ale HCL nr.174/25.04.2019 privind aprobarea oportunității vânzării directe a terenului, a fost continuată procedura de vânzare respectiv întocmirea raportului de evaluare ce stabilește prețul de vânzare al bunului imobil în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr.1943/03.06.2019.

Prin raportul de evaluare nr.113982/11.06.2019 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 996.852,32 euro, fără TVA, pentru reglementarea urbanistică a terenului: "locuințe individuale și colective; construcții și 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", conform certificatului de urbanism nr.1943/03.06.2019. În conformitate cu prevederile HCL nr.261/2017, cu modificările și completările ulterioare, achitarea prețului de vânzare se va face integral, 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.1943/03.06.2019. 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, proiectul de 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 municipiul Constanța, str. Pescarilor nr.69B, în suprafață de 1718 mp, în vederea vânzării directe către SC Solid House SRL.

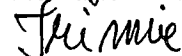
DIRECTOR EXECUTIV,  
CAMELIA DUDAȘ



ȘEF SERVICIU,  
MONICA HAGI

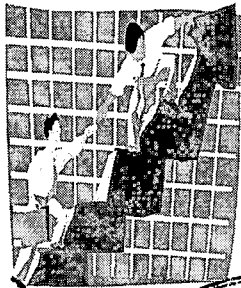


Elaborat,  
Mariana Irimia





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



**Constanța**

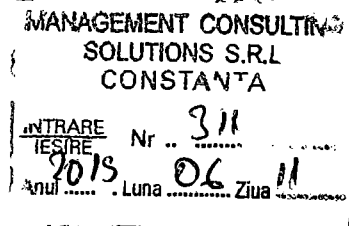
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
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**

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

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**BENEFICIAR:**

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

**IUNIE 2019**

# **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 1718 mp, situat în str. Pescarilor, nr. 69B, ce aparține municipiului Constanța.**

**Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață în vederea vânzării directe**

**Data evaluării: 11 IUNIE 2019**

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
CONSTANȚA**

**Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**



## **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.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea teren comparație			Valoarea prin extractie		
			teren	EURO /mp	RON	EURO	EURO /mp	RON	EURO
			mp						
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, împrejurii	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 Constanta,  
Str. Pescarilor, nr. 69B este:**

Nr. crt.	Denumire	Reglementare urbanistică	Suprafață	Valoarea de piață		
			teren	EURO/mp	RON	EURO
			mp			
1	Teren intravilan, str. Pescarilor, nr. 69B, zona Faleză Nord, oraș Constanta, jud. Constanta	„-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, împrejurii	1.718,00	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, împrejurii”.

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



*Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE*

