



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

3A

## HOTARARE

### privind aprobarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța și Societatea CT & VMA Construcții SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09.2019.

Având în vedere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr.170315/04.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finante si administrarea domeniului public si privat al municipiului Constanta, avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică,apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru nr.180576/18.09.2019;

Văzând solicitarea formulată de Societatea CT & VMA Construcții SRL, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.129048/04.07.2019 și adresa nr. 173455/2019, adresa Direcției urbanism nr. 90368/2019 și rapoartele de evaluare întocmite de Societatea Management Consulting Solutions SRL, înregistrate prin procesul verbal de recepție nr. 179495/17.09.2019;

Având în vedere dispozițiile art. 2 alin 3 și art. 8, alin 1 lit c din OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor;

Văzând dispozițiile art. 1763 și art. 1764 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin 2 lit c, art. 354, art. 355 și art. 196 alin 1 lit. a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** - Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de Societatea Management Consulting Solutions SRL, înregistrate la Primăria municipiului Constanța prin procesul verbal de recepție nr. 179495/2019, astfel:

- valoarea de circulație a terenului proprietatea societății CT & VMA Construcții SRL, în suprafață de 69 mp, situat în str. Maior Șofran nr. 18, lot 2/2 cu număr cadastral 250483, este de 20.648,25 € (299,25 €/mp)

- valoarea de circulație a terenului ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, în suprafață de 157 mp, situat în str. Maior Șofran, este de 70.650 € (450 €/mp)

Rapoartele de evaluare sunt anexe la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta.

**Art. 2** - Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri dintre Municipiul Constanța și Societatea CT & VMA Construcții SRL, astfel :

- Societatea CT & VMA Construcții SRL va ceda către Primăria Municipiului Constanța terenul în suprafață de 69 mp, situat în str. Maior Șofran nr. 18, lot 2/2 cu număr cadastral 250483, în valoare de 20.648,25 €.

• Municipiul Constanța va ceda către Societatea CT & VMA Construcții SRL terenul în suprafață de 157 mp, situat în str. Maior Șofran, în valoare de 70.650 €.

Planurile anexă fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** - Societatea CT & VMA Construcții SRL se obligă să achite suma de 50.001,75 €, reprezentând diferența de valoare dintre cele două terenuri, stabilită conform rapoartelor de evaluare, în favoarea municipiului Constanța, anterior semnării actului notarial de schimb .

**Art. 4** - Obținerea unui certificat de urbanism, în vederea construirii, pentru terenul atribuit către Societatea CT & VMA Construcții SRL, cu alte reglementări și funcțiuni urbanistice față de cele reglementate prin HCL nr. 36/2015 modificată prin HCL nr. 92/2019, se va putea realiza exclusiv în baza unei noi evaluări și a plății unei eventuale diferențe de preț în favoarea municipiului Constanța.

**Art. 5** - Terenul cedat de Societatea CT & VMA Construcții SRL către Municipiul Constanța, va fi inventariat în domeniului public al municipiului Constanța.

**Art. 6** - Contravaloarea rapoartelor de evaluare, a documentațiilor cadastrale, a actului notarial de schimb și a oricăror alte cheltuieli ocazionate de perfectarea prezentului schimb de terenuri, vor fi suportate de Societatea CT & VMA Construcții SRL.

**Art. 7** - Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării actului notarial de schimb.

**Art. 8** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. și către Societatea CT & VMA Construcții SRL prin Direcția patrimoniu și cadastru, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel :  
\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_  
abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*BELO PZROBIN*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR

MARCELA ENACHE

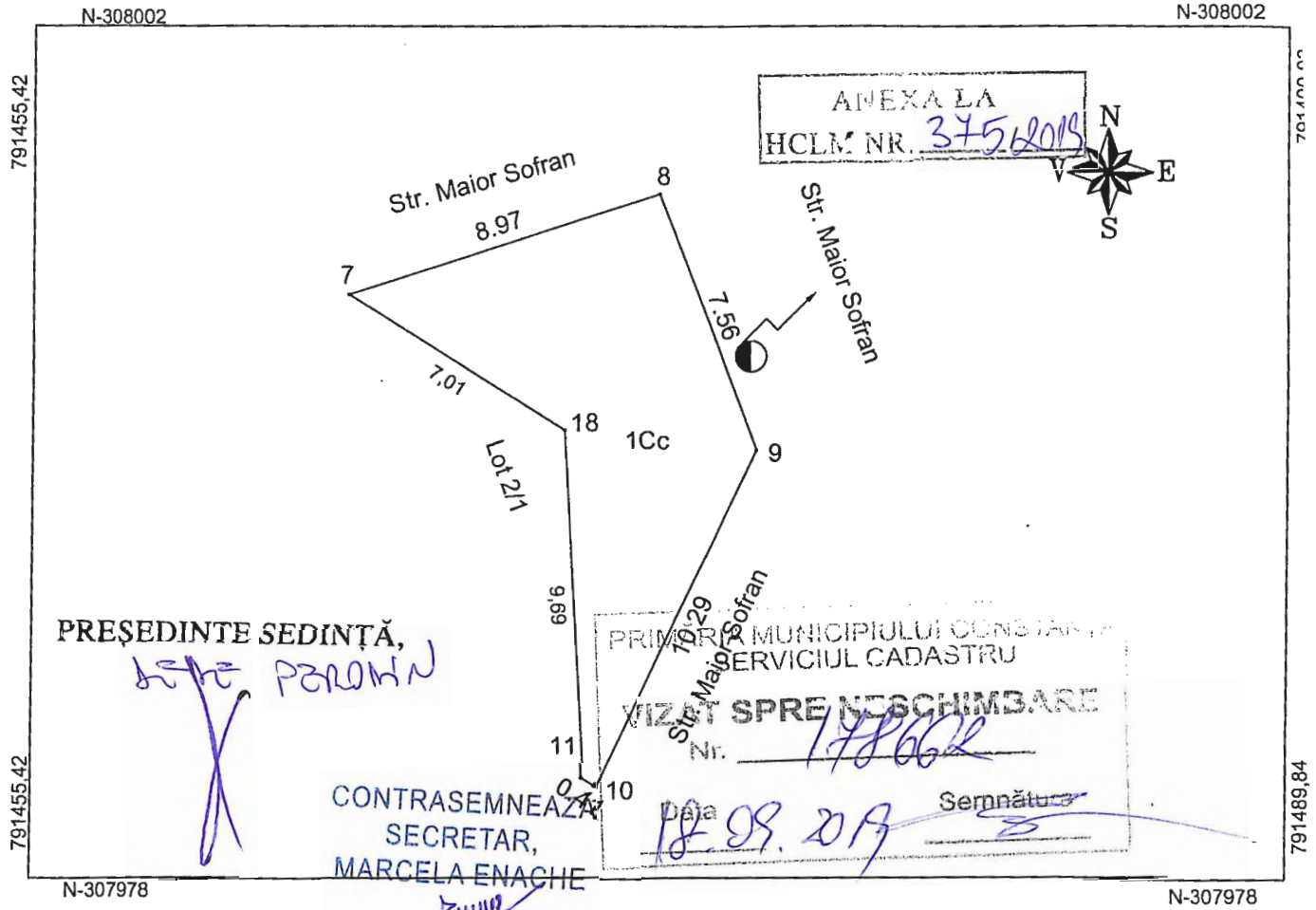
CONSTANȚA  
NR. 345 / 30.09. 2019

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
250483	69 mp	Mun. Constanta, Str. Maior Sofran, nr. 18, Lot 2/2, Jud. Constanta

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	Constanta



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	69	Imobilul este neimprejmuat intre pct.7-18-11 si cu gard de fier si plasa in rest.
Total		69	

### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 69 mp  
Suprafata din act =- mp

**Executant** Ing. Naprilescu Valentina Carmen

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



**Inspector**

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

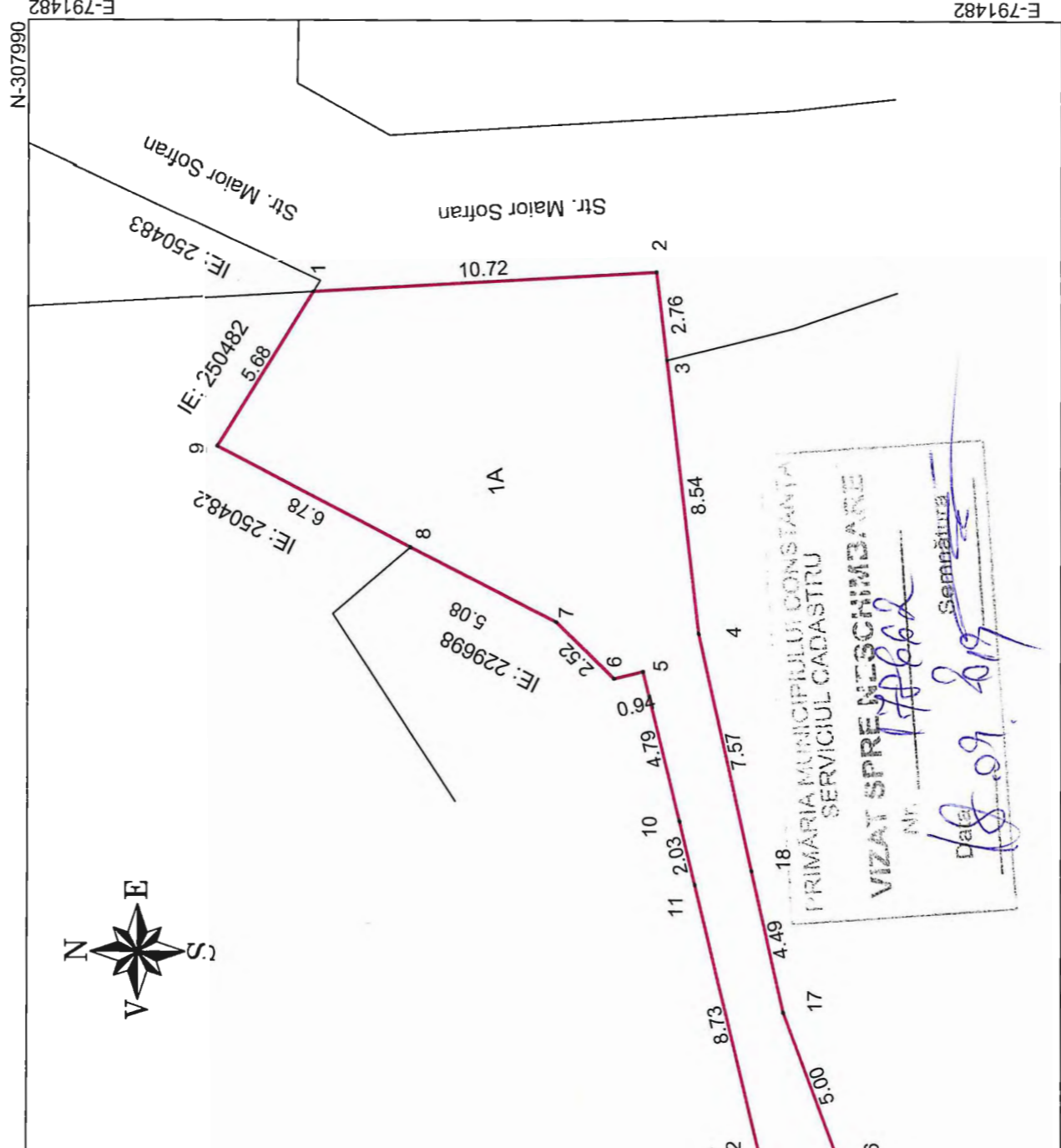
Seminatura si parafa  
Nume si Prenume: VILCEANU LUMINITA  
Data: 18-04-2019  
Stampila BCPI  
Data: 18-04-2019

D. S. L. 18-04-2019

**Anexa 1**  
**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata 157 mp	Adresa imobilului Mun. Constanta, Str. Major Sofran, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT) Constanta	

ANEXA 1  
HCLM NR. 37  
Inventar de coordonate imobil  
Sistem Stereo 70



Nr. Pct.	Coordonate pct.de c		X [i]	Y [m]
	Y [m]	X [i]		
1	791470.601	307980	307980	791470.601
9	791465.780	307983	307983	791465.780
8	791462.660	307977	307977	791462.660
7	791460.360	307973	307973	791460.360
6	791458.590	307971	307971	791458.590
5	791458.820	307970	307970	791458.820
10	791454.159	307969	307969	791454.159
11	791452.180	307969	307969	791452.180
12	791443.690	307967	307967	791443.690
13	791442.470	307966	307966	791442.470
14	791440.530	307965	307965	791440.530
15	791440.994	307963	307963	791440.994
16	791443.545	307964	307964	791443.545
17	791448.230	307966	307966	791448.230
18	791452.614	307967	307967	791452.614
4	791460.011	307968	307968	791460.011
3	791468.491	307969	307969	791468.491
2	791471.236	307970	307970	791471.236
				S=157mp

A. Date referitoare	
Nr. parcela	Suprafata (mp)
1	157
<b>Total</b>	<b>157</b>

B. Date referitoare la	
Cod	Suprafata construita la sol (mp)
<b>Total</b>	

**Suprafata totala masurata**  
**Suprafata din act**

N-307964

PRESEDINTE SEDINTA,

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

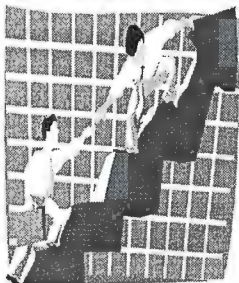
**Executant** Ing. Naprilescu Valentina Carmen

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
Corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
corespondenta acesteia cu realitatea din teren



data: Mai 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 C12 157 1  
ISO 9001

ANEXA LA  
HCLM NR. 375/2019



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan  
Str. Maior Șofran, nr. 18, lot 2/2  
oraș Constanta  
(69 mp)**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
MARCELA ENACHE

**PROPRIETAR:**

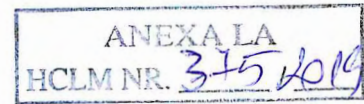
**CT&VMA CONSTRUCȚII SRL**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**SEPTEMBRIE 2019**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren: 69 mp;
  - Coeficient utilizare teren existent: 0;
  - Coeficient utilizare teren propus: 0;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
  - Procent ocupare teren existent: 0,00%;
  - Procent ocupare teren propus: 0
  - Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
  - Acces: Str. Maior Șofran.
  - Utilități: în zona.
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Str. Maior Șofran, zona Delfinariu.

**Destinația terenului conform adresei Direcției de Urbanism nr. 90368/29.05.2019 este stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate. Terenul intravilan cu nr. cadastral 250483 se încadrează în zona de reglementări urbanistice – circulații auto și pietonale cu următoarele utilizări funcționale: circulații auto și pietonale.**

Scopul evaluării: . stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Data evaluării: 11 Septembrie 2019.

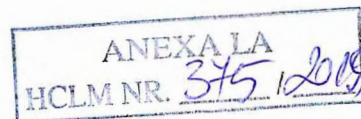
În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- 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:



Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea teren comparație		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan, str. Maior Sofran nr. 18, lot 2/2, oras Constanta, jud. Constanta	69,00		299,25	97.703,39	20.648,25

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea prin extractie		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan, str. Maior Sofran nr. 18, lot 2/2, oras Constanta, jud. Constanta	69,00		-	-	-

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Maior Șofran, nr. 18, zona Delfinariu, 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 finala 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.*

ANEXA LA  
HCLM NR. 375/2019

**Valoarea de piață a terenului intravilan situat în  
localitatea Constanța, str. Maior Șofran, nr. 18, lot 2/2, zona Delfinariu  
este (rotunjit):**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren				
		mp	EURO/mp	RON	EURO	
1	Teren intravilan, str. Maior Șofran nr. 18, lot 2/2, oraș Constanța, jud. Constanța	69,00	299,25	97.703,39	20.648,25	

**20.648,25 EURO echivalentul a 97.703,39 RON**

fără TVA

1 EURO 4,7318 RON 11.09.2019

**Obs. Localizarea terenului s-a făcut pe baza numărului cadastral, prin intermediul aplicației ANCPI Geoportal și nu se află la adresa indicată: Maior Șofran, nr. 18.**

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



*Handwritten signature of Dragoș Mihai IPATE*





**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 C12 157 1  
ISO 9001

ANEXA LA  
HCLM NR. 345 2019



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan**  
**Str. Maior Șofran, oraș Constanța**  
**(157 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MUNICIPIUL CONSTANȚA**

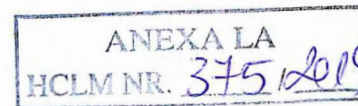
**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*[Handwritten signature]*

**SEPTEMBRIE 2019**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

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

- Suprafață teren: 157 mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren propus: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 0
- Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
- Acces: Str. Maior Șofran.
- Utilități: în zona.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Str. Maior Șofran, zona Delfinariu.

**Destinația terenului conform adresei Direcției de Urbanism nr. 90368/29.05.2019 este stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate. Terenul intravilan se încadrează în zona de reglementări urbanistice – zona de Ansambluri de locuințe semicolective cu regim de înălțime P+3-4 cu următoarele utilizări funcționale: locuințe individuale și semicolective, construcții și amenajări aferente echipării tehnico – edilitare, construcții și amenajări aferente locuințelor.**

*Obs. Localizarea terenului s-a făcut pe baza numărului cadastral, prin intermediul aplicației ANCP Geoportul și nu se află la adresa indicată: str. Maior Șofran.*

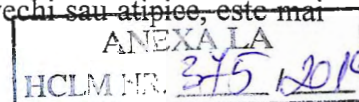
Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Data evaluării: 11 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:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	teren intravilan, str. Maior Șofran, oras Constanta, jud. Constanta	157,00	450,00	334.301,67	70.650,00

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	teren intravilan, str. Maior Șofran, oras Constanta, jud. Constanta	157,00	515,92	383.275,80	81.000,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, str. Maior Șofran, zona Delfinariu, 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.*

ANEXA LA  
HCLM NR. 345/2019

**Valoarea de piață a terenului intravilan situat în  
localitatea Constanta, str. Maior Șofran, zona Delfinariu  
este (rotunjit):**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	teren intravilan, str. Maior Șofran, oras Constanta, jud. Constanta	157,00		450,00	334.301,67	70.650,00

**70.650,00 EURO echivalentul a 334.301,67 RON**

fără TVA

1 EURO 4,7318 RON 11.09.2019

**Obs. Localizarea terenului s-a făcut pe baza numărului cadastral, prin intermediul aplicației ANCPi Geoportal și nu se află la adresa indicată: str. Maior Șofran.**

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

